TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

1.1.2 Dorfgebiete (MD)
In den Dorfgebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

1.1.3 Mischgebiete (MI)
In den Mischgebieten mit den Bezeichnungen MI 1 und MI 2 sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausschließlich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze sowie Tankstellen als gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur innerhalb von Gebäuden (z.B. Fitnessstudios) zulässig. Vergnügungsstätten als gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Ausgenommen sind Einzelhandelsnutzungen als Beschaffteil von im eingeschränkten Gewerbegebiet ansässigen Betrieben („Werksverkauf"), sofern sich die Verkaufsfläche in Bezug auf die Gesamtfläche des jeweiligen Gewerbebetriebs unterordnet und 400 qm nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

1.2.1.2 Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung.

1.3 Ausnahmen

1.3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um bis zu 2,5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung bestehender Gebäude mit Traufhöhen von mehr als 5 m bzw. Firsthöhen von mehr als 10 m erforderlich ist.

1.3.2 Für die Baugrundstücke Dorfstraße 22 (Flur 2, Flurstücke 1803, 1804), Dorfstraße 23 (Flur 2, Flurstück 2082), Dorfstraße 30 / 30A (Flur 2, Flurstück 2016) Dorfstraße 14 (Flur 2, Flurstück 148) Dorfstraße 13 / 13A (Flur 2, Flurstück 149) und Dorfstraße 11 (Flur 2, Flurstücke 2002, 2003) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für Hauptanlagen ausnahmsweise um bis zu 0,2 überschritten werden. Abweichend von der Überschreitungmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB um bis zu 50 v.H. kann für die in Satz 1 genannten Baugrundstücke ausnahmsweise die GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Abweichende Bauweise
Bei Baugrundstücken mit festgesetzter abweichender Bauweise sind bauliche Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Kantenlänge von baulichen Anlagen beträgt 75 m.

1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 15 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Haus- und Erholungsgärten" ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Grundstückseinfriedungen.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB i.V.m. §9 Abs. 2 BauGB)

1.6.1 Bis zur Umsetzung der Ortsumgehungsstraße ist die zeichnerisch festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft zulässig. Mit der Umsetzung der Ortsumgehungsstraße ist die von Bebauung freizuhaltende Fläche ganz oder in Teilen als Fläche für die Landwirtschaft, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwand / Lärmschutzwall), sowie als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.7.1 Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und § 1 a BauGB)

M 1 Schutz, Pflege und Entwicklung des Ufers des Haussees
Die in den mit M 1 bezeichneten Flächen sind als Pufferzone zum Schutz des Haussees zu erhalten und zu entwickeln. Neupflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B zulässig. Die Vegetationsbestände im Uferbereich sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Die typischen Gehölze der Uferzonen sollen in Selbstentwicklung heranwachsen.

M 2.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung)
In den Baugebieten WA, MI und MD ist eine Neuanlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wohnweg" bleiben unversiegelt.

M 2.2 Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelungen
Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist je 50 qm Versiegelungsfläche ein Baum oder für je 1 qm Teilversiegelung 1 qm Strauchfläche bzw. für je 1 qm Vollversiegelung 2 qm Strauchfläche entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

M 3 Erhaltung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die im Plan dargestellten Bäume im Bereich der Dorfstraße und des Dorfangers innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle ein Baum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

M 4 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
Im Bereich der Dorfstraße Hönows sind insgesamt 76 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste A, Stammumfang mindestens 16/18 cm) zu pflanzen.

M 5 Erhalt von straßenbegleitenden Grünflächen
Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Dorfstraße ist zu mind. 50% der Fläche als straßenbegleitende Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Anlage von Gehwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auf den straßenbegleitenden Grünflächen sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. Die vorhandenen Grundstücksausfahrten bleiben erhalten.

M 6 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen (öffentliche Grünflächen)
Die mit M 6 bezeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen. In den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind die Anlage von Kinderspielplätzen, die Herstellung von Anlagen zur Oberflächenentwässerung sowie die Anlage von Pkw-Stellplätzen als Nebenanlagen allgemein zulässig, soweit der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt. Bolzplätze sind nicht zulässig.

M 7 Ehemaliger Schlosspark
Die M 7 bezeichnete Fläche wird als naturnahe Parkanlage festgesetzt.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.10.1 Die als zeichnerische Festsetzung dargestellte Fläche für Geh- und Fahr- und Leitungsrechte ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 166/1 zu belasten.

1.10.2 Die als zeichnerische Festsetzung dargestellte Fläche für Geh- und Fahr- und Leitungsrechte ist von Bebauung freizuhalten.

1.10.3 Bei der dargestellten Fläche für Geh- und Fahr und Leitungsrechte können Lageabweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche von bis zu 1,0 m zugelassen werden.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11.1 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche müssen die der Dorfstraße zugewandten Außenbauteile mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße (R´w.res) gemäß DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Luftschalldämmmaß von Außenbauteilen (R´w.res) gemäß DIN 4109: für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. / für Büroräume und ähnliches
III	30 dB(A) / 30 dB(A)
IV	40 dB(A) / 35 dB(A)
V	45 dB(A) / 40 dB(A)
VI	50 db(A) / 45 dB(A)

Die DIN 4109 kann in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten eingesehen werden.

1.11.2 Ruhebedürftige Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien, usw.) sind grundsätzlich auf der der Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ruhebedürftige Räume mit Fenstern an der der Dorfstraße zugewandten Gebäudeseite sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB(A) / Nacht mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage zu versehen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Für die Baugrundstücke Dorfstraße 42, 42a, 43, 45, 45b und 46 (Flurstücke 130, 132 bis 136, 2341) sind Einfriedungen nur in Form von Hecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur in Kombination mit Hecken und mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr.1, Abs. 9 BbgBO)

PFLANZLISTE

Pflanzliste A
Baum- und Straucharten

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Betula pendula	Hänge-Birke	Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa inodora	Geruchlose Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa agg.	Artengruppe Wein-Rose
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Tilia cordata	Winter-Linde
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstgehölze

Malus domestica	Kultur-Apfel	Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	Prunus domestica	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Prunus avium-Kultivare	Süßkirsche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne

Pflanzliste B
Baum- und Straucharten für nasse Standorte

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix cinerea	Graue Weide
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix fragilis	Bruch-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix repens	Kriechweide
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Salix alba	Silber-Weide	Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Ohr-Weide	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Salix caprea	Salweide	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hoppegarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2005 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Hoppegarten (Straßenbaubeitragssatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2006.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, zuletzt geändert durch die dritte Änderungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2007.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus sind alternative Entwässerungsmöglichkeiten wie z.B. Rigolen oder Überläufe in den Haussee zulässig, sofern es sich nicht um verunreinigte Gewässer handelt.

HINWEISE

Gestaltungssatzung Dorfkern Hönow

Für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen gilt die Gestaltungssatzung für den Dorfkern Hönow in der Fassung vom 23. Januar 1998.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die Dorfkirche als Einzeldenkmal sowie das Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit". Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.
Alle Veränderungen der Bodennutzung im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, bei Totalzerstörung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG. Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind dokumentationspflichtig und müssen archäologisch begleitet und vom Bauherrn bzw. des beauftragten Archäologen / der beauftragten Fachfirma mindestens 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum angezeigt werden. Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Altstandorte

Das Flurstück 915, Flur 2 (Dorfstraße 3) ist als Altlastenverdachtsfläche - Altstandort registriert. Derzeit liegen jedoch keine Gutachten oder Untersuchungsergebnisse vor. Bislang erfolgten im Zuge der Nachnutzung keine Sanierungsmaßnahmen auf der Fläche. Sollten im Zuge von Maßnahmen Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde / unteren Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) des Umweltamtes Märkisch-Oderland umgehend darüber in Kenntnis zu setzten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])