

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA):

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen:

In den folgenden Baugebieten darf die zulässige Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um wie folgt überschritten werden:

- im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 bis zu einer GRZ von 0,8,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 bis zu einer GRZ von 0,7,
- im WA 7 bis zu einer GRZ von 0,5.

(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NHN (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet

Die Überschreitung der Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

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

## 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitung der Baugrenzen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 1.3 und WA 5 ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

## 4 Verkehrsflächen

Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 5 Grünordnerische Festsetzungen

### M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### M2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Die im Plan dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Demnach ist jeder Baum mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Die Anzahl der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes.

2. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter und einheimischer Baum in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.

3. Erhaltener, standortgerechter und einheimischer Baumbestand auf dem Baugrundstück ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### M3 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen soll der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben. Zulässig ist eine Gestaltung der Grünfläche nach dem historischen Vorbild. Dabei ist es zulässig, die vorhandene Sichtachse zur denkmalgeschützten Villa wiederherzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### M4 Nachrichtliche Übernahmen: Wald- und Grünflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes / Naturschutzgebietes

Teilflächen im Nordwesten des Plangebiets (Flurstück 373, Flur 5) befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nationaler Schutzgebiete, und zwar des Landschaftsschutzgebietes „Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter“ sowie des Naturschutzgebietes „Neuenhagener Mühlenfließ“. Die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter", ist am 13.06.2003 in Kraft getreten. Diese sind zu beachten.

Für die Bereiche des Grünlandes ist weder eine Düngung noch die Anwendung von Pflanzenschutzmittel erlaubt. Die Fläche darf nicht beweidet und nur einmal jährlich gemäht werden.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Stellplatznachweis

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hoppegarten vom 15. Februar 2005 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Hoppegarten (Straßenbaubeitragsatzung) vom 20. Oktober 2004 in der jeweils gültigen Fassung.

### Gehölzschutz

Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004 in der jeweils gültigen Fassung.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

### Denkmalbereichssatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Rennbahnanlagen in Dahlwitz-Hoppegarten (Landkreis Märkisch-Oderland) vom 6. Juli 1998.

## HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die Villa mit Landschaftsgarten als Einzeldenkmal (Nr. 09181412). Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. 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 Archäologischem Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).