

Textfestsetzungen

- Das Sondergebiet "Nahversorgung Birkenstein" dient ausschließlich der Ansiedlung folgender, das Wohnen nicht wesentlich störender Nutzungen:
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Die zulässige Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet beträgt max. 2.500 qm. Hierbei sind auf mind. 75 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten. Dieses sind Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Sondergebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 der BauNVO genannten Anlagen um 80% überschritten werden.
- Die Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern (Mindestneigung 15 Grad) auszuführen.
- Die max. zulässige Höhe für Werbeanlagen beträgt 73,5 m über DHHN92.
- Innerhalb des Sondergebiets sind Wege und PKW-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30% herzustellen.
- Bei der Anlegung von Stellplätzen im Sondergebiet ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (STU 16-18 cm) gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind in mind. 6,5 qm große Pflanzinseln zu setzen, die bodendeckend mit niedrig wachsenden Sträuchern (4 Sträucher je qm) der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen sind.
- Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung "c" ist als dichte Strauchpflanzung aus Arten der Pflanzenliste 2 anzulegen (Sortierung 60-100 cm, 1 Strauch je qm, zusammengesetzt aus mind. 4 verschiedenen Straucharten). Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.
- Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung "d" ist als zweireihige Hecke aus Arten der Pflanzenliste 4 anzulegen (Reihenabstand 0,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 0,8 m, versetzte Pflanzung).
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen "c" und "d" sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Sondergebiets sind zusätzlich zu den Anpflanzflächen "c" und "d" 1000 qm mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 (Sortierung 60-100 cm, 1 Strauch je qm) und 1200 qm mit Bodendeckern der Pflanzenliste 3 (4 Sträucher je qm) zu bepflanzen. In die Strauchflächen sind außerdem mind. 10 Laubbäume der Pflanzenliste 1 (STU 12-14 cm) einzeln oder in Kleingruppen bis 4 Stück zu integrieren.
- Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" mit der Bezeichnung "a" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" mit der Bezeichnung "b" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - P & R - beträgt die zulässige Gesamtversiegelung durch befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und technische Einrichtungen max. 72 % der Gesamtfläche.

Hinweise ohne Normcharakter

Sollten bei Erdarbeiten **Bodendenkmale** entdeckt werden (z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä.), sind die Vorschriften der §§ 19 und 20 BbgDSchG zu beachten (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht, Ablieferungspflicht).

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Kleinkronige Laubbäume

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Kornelkirsche (Solitär) (*Cornus mas*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Zweigfrüchtiger Weißdorn (Solitär) (*Crataegus laevigata*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Eisbeere (*Sorbus torminalis*)

Pflanzenliste 2: Sträucher

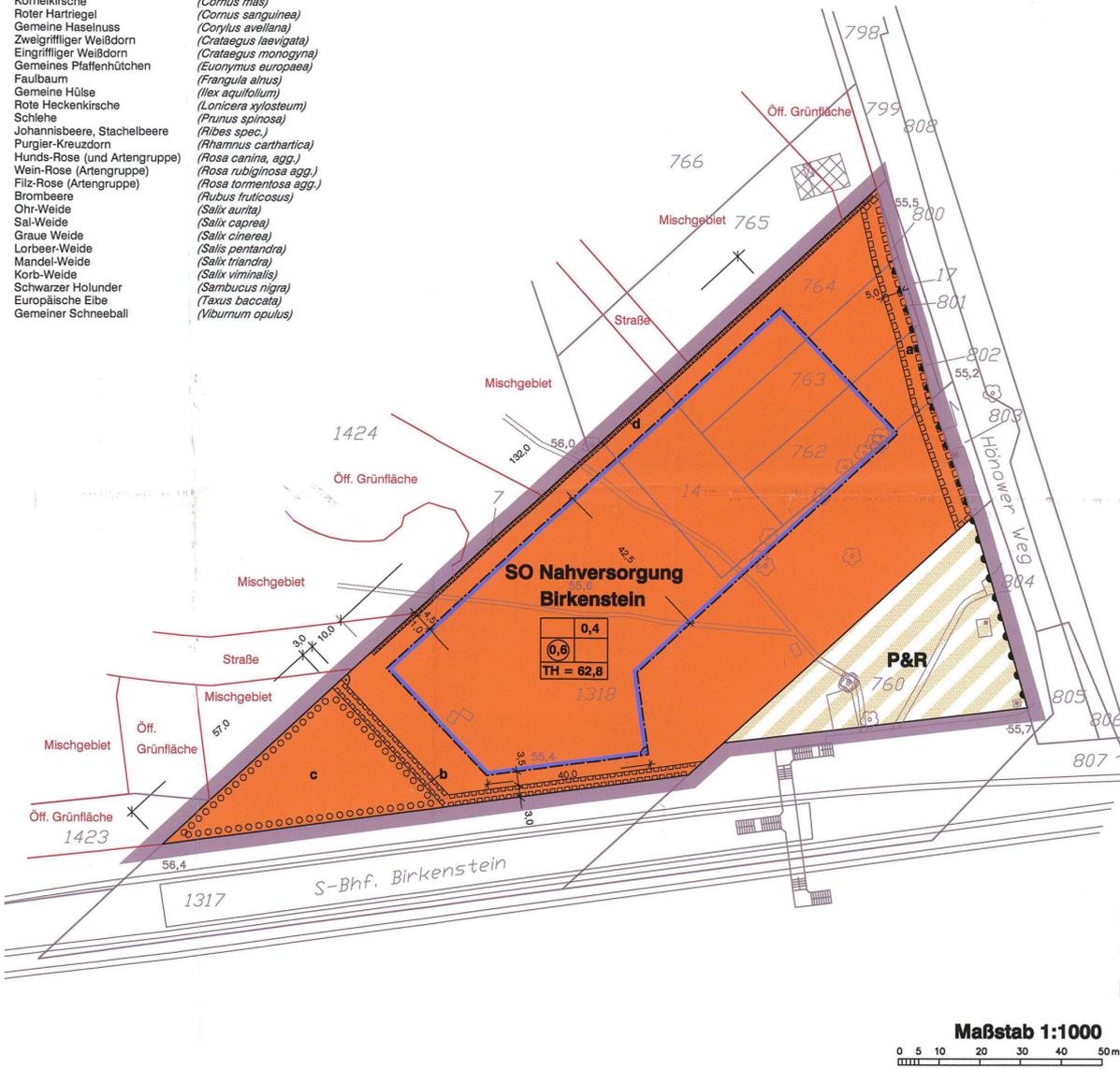
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartleigler (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Zweigfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeines Pfaffenhütchen (*Evonymus europaea*)
- Faulbaum (*Fraxinus alnus*)
- Gemeine Hülse (*Ilex aquifolium*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Johannisbeere, Stachelbeere (*Ribes spec.*)
- Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hunds-Rose (und Artengruppe) (*Rosa canina, agg.*)
- Wein-Rose (Artengruppe) (*Rosa rubiginosa, agg.*)
- Filz-Rose (Artengruppe) (*Rosa tomentosa, agg.*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Sal-Weide (*Salix aurita*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Graue Weide (*Salix cinerea*)
- Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*)
- Mandel-Weide (*Salix triandra*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Schwärzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Europäische Eibe (*Taxus baccata*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzenliste 3: Bodendeckende Sträucher

- Färber-Ginster (*Genista tinctoria*)
- Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)
- Kriech-Rose (*Rosa arvensis*)
- Spierstrauch (*Spiraea spec.*)

Pflanzenliste 4: Geschnittene Hecken

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
SO Sondergebiet Nahversorgung Birkenstein

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß 0,6

TH max. zul. Traulhöhe (Schnittpunkt Wandaußenkante und Dachhaut) in m über DHHN92

Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P&R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche (Park & Ride)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bestand

Gebäude

309 Flurstücksgrenzen mit Nr.

Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

c d Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

c d Pflanzflächenbezeichnungen (s. Textfestsetzungen)

Sonstige Planzeichen

a b Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

a b Flächenbezeichnungen (s. Textfestsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zur Information

Strabe Festsetzungen des vorh. B-Plans im nordwestl. angrenzenden Bereich

Vorh. gesch. Bäume im Geltungsbereich

37,25 Geländehöhen in m ü. DHHN92

amt Märkisch-Oderland
 1. März 2010
 496-10-25

Rechtsgrundlagen

- + Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585,2617)
- + Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- + Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- + Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- + Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.5.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert am 29.10.2008 (GVBl. I S. 166)
- + Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.6.2009 (GVBl. I S. 166, 174)

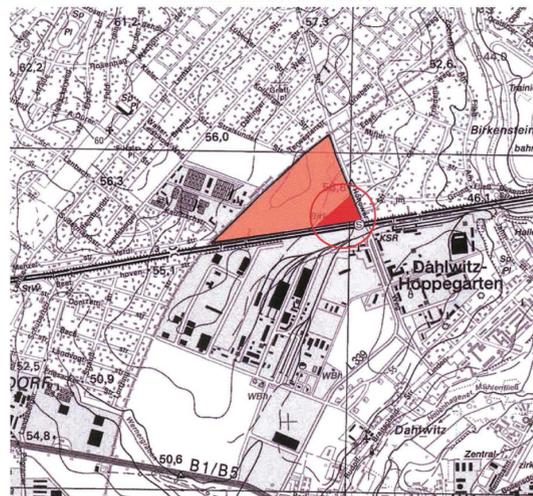
Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegel, Datum, Unterschrift (Öffentl. best. Verm.-Ingenieur)

Orawan Surg. 18.12.2010

Übersichtskarte M. 1:10000



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat am 08.09.2008 die Einleitung des Änderungsverfahrens beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.09.2008.

9.3.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB fand vom 30.03.2009 bis einschließlich 04.05.2009 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2009.

9.3.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

3. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2009.

9.3.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

4. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.07.2009.

9.3.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

5. Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat in ihrer Sitzung am 07.12.2009 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen.

9.3.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

6. Die Gemeindevertretung Hoppegarten hat am 07.12.2009 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

9.3.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

7. Der Bebauungsplan wurde durch Verfügung vom 23.12.10 von der höheren Verwaltungsbehörde - mit Nebenbestimmungen - genehmigt.

25.5.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

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

31.5.2010
 Datum, Unterschrift, Siegel

9. Die Bekanntmachung der Satzung mit Angaben zu Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.7.10

5.7.10
 Datum, Unterschrift, Siegel

**Gemeinde Hoppegarten
 Bebauungsplan
 "Gartenstadt Neu-Birkenstein"
 1. Änderung**

Flurstücke 14, 760, 762, 763 und 764 der Flur 7 der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten

Stand 10/2009 (Satzungsbeschluss)

STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL

Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung
 Schillerpromenade 31 | 12049 Berlin | Fon 030/7514030 | Fax 030/75705356