Textfestsetzungen

Art der Nutzung

1. In den mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. In den Mischgebieten sind die in § 6 Absatz 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

4. In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bauweise

5. Für die Mischgebiete gilt die offene Bauweise.
Für die Allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In den mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 14 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 19 m zulässig.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

6. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme eines Streifens von 3 m Tiefe entlang der Verkehrsfläche zulässig.

7. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der BauNVO sind mit Ausnahme von Müllboxen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Baugestaltung, Einfriedungen

8. Wohngebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 20 ° auszuführen.

9. Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.

10. Als Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind Hecken oder mind. einseitig durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist die Heckenabpflanzung von Zäunen auf der Seite der Verkehrsfläche vorzunehmen. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. *Geändert und Satz 2 gestrichen (Maßgabe 1).*

12. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszuführen. *Satz 2 gestrichen (Maßgabe 2).*

13. *Gestrichen (Maßgabe 2).*

Regenwasserbewirtschaftung

14. *Gestrichen (Maßgabe 3).*

15. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30 % (z.B. Rasenpflaster mit einer Mindestfugenbreite von 2 cm) herzustellen.

Grünordnung

16. Auf den Baugrundstücken sind je ein Laubbaum (Arten der Pflanzenliste 1) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Sind die Baugrundstücke größer als 300 m², so sind je angefangene weitere 300 m² zusätzlich je ein Laubbaum (Arten der Pflanzenliste 1) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

17. Mindestens eine Außenwand von Gebäuden innerhalb der Baugebiete ist durch Kletterpflanzen (Arten der Pflanzenliste 5) zu begrünen. Es sind 2 Pflanzen je Wand zu setzen.

18. Innerhalb der privaten Grünflächen sind 4 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3, Höhe 80-120 cm) zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 0,8 m.

19. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 1 sind beiderseits eines 4 m breiten Wiesenstreifens je 2 Reihen Sträucher zu pflanzen (Arten der Pflanzenliste 3, Höhe 80-120 cm). Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 0,8 m. Nach außen schließt sich jeweils eine Reihe Sträucher gleicher Anforderung an, in der je 7 Sträucher zusätzlich ein Baum (Arten der Pflanzenliste 1, Höhe 2-2,5 m) zu pflanzen ist.

20. Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen 2 sind entlang der Grenze zu den privaten Grünflächen jeweils 3 Reihen Sträucher zu pflanzen. Die Anforderungen (einschließlich ergänzender Baumpflanzung) sind der Textfestsetzung Nr. 19 zu entnehmen. *Korrektur (Auflage 1).*

21. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 3 sind flächendeckend Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3, Höhe 80-120 cm) im Pflanzverband von 1 m x 1 m zu pflanzen. Je 7 Sträucher ist zusätzlich ein Baum (Arten der Pflanzenliste 1, Höhe 2-2,5 m) zu pflanzen.

22. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind entlang der Baugebiete Hecken zu pflanzen (Arten der Pflanzenliste 3, Anforderungen wie Textfestsetzung Nr. 19 Satz 1 und 2). Auf den verbleibenden Flächen sind Bäume im Pflanzverband von 8 m x 8 m zu pflanzen (Arten der Pflanzenliste 1, Stammumfang 14-18 cm).

23. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 1 sind 12 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3, auf dem Lärmschutzwall Arten der Pflanzenliste 4) zu pflanzen (Pflanzabstand und Anforderung entsprechend Textfestsetzung Nr. 18). In der 3. und 10. Reihe (von der Straße) sind ergänzende Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 vorzunehmen. Innerhalb der beiden Aufweitungen dieser Flächen ist die Bepflanzung mit 12 Reihen wie vor zu wiederholen. Vorhandene Bepflanzungen sind zu integrieren.

24. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 2 sind 4 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 4) zu pflanzen (Pflanzabstand und Anforderung entsprechend Textfestsetzung Nr. 18). In der 1. und 4. Reihe sind ergänzende Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 vorzunehmen.

25. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 3 sind 5 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3) zu pflanzen (Pflanzabstand und Anforderungen entsprechend Textfestsetzung Nr. 18). In der 2. Reihe (vom Baugebiet gerechnet) sind ergänzende Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 vorzunehmen.

26. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 4 ist der Lärmschutzwall mit 8 Reihen Sträuchern (Arten der Pflanzenliste 4, Reihenabstand 0,5 m, Pflanzabstand 0,8 m) zu bepflanzen. Nördlich des Walls ist eine Reihe Sträucher zu pflanzen, gefolgt von einer 4 m breiten Wiesenfläche, an die sich nördlich 2 weitere Strauchreihen anschließen (Anforderungen und Pflanzabstand wie Textfestsetzung Nr. 18). Eine weitere Reihe entlang der Baugebiete ist entsprechend Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 zu pflanzen.

27. *Gestrichen (Maßgabe 4).*

Immissionsschutz

28. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 1 und 2 ist zum Schutz vor Verkehrslärm in einem Abstand von 0,5 m von der Geltungsbereichsgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie ein jeweils durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 2 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 30 °, die Wallschienbreite beträgt 7 m.

29. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 3 ist parallel zur Bahnlinie in einem Abstand von 4 m von der Geltungsbereichsgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m mit einem Schalldämm-Maß (R'w,res) von mind. 25 dB zu errichten.

30. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 4 ist zum Schutz vor Lärm des Schienenverkehrs zwischen den Punkten A und B unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze ein durchgehender Lärmschutzwall, dessen Oberkante von 62,5 m ü. HN (Punkt A) auf 59,4 m ü. HN (Punkt B) linear abfällt, zu errichten. Der Böschungswinkel zur Bahntrasse beträgt max. 45 ° und zu den an die öffentliche Parkanlage anschließenden Baugebieten 30 °, die Wallschienbreite beträgt 9 m.

31. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI 2 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen. Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2a beträgt das bewertete Luftschalldämm-Maß 35 dB.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA3)
- MI — Mischgebiete (MI1, MI2, MI2a)
- Baugrenze
- TH — Traufhöhe in m ü. HN als Höchstmaß (Die Traufhöhe wird als Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert)
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte -
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- D — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fläche für Recycling-Behälter -
- Grünflächen (mit Zweckbestimmung - z.B. Öffentliche Parkanlage, Private Grünfläche)
- Umgrenzung der Flächen für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen - s. Textfestsetzungen)
- A B — Bereich Lärmschutzwall nach Textfestsetzung Nr. 30
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bestand

- Gebäude
- Bäume
- Zäune
- 99/2 — Flurstücksbezeichnungen und Flurstücksgrenzen
- 59.72 — Geländehöhen in m ü. HN

Lärmschutzwälle Systemschnitte M. 1:200

Wall nach Textfestsetzung Nr. 28

Wall nach Textfestsetzung Nr. 30

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GRZ (Grundflächenzahl)	GFZ (Geschoßflächenzahl) als Höchstmaß
WA 1	I	0,20	(0,20)
WA 2	II *)	0,25	(0,35)
WA 3	II	0,30	(0,40)
MI 1	II	0,25	(0,40)
MI 2/ MI 2a	II	0,30	(0,50)

*) Zusätzliche Traufhöhenbegrenzung (s. Planzeichnung)

Hinweise ohne Normcharakter

1. Kampfmittel:
Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an der Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern, und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

2. Bodendenkmale:
a) Notwendigkeit, Art und Umfang archäologischer Voruntersuchungen sind vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Erdarbeiten sind zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.
b) Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
c) Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
d) Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 sowie § 20 BbgDSchG).

3. Sonstige Hinweise:
a) Vegetationsschutz - Die Festlegungen der DIN 18920 sind zu beachten.
b) Bodenschutz – Die Festlegungen der DIN 18915 sind zu beachten.
c) Baumaterialien - Bei Dachrinnen, Regentonnen u.ä. sind Kupfer oder Kupferlegierungen zu vermeiden.
d) Bauausführung – Bei Abdeckungen von Kellerlichtschächten sind kleinmaschige Gitter zu verwenden.
e) Beleuchtung – bei Außenbeleuchtungen auf Bau- und Verkehrsflächen sind geschlossene Kaltlichtleuchten mit ausgeblendetem Weilenbereich zwischen 340 und 430 Nanometer und diffuser Lichtstreuung zu verwenden.

Hinweise zur Planvermaßung

1. Die Eckabschrägungen der Straßeneinmündungen sind folgendermaßen vermaßt: Durch zwei Zahlen, mit Schrägstrich verbunden, wird jeweils der Abstand der Abschrägung vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzung angegeben: Z.B. **3/5** oder **4/4.**

2. Der (parallele) Abstand der Baugrenze von der Straße bzw. der Baulandgrenze wird durch eine Zahl ohne Abstandspfeile angegeben: Z.B. **3** oder **5.**

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Bäume auf gewachsenem Boden	Spitz-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
	Berg-Ahorn	*Acer platanoides*
	Feldahorn	*Acer campestre*
	Hybrid-Eiche	*Quercus robur x petraea*
	Winter-Linde	*Tilia cordata*
	Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
	Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
	Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
	Sand-Birke	*Betula pendula*
	Hainbuche	*Carpinus betulus*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Pflanzenliste 2 Straßenbegleitende Baumreihen	Sand-Birke	*Betula pendula*
	Feld-Ahorn	*Acer campestre*
	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Pflanzenliste 3 Sträucher auf gewachsenem Boden	Haselnuss	*Corylus avellana*
	Weißdorn	*Crataegus spec.*
	Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
	Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Pflanzenliste 4 Sträucher auf Lärmschutzwall	Schlehe	*Prunus spinosa*
	Hundsrose	*Rosa canina*
	Kartoffelrose	*Rosa rugosa*
	Purpurweide	*Salix purpurea*
Pflanzenliste 5 Fassadenbegrünung	Efeu	*Hedera helix*
	Wald-Geißblatt	*Lonicera periclymenum*
	Wilder Wein	*Parthenocissus spec.*
	Goldregen	*Laburnum vulgare*
	Blauregen	*Wistaria sinensis*

Katastervermerk

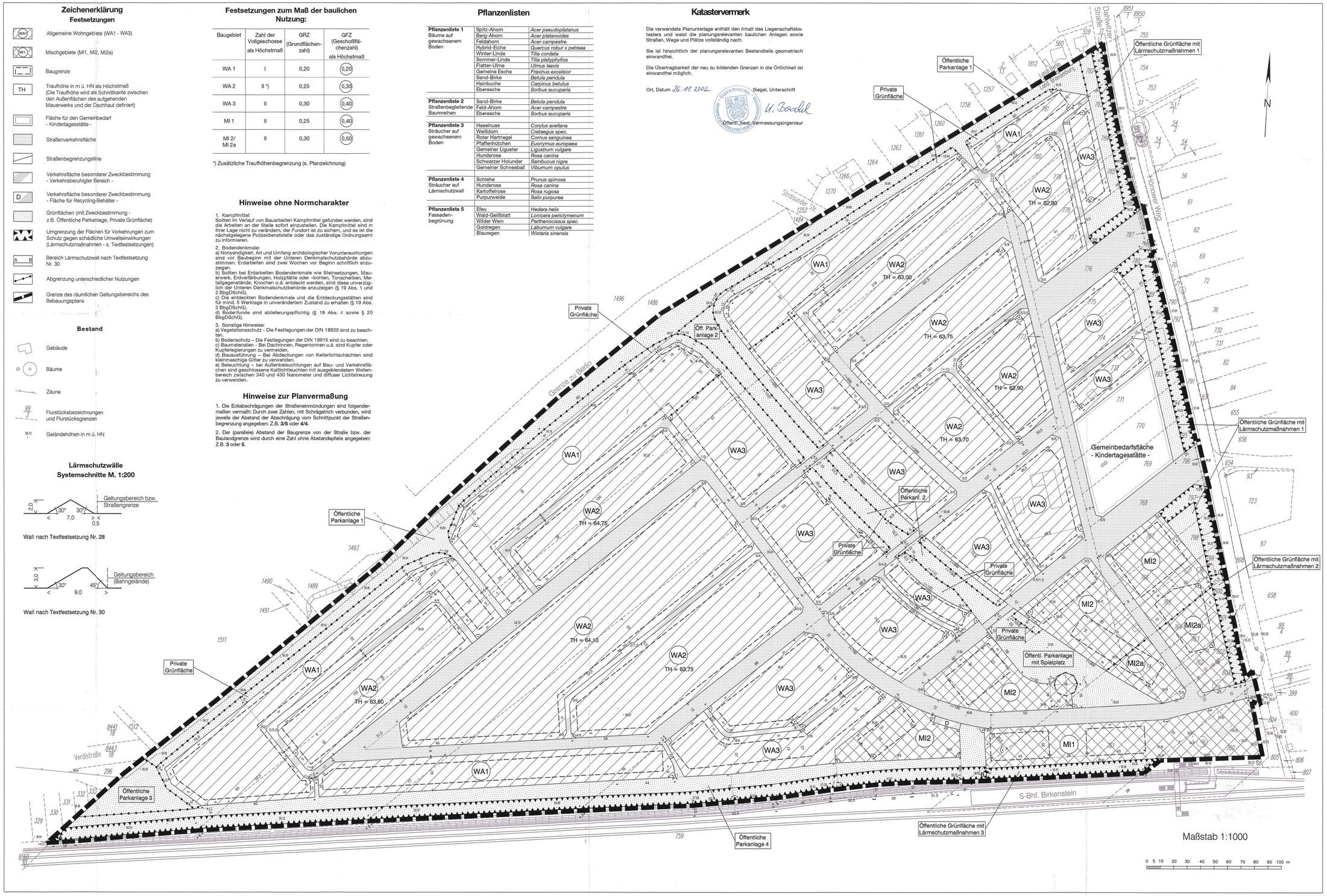
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum 26.11.2002 Siegel, Unterschrift

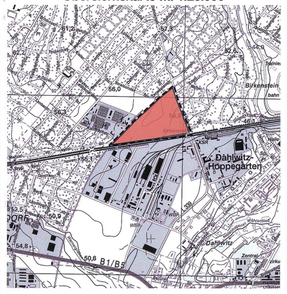
ÖffentL. best. Vermessungsingenieur



Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Übersichtskarte M. 1:25.000



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten hat am 25.6.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 6.7.22.11.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

2. Die Zustimmung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde erfolgte am 6.7.22.11.2001.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

3. Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs.1 BauGB hat am — stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am —

Dahlwitz-Hoppegarten, den — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

4. Den Trägern öffentlicher Belange wurde nach §4 BauGB mit Schreiben vom 21.3.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten hat am 17.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 1.3.2002.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand vom 18.3.2002 bis einschließlich 19.4.2002 statt.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

7. Die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten hat am 24.6.2002 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

8. Die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten hat am 21.10.2002 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 28.11.2002 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

9. Die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgte mit Maßgaben und Auflagen durch Bescheid vom 3.2.2003.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 25.03.03 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

10. Die Gemeindevertretung Dahlwitz-Hoppegarten hat am 24.3.2003 den Beitrittsbeschluß zu den Maßgaben und Auflagen des Genehmigungsbescheids vom 3.2.2003 gefaßt.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 25.03.03 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

11. Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 04.04.2003 die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 04.04.2003 — Siegel — Unterschrift STRAUSBERG Dahlwitz-Hoppegarten, den — i.A. Oppermann — Amtsdirektor BEHÖRDE

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 07.05.03 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

13. Die Genehmigung des 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, ist am 07.05.03 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Dahlwitz-Hoppegarten, den 14.05.03 — Siegel — Unterschrift Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I Nr. 61 vom 3. September 1997 S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBl I Nr.16 Seite 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I Nr. 13 S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I Nr. 13 S. 124).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 125), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I Nr. 13 S. 124).

Bebauungsplan
Gartenstadt „Neu-Birkenstein“

Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten im Landkreis Märkisch-Oderland

für Teile der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten zwischen der Bahnlinie von Berlin nach Strausberg, dem Hönower Weg und der Landesgrenze zwischen Brandenburg und Berlin

Planfassung 02/2003

(Die Maßgaben und Auflagen des Genehmigungsbescheids sind eingearbeitet)

Dahlwitz-Hoppegarten, den 20.2.2003

SCHNELL+RITTER PLANUNGSBÜRO
Werderstraße 3 12103 Berlin Tel. 030/7514030 Fax 030/7580008
Internet http://www.schnell-ritter.de email info@schnell-ritter.de

02/607