

Teil B: Textliche Festsetzungen

- In Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 Abs.3 Nr. 3-5 BauNVO.
- Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Unzulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sowie gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des §6 Abs.3 BauNVO.
- Die zulässige Grundfläche im WA darf durch die in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 25 % überschritten werden. Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist teilversiegelt sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.
- Die planerische Bezugshöhe für max. Firsthöhen beträgt in
 - WA und MI 1: 44,5 m über NHN.
 - MI 2: 45,0 m über NHN.
- Bauliche Anlagen mit einer Höhe von über 1,2 m über der Schnittkante von Einfahrt und Straßenverkehrsfläche als planerischer Bezugshöhe sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: zwischen den Punkten A und B am nördlichen Rand des Mischgebietes zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie am eingetragenen Kinderspielplatz.
- Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig. Ausnahme: zwischen den Punkten A und B am nördlichen Rand des Mischgebietes zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.
- Im Mischgebiet sind mindestens 100 Bäume nach Pflanzenliste in der Baumqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, davon 40 Bäume an den Verkehrsflächen, neu zu pflanzen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 2 Laubbäume je Baugrundstück mit Arten der beigefügten Pflanzliste in der Baumqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen und zu erhalten. Davon ist innerhalb der Vorgärten (hinter der Straßenbegrenzungslinie) mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene nach örtlicher Baumschutzsatzung geschützte Bäume werden auf die Pflanzung angerechnet.
- Zum Schutz der Wohnnutzung werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, wie folgt festgesetzt:

Baufläche	Seite	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schall dämm- Maß	
			Wohnen	Büros
MI 2	Südöstlich der in der Planzeichnung markierten Linie	IV	40	35
	Übrige Bauflächen	III	35	30
MI 1	Gesamte Baufläche	III	35	30
WA	Südöstlich der in der Planzeichnung markierten Linie	III	35	30
	Übrige Bauflächen	II	30	30

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Hinweis des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst:

Der Planungsbereich liegt geringfügig (unmittelbarer Bereich an der B 1 in Fst. 592 und 493) in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist dort vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Hinweis zur Vollzug der Pflanzungen aus der textlichen Festsetzung 8:

Die Zuordnung der Pflanzungen zu den einzelnen Flurstücken wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Hinweis zur textlichen Festsetzung 10:

Die DIN 4109 kann zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung, Bereich Infrastruktur / Bau, eingesehen werden.

Hinweis zur örtlichen Baumschutzsatzung:

Aufgrund der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 08.10.2004, zul. geänd. durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007, sind im Geltungsbereich Bäume geschützt (s.a. Textl. Festsetzung Nr. 9).

Hinweis der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind im Zuge von Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten an der Abbruchsubstanz sowie im Boden ggf. resultierend aus den sich im Geltungsbereich befindlichen Ablagerungen von Abfällen (nicht genehmigte Zwischenlager) sowie der jahrelangen gewerblichen Nutzung des Geltungsbereiches, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Hinweis des Bbg. Landesamtes für Denkmalpflege

Der Manegenbau einschließlich der beiden Stallgebäude auf den Flurstücken 531, 532, 101/1 und 101/2 stehen unter Denkmalschutz. Bei baulichen Veränderungen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach, sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Strausberg, den 14.5.2014 Vermesser

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.03.14 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen (Beschluss DS 467/2014/08-14). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoppegarten, den 16.05.14

[Signature]
Bürgermeister

- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.04.14 (AZ 63.30/00946-14) mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Strausberg, den 21.05.2014

[Signature]
Genehmigungsbehörde

- Die Gemeindevertretung hat die durch Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.05.14 erneut beschlossen (Beschluss DS 484/2014/08-14). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoppegarten, den 16.05.14

[Signature]
Bürgermeister

- Die Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom 21.5.14 die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

Strausberg, den 21.05.2014

[Signature]
Genehmigungsbehörde

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den 15.7.2014

[Signature]
Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.7.14 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 06/14 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.7.14 in Kraft getreten.

Hoppegarten, den 24.7.2014

[Signature]
Bürgermeister

Pflanzenliste Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Eingriffel. Weißdom	Crataegus monogyna
Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ulme	Ulmus minor

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
zul. geänd. d. Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) (Nr. 29).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
zul. geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) (Nr. 29).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes
vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08[Nr.14] S. 226),
zul. geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GVBl. I, S. 2542),
zul. geänd. d. Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (GVBl. I, S. 3154).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum
Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21]).