

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 angenommene 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 verbrauchernehe 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 Auskrugung 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 ~~1.896 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, engfügigem 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 nicht-zentrenrelevante 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 Öffnungszeiten 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 hippocastanum	Roskastanie	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 acerifolia	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	Eisbeere	II.
Symphoricarpos chenaultii	„Hancock“	(B)
Tilia cordata	Winterlinde	I.
Tilia platyphytos	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