

# Teil B Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des am 10.07.2017 als Satzung beschlossenen und am 20.07.2017 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten, Ausgabe 08/2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gartenstadt Neu-Birkenstein“, 2. Änderung außer Kraft.

## 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Im Baugebiet WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2 Bauweise [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

Im Baugebiet WA 4 ist in abweichender Bauweise (a) die Errichtung von Gebäuden mit seitlichen Grenzabständen zulässig, deren Gebäudeseiten eine Länge von 71,50 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 71,50 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.

## 3 Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Im Baugebiet WA 4 sind Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

## 4 Lärmschutzmaßnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

### 4.1 Außenwohnbereiche

Im Baugebiet WA 4 sind innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen oder Balkone) ohne Schall abschirmende Maßnahmen unzulässig.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

### 4.2 Aufenthaltsräume

Im Baugebiet WA 4 müssen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen im Sinne von § 2 Abs. 5 und § 47 BbgBO (Aufenthaltsräume) Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sind nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach

DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

### 4.3 Schlafräume

Im Baugebiet WA 4 sind alle Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109:2018 zu berücksichtigen.

Abweichungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

## 5 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO]

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA 4 ist das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss in Form eines Mansarddaches auszubilden.

Davon abweichend dürfen vor die Fassade hervortretende Gebäudeteile auch als Giebel mit Satteldach über dem obersten Vollgeschoss ausgebildet werden. Dabei darf der Firstpunkt des Giebels den Firstpunkt des Mansarddaches nicht überschreiten.

## 6 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

6.1 Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Abschnitt der Grenzen zu den Flurstücken 1792 und 1796 zugleich Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oderbruchstraße).

6.2 Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## 7 Geh- und Fahrrecht [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Die Fläche GF ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem auf Radfahrer und Rettungsfahrzeuge beschränkten Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Im Baugebiet WA 4 ist für die Herstellung von Stellplätzen und von nicht für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge bestimmten Platz- und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.

# Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Fassung,
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der am 12.11.2022 in Kraft getretenen Fassung und
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten (Niederschlagswassersatzung) in der am 11.04.2014 in Kraft getretenen Fassung.

# Hinweise (ohne Normcharakter)

## Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen gehölz- und bodenbrütender Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres unzulässig. Für die Beseitigung von Gehölzen sind außerdem die zeitlichen Beschränkungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hoppegarten zu beachten.

Sollte die Beseitigung von Gehölzen und von Bodenvegetation nachweislich innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, ist zuvor ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der jeweils zuständigen Behörde zu stellen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Vor Beginn der Brutzeit begonnene Baumaßnahmen können in der Brutzeit beendet werden, sofern sie ohne Unterbrechung von höchstens einer Woche fortgesetzt werden.

## Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.

## Denkmalschutzhinweis

Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da ein Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz aufmerksam gemacht:

1. Der Schutz von Denkmalen ist gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig.
2. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und / oder Funde (Steinsetzungen, Fundamente, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
3. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BbgDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
4. Falls fachwissenschaftliche Untersuchungen / Dokumentationen und Bergungen notwendig werden, hat der Veranlasser des Vorhabens - zu seinen Lasten - nach Maßgabe der § 7 Abs. 3 - 4 und 9 Abs. 3 - 4 BbgDSchG die Dokumentation durch Beauftragung von geeignetem archäologischen Fachpersonal sicherzustellen.
5. Bei Projektänderungen sind die betreffenden Pläne und sonstigen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur erneuten Stellungnahme einzureichen.

# Kartengrundlage

Katasterbestand: 13.02.2023  
Stand örtliche Aufnahme: Februar 2023  
Höhensystem: DHHN2016  
Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing.(FH) Ralph Orloff  
Fichtestraße 124  
15745 Wildau

# Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 7, Flurstücke 1786, 1787, 1789, 1790, 1793, 1794, 1795

# Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).