

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 12. Dezember 2016 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
- Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 26. Juni 2017 bis 28. Juli 2017 durchgeführt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12. Februar 2018 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 07. März 2018 bis zum 20. April 2018 nach § 3 Abs. 2 Bauausgesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 26. Februar 2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17. Oktober 2018 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoppegarten, den 02.04.2018


Bürgermeister



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.02.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Neuenhagen bei Berlin, den 19. NOV. 2018

Dipl.-Ing. Joachim Robert
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessungsstelle



- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

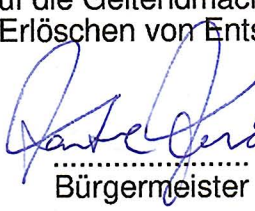
Hoppegarten, den 30.11.2018


Bürgermeister



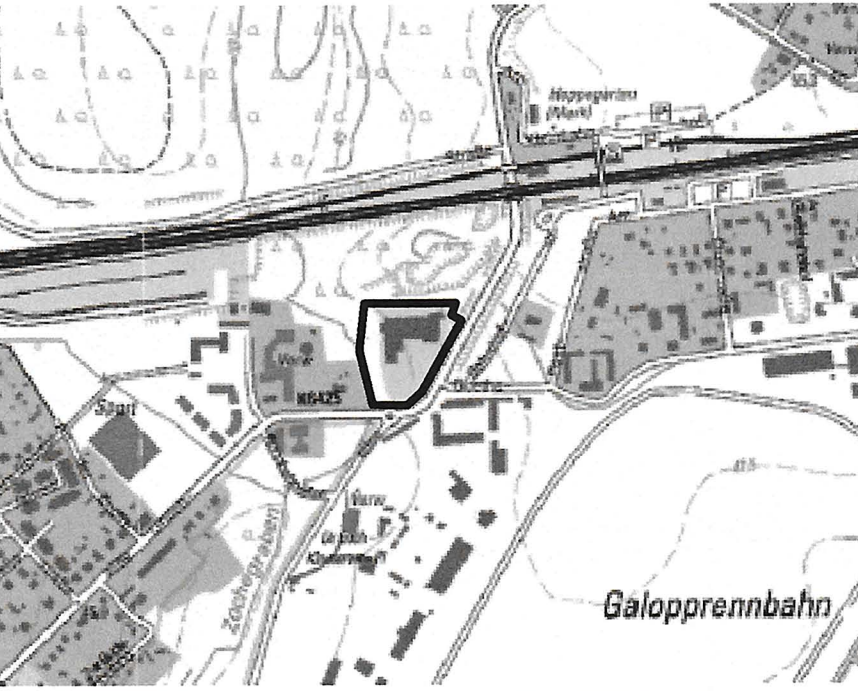
- Der Beschluss der der Gemeinde über die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.12.2018 in Kraft getreten.

Hoppegarten, den 02.04.2018


Bürgermeister



Übersichtskarte 1 : 10.000



Gemeinde Hoppegarten Landkreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan "Erweiterung Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lindenallee"

Maßstab 1 : 500 0 5 10 20 30 40 50 m

Zeichenerklärung Planzeichen

- SO Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO (Art der baulichen Nutzung) (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ⊙ Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 12,0 Vermaßung von Festsetzungen
- ┌─┐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14), in Kraft getreten am 01. Juli 2016

Planungsverfahren:

Gemeinde Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Fachbereich I - Bau- und Ordnungsangelegenheiten
Sachgebiet Stadtplanung

Lageplan aufgrund Katasterunterlagen vom 11.10.2016 und eigener topographischer Aufnahme vom 05.10.-10.10.2016

Dipl.-Ing. Joachim Robert
- öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg -
Hauptstraße 73
15366 Neuenhagen bei Berlin
Fon: 03342-203457 Fax: 03342-201268
Plan-Nr.: 16658/DH/000 Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHNN 92

Projektleitung:
Jones Lang LaSalle Retail Asset Management GmbH
Bertha-Benz-Straße 5
10557 Berlin Germany
Tel. +49 30 8892789-0

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung:
Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin Telefon + Telefax (030) 404 14 96

Vorentwurf Stand: März 2017
Entwurf Stand: Dezember 2017
Redaktionelle Änderungen Stand: Mai 2018

Gemeinde Hoppegarten Landkreis Märkisch-Oderland
Bebauungsplan M 1 : 500
"Erweiterung Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lindenallee"

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO dient als Einkaufszentrum für die Nahversorgung.

- 1.1 Zulässig sind:
- Betriebe des Einzelhandels,
 - Betriebe für Dienstleistungen,
 - innerhalb dieses Sondergebietes sind außerdem zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen,
 - Geschäfts- und Büroräume,
 - Nebenanlagen und Garagen,
 - Stellplätze,
 - jeweils mit ihren Zufahrten.

1.2 Innerhalb des SO sind selbstständige Verkaufsstätten mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3085 qm sowie diese ergänzende Nutzungen zulässig.

1.3 Als Bestandteile des SO sind folgende Verkaufsstätten zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit höchstens 1835 qm Verkaufsfläche
- ein Lebensmittel-Discountmarkt mit höchstens 1000 qm Verkaufsfläche,
- kleinflächige Fachgeschäfte, die der Nahversorgung dienen, bis höchstens 250 qm Verkaufsfläche.

2. Im Sondergebiet SO dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 54,00 m über DHNN 92 nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachaufbauten und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

3. Im Sondergebiet ist für bauliche Anlagen eine Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zulässig.

4. (1) Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zur Grundflächenzahl (GRZ) bis zur GRZ 0,8 überschritten werden.

4. (2) Die zulässige Grundfläche darf als Ausnahme durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zur GRZ 0,83 überschritten werden. Wenn

1. diese Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegt werden und wenn
2. die Überdachung von Garagen und Nebengebäuden dauerhaft begründet ist, werden diese Grundflächen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

5. Die Baugrundstücke im Sondergebiet sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

6. Im SO, innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen, ist die Errichtung eines Werbeflyons zulässig. Der Werbeflyon darf mit seiner Oberkante eine Gesamthöhe 54,0 m über DHNN 92 nicht überschreiten. Werbung am Pylon ist nur zulässig für Betriebe, die ihre Leistung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erbringen.

7. In den beiden großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Verbrauchermarkt und Discountmarkt) sind jeweils mindestens 75 % der Verkaufsfläche für folgende Warensortimente vorzusehen:

- Nahrungsmittel, Genußmittel, Süßwaren, Getränke, Tabakwaren, Alkohol,
- Wasch- und Reinigungsmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf,
- rezeptfreie Arznei- und Heilmittel,
- Heimtierbedarf.

Für sonstige Warensortimente sind höchstens 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

8. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

9. Auf mindestens 70 % der Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

10. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz durch einen Baum der Arten Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) oder Tilia cordata (Winterlinde) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11. Im Plangebiet sind 33 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Ersatzweise sind Hecken aus hochwachsenden Laubholzarten, mit Ballen, ab einer Größe von 100 cm zulässig. In diesem Fall sind anstelle eines Baumes 10 Heckenpflanzen zu setzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, die nicht zu den Bäumen mit Erhaltungsbindung gehören, einzurechnen.

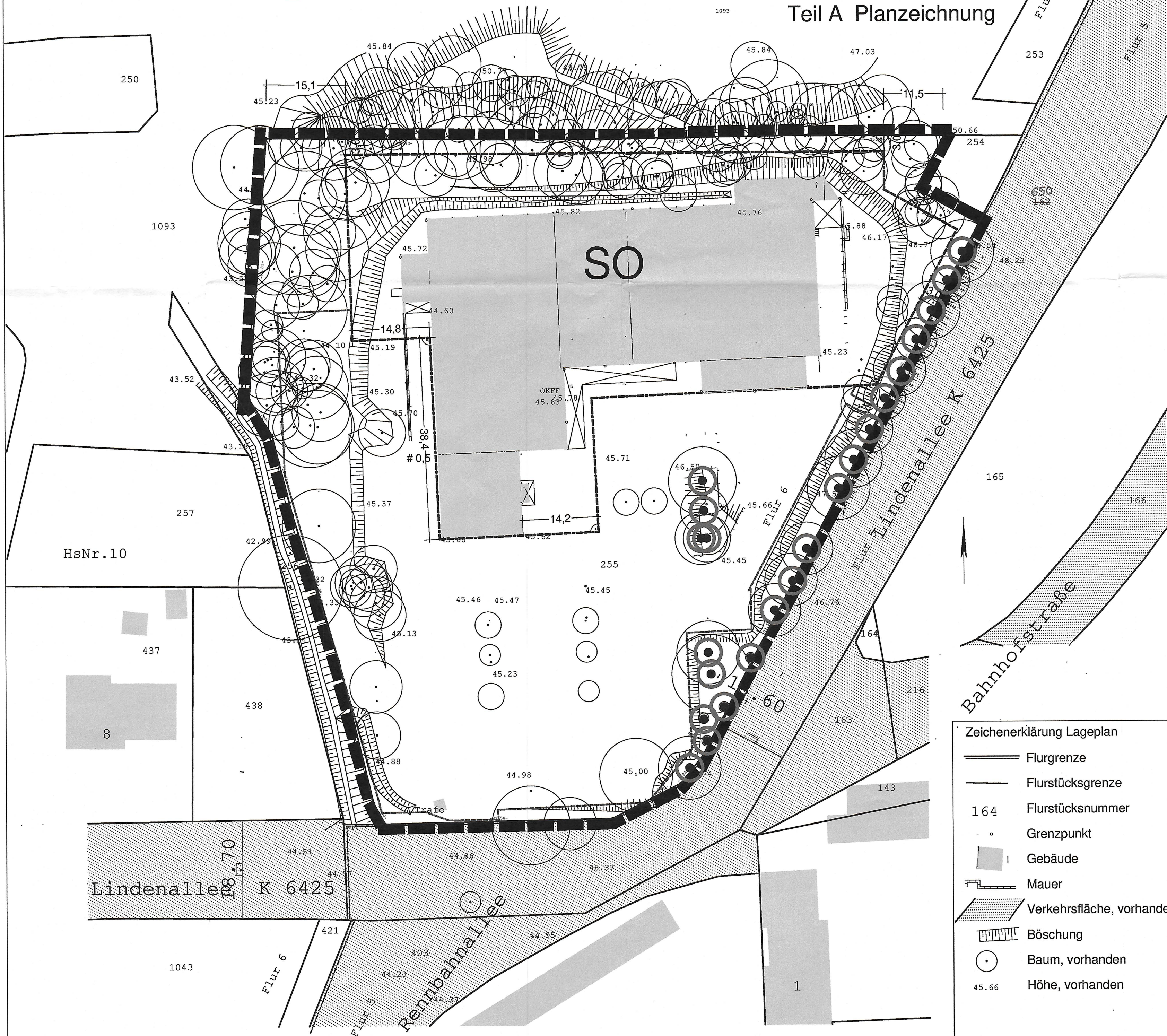
12. Auf den nicht überbaubaren Freiflächen sind mindestens 1.000 Sträucher in der Pflanzdichte 1 Strauch / m2 als Heckenpflanzen oder Laubgebüsche zu pflanzen.

Pflanzenliste:
Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 und Nr. 12 sind folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarz-Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Ulmus glabra Berg-Ulme

Sträucher und Heckenpflanzen:
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea Pfaffenröhrlchen
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Rubus spec. Brombeere, Kratzbeere
Salix aurita Ohr-Weide
Salix cinerea Grau-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Schneeball

Teil A Planzeichnung



- Zeichenerklärung Lageplan
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 164 Flurstücksnummer
 - Grenzpunkt
 - Gebäude
 - Mauer
 - ▨ Verkehrsfläche, vorhanden
 - ▨ Böschung
 - Baum, vorhanden
 - 45.66 Höhe, vorhanden