



Teil A



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.1999. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Amtes Dahlwitz-Hoppegarten in der Ausgabe 11/99 erfolgt.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 06.01.2000 beteiligt worden.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs.1 S.1 BauGB vom 17.04. bis 18.05.2001 durchgeführt worden.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2001 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung bestätigt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2001 bis 17.08.2001 während folgender Zeiten Di. von 9" bis 12" und 14" bis 18" sowie Do. von 9" bis 12" und 13" bis 17" Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 28.06.2001 bis 24.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Bestände auf die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
1.1. Okt. 2001
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Durchführungsvertrag (Teil C), wurde am 24.09.2001 als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.2001 gebilligt.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C), wurde am 24.09.2001 als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.2001 gebilligt.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 24.10.2001
Siegel Amtsdirektor
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 in der Ausgabe Nr. 1/2002 des Amtsblattes des Amtes Hoppegarten und vom 11.10.2002 bis 11.11.2002 durch Aushang in der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39 ff BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.11.2002 in Kraft getreten.
Dahlwitz-Hoppegarten, den 07.01.03
Siegel Amtsdirektor

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Gartencenter, gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16-21e BauNVO)
 - Im Plangebiet ist eine Gebäudegrundfläche von 11.400 qm zulässig. Die GRZ beträgt 0,3.
 - Für Stellplätze und Zuwegungen steht eine max. Versiegelungsfläche von 15.000 qm zur Verfügung.
 - Für Terrassen sowie weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO stehen 1.000 qm zur Verfügung.
 - Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird für das Kernsortiment Garten auf 3.500 qm festgesetzt. Für das innenstadtrelevante Randsortiment wird eine maximale Geschoßfläche von 1.200 qm festgesetzt.
 - Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m. Das planerische Nullniveau liegt bei 46,30 m üNN.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Äußere Gestaltung des Hauptgebäudes
 - Das Hauptgebäude ist mit flachgeneigten (max. 16° Neigung) Satteldächern auszuführen.
 - Das Vordach über dem Eingangsbereich hat eine max. Höhe von 14 m.
 - Werbeanlagen
 - Fremdwerbung ist unzulässig.
 - Über dem Vordach ist eine Werbeanlage von maximal 19 m Höhe zulässig.
 - Außerhalb des Gebäudes sind Werbeanlagen nur an den gekennzeichneten Standorten für Fahnenmasten (max. Höhe 6 m) und Werbeschilder (max. Größe 4 x 6 m) zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
 - Wege, PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Pflasterbelägen herzustellen. Stellplätze werden in begrünbarer Sickerfugengestaltung mit mindestens 30%-igem Flächenanteil von Bodenkammern ausgeführt.
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 - Der eingezzeichnete Baumbestand und die Buchenhecken am Bollensdorfer Weg sind geschützt.
 - Die Pflanzstreifen zwischen den doppelreihigen Stellplatzblöcken sind mindestens 1,5 m breit anzulegen. Stellplätze sind, unter Anrechnung des Baumbestandes, mit durchschnittlich mindestens einem großkronigen Baum je 10 Stellplätzen zu überstellen. Die Pflanzungen sind wirksam vor Beschädigungen durch Fahrzeuge (Karosserieüberhang) zu schützen.
 - Zwischen Stellplätzen und Gebäudefassaden ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen freizuhalten.
 - Die Pflanzbindungen sind in Arten und Qualitäten nach Pflanzenliste auszuführen.
- Pflanzenliste für großkronige Laubbäume**
(in folgenden Arten, Sortenabstimmung bei Ausführung)
- | | |
|------------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides spec. | Spiß-Ahorn in Sorten |
| Tilia spec. | Linde in Sorten |
| Quercus spec. | Eiche in Sorten |
- Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Mindestumfang 18 cm

Planzeichen

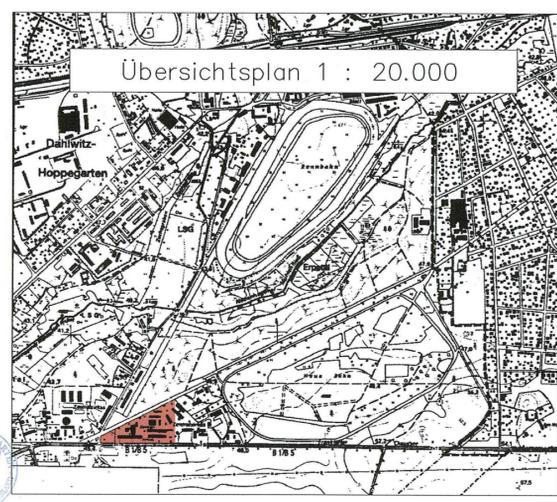
	Hauptgebäude (BA I / BA II)		Bestehende bauliche Anlage (verbleibend)		Baugrenze (§9 Abs.1. Nr.2 BauGB)
	Private Erschließungsfläche		Baumbestand (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)		Werbeanlage
	Stellplatz / Mitarbeiterstellplatz		Baum (Planung großkronig / kleinkronig) (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)		Fahnenmasten
	Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)		Heckenbestand (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)		Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauGB)
	Flurstücksgrenze mit Nummer		Bemaßung		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs.1. Nr.11 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bereich des Planvorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt/ Oder, 2 Wochen vorher mitzuteilen.

Hinweis

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland hat den Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche registriert. Es liegt eine Gefährdungsabschätzung vor, nach der von den bisher nachgewiesenen Schäden keine Gefahr für Schutzgüter ausgeht. Aufgrund der Vermutung könne jedoch ein Altlastenverdacht für mögliche, bislang unbekanntete Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Für die durch diesen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen besteht jedoch keine Einschränkung.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUV-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S.1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 21.11.2002 die Erfüllung der Auflage bestätigt.
Strausberg, den 21.11.2002
Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten

Gemeinde
Dahlwitz-Hoppegarten

Vorhaben- und Erschließungsplan
Gartencenter Pflanzen-Kölle an der B 1
Satzung

Maßstab 1 : 1.000
5 0 5 10 15 20 25 50 m

Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten
Lindenallee 14
15366 Dahlwitz - Hoppegarten

Vorhabenträger:
Kölle Vermögensverwaltung GmbH & Co KG
Jägerhausstraße 80
74074 Heilbronn

Vorhaben- und Erschließungsplan:
Ing.- Büro Thord Asmus
Hildesheimer Straße 14a
15366 Neuenhagen b. Berlin

Datum: 24. September 2001