## Teil A Planzeichnung M 1:500

**Hinweis zur Darstellung der Planänderungen im Verfahren zur 2. Änderung:**

Die Planänderungen sind in Teil A Planzeichnung wie folgt gekennzeichnet:

- Ungültig gewordene Festsetzungen sind grau und durchgestrichen bzw. ausgekreuzt dargestellt.
- Geänderte, ergänzte oder neu aufgenommene Festsetzungen sind rot dargestellt.

Hinweis:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**Nachrichtliche Übernahmen:**

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.02.2005.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 11.05.2005.

## Verfahrensvermerke

1. Katasterbestätigung - Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 08/2012 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.

   Bad Freienwalde, den 04.10.2014

   Ulf Schubert, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. DS 466/2014/08-14 vom 24.03.2014 gebilligt.

   Hoppegarten, den 10.10.2014

   Bürgermeister

3. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.2014 Az. 63.30/01398-14 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

   Strausberg, 17.10.2014 i.A. Siegel

   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Genehmigungsbehörde

4. Die Gemeindevertretung hat die durch die Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.09.2014 erneut beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. DS 033/2014/14-19 vom 08.09.2014 gebilligt.

   Hoppegarten, den 10.10.2014

   Bürgermeister

5. Die Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom 17.10.2014 die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

   Strausberg, 17.10.2014 i.A. Siegel

   (Ort, Datum/Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

6. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Hoppegarten, den 05.11.2014

   Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.11.2014 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 9/14/2014 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.11.2014 in Kraft getreten.

   Hoppegarten, den 17.11.2014

   Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

**Hinweis zur Darstellung der Planänderungen im Verfahren zur 2. Änderung:**

Die Planänderungen sind in der Planzeichenerklärung wie folgt gekennzeichnet:

- Ungültig gewordene Planzeichenerklärungen sind grau und durchgestrichen dargestellt.
- Geänderte, ergänzte oder neu aufgenommene Planzeichenerklärungen sind rot dargestellt.

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO (Einzelhandel) — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

hier Zweckbestimmung:
Verkaufseinrichtungen/Einzelhandel

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

~~GR 3.054 m²~~
GR 3.235 m² — Grundfläche als Höchstmaß

~~VF 1.895 m²~~
VF 2.260 m² — Verkaufsfläche als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise
hier: Baukörperlänge 102 m

Baugrenze

**Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

S — Sickermulde

R — Regenrückhaltebecken (unterirdisch)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) - geänderter Standort

Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

~~Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)~~
unversiegelte Flächen
Zweckbestimmung:
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Nachrichtliche Übernahmen**

20 m — Anbauverbotszone - 20 m (gemäß FStrG, BbgStrG)

**III. Darstellungen ohne Normencharakter**

Baukörper ~~II.Bauantrag~~ (Bestand)

Baukörper (Erweiterungsfläche Flachdach)

Schallschutzwand

~~gepl.~~ Pylonen (Bestand, jeweils angrenzend an die nördliche Stellplatzreihe)

Kundenwagenhaus

Fahrradstellplätze

Stellplätze, die für KFZ für Menschen mit Behinderung geeignet sind

**Darstellungen der Plangrundlage**

Flurstücksgrenze

2198 — Flurstücksnummer

Nordpfeil

62.1 — Geländehöhe Bestand (DHHN 92)

## Vermessungsgrundlage:

Katasterbestand: 08/2012
Stand der Topografie: 04/2003
Koordinatensystem: ETRS 89 (UTM-Abbildung)
Höhenbezug: DHHN 92 (Höhen über NHN)

angefertigt von:
Dipl.-Ing. Ulf Schubert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beethovenstraße 22a
16259 Bad Freienwalde

## örtlicher Geltungsbereich:

Gemeinde Hoppegarten, Gemarkung Hönow
Flur 2,
Flurstück 2198

## Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1551),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## Teil B Textliche Festsetzungen

**Hinweis zur Darstellung der Planänderungen im Verfahren zur 2. Änderung:**

Die Planänderungen sind in Teil B Textliche Festsetzungen wie folgt gekennzeichnet:

- Ungültig gewordene Festsetzungen sind grau und durchgestrichen dargestellt.
- Geänderte, ergänzte oder neu aufgenommene Festsetzungen sind rot dargestellt.

1. Festsetzungen zur Nutzung

1.1) Das Baufeld 3.1 wird als Sondergebiet / Einzelhandel festgesetzt. Vorgesehen sind Einrichtungen mit Sortimenten für die verbrauchernahe Versorgung, insbesondere Güter des täglichen Bedarfs.

1.2) Die abweichende Bauweise sieht eine Gebäudelänge von 102 m vor.

1.3) Die Gebäude dürfen die Gebäudehöhe von 12 m über OK Gehweg im Bereich der festgesetzten Zufahrten (62,42 m) nicht überschreiten.

1.4) Zur Anbindung an das Straßensystem werden von der Stienitzstraße eine Zufahrt und eine Ausfahrt und zum Wernergraben eine Ausfahrt festgesetzt.

1.5) Im Bereich des vom Baufenster überlagerten Sickermuldenteiches sind lediglich auskragende Bauteile zulässig.

1.6) Der Kondensator hat eine Auskragung von 2,20 m und eine Höhe von 1,30 m. Die Breite beträgt 3,65 m.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1) Zulässige Dachformen:
Sonderdachbauform aus Satteldach tlw. abgewalmt 23 – 30°.
Der Bereich Ansicht als Walmdach ist mit Dachsteinen einzudecken. Giebel sind ebenfalls zulässig.
Über einem Anteil von maximal 350 m² der Gebäudegrundfläche sind Flachdächer zulässig.

2.2) Die max. zulässige Grundfläche der Hochbauten beträgt ~~3.054 m²~~ 3.235 m². Die Verkaufsfläche beträgt ~~1.895 m²~~ 2.260 m².

2.3) Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind außerhalb der Baufenster zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 12 m über OK Fahrbahn der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt nicht überschreiten.

3. Festsetzungen zum Schallschutz

3.1) Die vorgesehene Ladezone wird durch eine Schallschutzwand H = 4,25 m über OK Fahrbahn der Straße Stöbberstraße Richtung Südwesten abgeschirmt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1) Einfriedungen sind als Hecken oder als offene begrünte Einfriedungen mit Pflanzungen gemäß Pflanzenliste herzustellen. Die Kombination mit Maschendraht ist zulässig.
§ 9 (1) 25a BauGB

4.2) Die unversiegelten Flächen sind ausschließlich mit Pflanzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen bzw. im Bereich der offenen Regenrückhaltung mit Rasen bzw. heimischen Stauden zu begrünen.
§ 9 (1) 25 BauGB

4.3) Die vorhandene Vegetation in den öffentlichen Grünflächen steht unter Bestandsschutz und ist zu erhalten.
§ 9 (1) 25a und b BauGB

4.4) Stellplätze sind aus Ökopflaster herzustellen (abzüglich 60 cm umlaufenden, engfugigem Sicherheitsstreifen).
§ 9 (1) 20 BauGB

5. Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente im Baugebiet SO „Einzelhandel"

Im Baugebiet SO „Einzelhandel" ist Einzelhandel mit folgenden Sortimenten gemäß Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR Brandenburg) vom 10. April 2007 – Einzelhandelserlass - , Anlage 1 (Sortimentsliste) zulässig:

a) zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Anlage 1 Nr. 1.1 als Kernsortimente

und

b) übrige zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 Nr. 1.2 sowie nichtzentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 Nr. 2 als Randsortimente.

Randsortimente müssen in Wechselwirkung mit dem Kernsortiment des Einzelhandelsbetriebs stehen und dürfen einen Anteil von 25 Prozent des gesamten Warensortiments nicht überschreiten.

[Hinweis: Die Sortimentsliste kann in der Gemeindeverwaltung Hoppegarten, Bereich Infrastruktur/Bau zu den üblichen Öffnungzeiten eingesehen werden.]

**Pflanzenliste**

| Art | | Spezifikation |
|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | II. (H) |
| Acer platanoides | Spitzahorn | I. |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | I. |
| Actinidia | Strahlengriffel | (K) |
| Aesculus carnea | Rotblühende Kastanie | I. (S) |
| Aesculus hippocastanium | Rosskastanie | I. (S) |
| Akebia quinata | Akebie | (K) |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle | II. |
| Betula pendula | Sandbirke | II. |
| Campsis radicans | Trompetenblume | (K) |
| Carpinus betulus | Hainbuche | I. (H) |
| Carpinus betulus Fastigata | Säulenhainbuche | I. (S) |
| Clematis sub. | Waldrebe | (K) |
| Cornus alba | Weißer Hartriegel | |
| Cornus mas | Kornelkirsche | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | |
| Corylus avellana | Haselnuss | |
| Corylus columa | Baumhasel | II. (S) |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | II: (H) |
| Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet" | Rotdorn | I. |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen | |
| Euonymus fortunei „Radicans" | Kletterspindelstrauch | (K) |
| Fagus sylvatica | Buche | I. (H) |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche | I. |
| Hedera sub. | Efeu | (K) |
| Populus fremula | Espe, Zitterpappel | I. |
| Prunus avium | Vogelkirsche | II. |
| Prunus avium „Plena" | Gefüllte blüh. Vogelkirsche | II. (S) |
| Prunus padus | Traubenkirsche | II. |
| Prunus spinosa | Schlehe | |
| Quercus petraea | Traubeneiche | I. |
| Quercus robur | Stieleiche | I. |
| Quercus robur Fastigata | Säuleneiche | I. (S) |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | |
| Robinia pseudoacacia | Scheinakazie | I. (S) |
| Rosa canina | Hundsrose | |
| Rosa Hybriden | Kletterrosen | (K) |
| Rosa nitida | Glanzrose | |
| Rubus fruticosus | Gewöhnliche Brombeere | |
| Salix alba | Silberweide | I. |
| Salix alba „Tristis" | Trauerweide | I. |
| Salix aurita | Ohrweide | |
| Salix caprea | Salweide | |
| Salix cinerea | Grauweide | |
| Salix lanata | Wollweide | |
| Salix purpurea | Purpurweide | |
| Salix purpurea „Nana" | Kugelweide | |
| Salix repens | Kriechweide | |
| Salix rosmarinifolia | Lavendelweide | |
| Salix viminalis | Korbweide | |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn | |
| Humulus lupulus | Hopfen | (K) |
| Ligustrum vulgare | Liguster | (H) |
| Lonicera sub. | Geißblatt | (K) |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche | |
| Malus sylvestris | Wildapfel | II. |
| Parthenocissus sub. | Wilder Wein | (K) |
| Pinus sylvestris | Föhre | |
| Platanus acerfolia | Ahornblättrige Platane | I. (S) |
| Polygonum sub. | Knöterich | (K) |
| Populus alba | Silberpappel | I. |
| Populus canadensis | Holzpappel | I. |
| Populus nigra | Schwarzpappel | I. |
| Populus nigra Italica | Säulenpappel | I. |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | |
| Sorbus aria | Mehlbeere | II. (S) |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche | II. |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | II. |
| Symphoricapos chenaultii | „Hancock" | (B) |
| Tilia cordata | Winterlinde | I. |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | I. |
| Tilia tomentosa | Silberlinde | I. |
| Ulmus glabra | Bergulme | I. |
| Ulmus minor | Feldulme | I. |
| Ulmus resista | Ulme | I. |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | |
| Vitris Hybriden | Echter Wein | (K) |
| Wisteria sinensis | Glycine | (K) |

Spezifikation
II. Ordnung
(B) nur als Straßenbegleitgrün zulässige Pflanzen
(K) Kletterpflanzen
(S) nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(H) für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen

Gemeinde Hoppegarten

# 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Baufeld 3.1

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Planungsstand: 05.08.2014

Planverfasser 2. Änderung:
Lahr-Eigen & Partner, Freie Architekten und Stadtplaner, Motzstraße 59, 10777 Berlin, Tel.: 030-36412790