

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.8.2005

Allgemein geltende Festsetzungen

- 1.1 **Maß der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
- Die Kaufeldweise festgesetzten Nutzungsziffern setzen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ; GFZ) das Nutzungsmaß im entsprechenden Kaufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Kaufeldes, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Kaufeldern keine andere Festlegung getroffen wurde.
 - Wird ein Teilungsantrag (gem. § 169 BauGB) gestellt, so bezieht sich die GRZ bzw. GFZ nicht auf das geteilte Grundstück. Erheblich ist vielmehr, dass die Summe aller anrechenbaren Flächen die Zulässigkeit im Gesamtkaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Kaufeldes überschritten wäre.
- 1.2 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 1.3 **Wärmeversorgung**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Aus ökologischen Gründen besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmsweise kann 1 Kamin je Wohneinheit zugelassen werden, wenn dieser Kamin eine zusätzliche Feuerstätte ist, die nur zur Beheizung eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit dient und die Feuerstätte ausschließlich mit Holz befeuert wird.

Ergänzende Festsetzungen für einzelne Kaufelder

- Kaufeld 23.1**
- Das Kaufeld 23.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 und (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO sind nur im EG - Bereich im Baukörper entlang der Baulinie A - B zulässig.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Im Bereich der Baulinien A' - A - B - B' ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als Höchstmaß.
 - Im übrigen Baukörper sind 3 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
 - Am Baulinienabschnitt B' - C sind übertretende Balkone mit einer Tiefe < 1,8 m zulässig.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie A - B aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.

- Kaufeld 24.1**
- Das Kaufeld 24.1 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 u. 3 und § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind nur im EG - Bereich im Baukörper entlang der Baulinie A - B zulässig.
 - Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maßgebliche Höhe: Kaufeld 24.1 - 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Brandenburgische Straße - Kalkseestraße)
 - An den Baulinien A' - H und B' - C sind Balkone mit einer Übertretung der Baulinien bis zu einer Tiefe < 1,8 m zulässig.
 - Die Baugrenze G - F - E - D darf von Balkonen, Loggien und Erken bis zu einer Tiefe von 1,8 m überschritten werden.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen bei der Baulinie H - A - B - C aus Gründen der gestalterischen Gliederung der Fassade Baukörperabschnitte um bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten. Die Summe der Rücksprünge darf 50 % der Gesamtlänge des Baukörpers nicht überschreiten.
 - Im Bereich der Baulinien A - B ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als Höchstmaß.
 - Im Kaufeld ist ein Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Es verbindet die Brandenburgische Straße und die Kalkseestraße mit dem Wendehammer am Ende des Wuhleweges.

- Kaufelder 24.2 und 24.3**
- Die Kaufelder 24.2 und 24.3 werden als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.
 - Innerhalb der Kaufelder 24.2 und 24.3 ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zulässig.

- Kaufeld 25.5**
- Das Kaufeld 25.5 wird als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB für die Errichtung öffentlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht unter 3,5t festgesetzt.

- Kaufeld 23.4**
- Das Kaufeld 23.4 wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB darf bei gerundeten Baulinien innenliegend in geraden Segmenten angebaut werden.
 - Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB dürfen die seitlichen Baugrenzen insoweit überschritten werden, wie es eine rechtswirksame Bebauung erfordert und ein Mindestabstand zum Straßen- bzw. Wegeraum von 3m erhalten bleibt.
 - Zulässig sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.
 - In dem Kaufeld 23.4 sind Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6,5 m festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

- In den öffentlichen Grünflächen der im genehmigten Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ festgesetzten Gesamtfläche sind mindestens 2,5 ha mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Ferner sind in diesen festgesetzten öffentlichen Grünflächen mindestens 600 heimische Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. § 9 (1) 25 a BauGB
- Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste zu gliedern. Die Baumscheiben von einer Mindestgröße von 10 m² sind mit Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Kaufelder/Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
- Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkplätzen sind diese durch eine Baumscheibe von mindestens 10 m² je 4 Stellplätzen zu gliedern. Die Baumscheiben sind jeweils mit einem Baum sowie Pflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Kaufelder / Grundstücke geforderten Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar. § 9 (1) 25 a BauGB
- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Kletterpflanzen müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Art	Spezifikation	Art	Spezifikation
Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Espe, Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche
Actinidia	Strahlengriffel	Prunus pedus	Traubenkirsche
Aesculus camea	Rotblühende Kastanie	Prunus spinosa	Schlehe
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Prunus ssp	Kirsche / Pflaume
Akebia quinata	Akebie	Pyrus ssp.	Birne
Alnus glutinosa	Schwarzerie	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Campsis radicans	Trompetenblume	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Clematis sub.	Waldrebe	Rosa Hybriden	Kletterrosen
Comus alba	Weißer Hartriegel	Rosa nitida	Glanzrose
Comus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix alba	Silberweide
Corylus avellana	Haselnuß	Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Corylus colona	Baumhasel	Salix aurita	Ohnweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grauweide
Euonymus fortunei 'Radicans'	Kletterspindelstrauch	Salix lanata	Wollweide
Fagus sylvatica	Buche	Salix purpurea	Purpurweide
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide
Hedera sub.	Efeu	Salix repens	Kriechweide
Hippocistis rhamnoides	Sanddorn	Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
Humulus lupulus	Hopfen	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera sub.	Gellblat	Sorbus aria	Mehlbeere
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Malus sp.	Apfel	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Symphoricarpos chenaultii	'Hancock'
Parthenocissus sub.	Wilder Wein	Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Föhre	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	Tilia tomentosa	Silberlinde
Polygonum sub.	Knöterich	Ulmus glabra	Bergulme
Populus alba	Silberpappel	Ulmus minor	Feldulme
Populus canadensis	Holzpappel	Ulmus resista	Ulme
Populus nigra	Schwarzpappel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Populus nigra 'italica'	Säulenpappel	Vitis Hybriden	Echter Wein
		Wisteria sinensis	Glycine

Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbindungselemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.
- Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszuführen, dass deren lichte Höhe 3,0 m und deren Breite 2,5 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Hinweise

- Stellplatzanlagen** - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO i.V. mit § 43 BbgBO
 - Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Kaufeldes nachzuweisen.
 - Für Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und den gewerblichen Bereich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 14.02.2005.
 - Die innerhalb der Kaufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorzugsstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Kaufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Kaufeldes zulässig.
- Empfangsanlagen** - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) grundsätzlich unzulässig.
- Abfallentsorgung**
 - Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch - Oderland ein Anschluss - und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.
- Bodendenkmal**
 - Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungsleitungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.
- Regenentwässerung** - § 9 (1) 16 BauGB
 - Die Berechnung der Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan der gesamten Siedlungserweiterung festgesetzt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.
- Entwicklungsziele**
 - Für das Bebauungsplangebiet gelten Entwicklungsziele, die insbesondere Festlegungen zur Befestigung der Stellplätze, zur Errichtung von Garagen, Carports, und Nebenanlagen, zur Einhausung von Müllbehältern, zu Gartenhäusern und Geräteschuppen, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen, Schaukästen und Warenautomaten beinhalten. Diese Entwicklungsziele sind unbedingt zu beachten. Vorhaben oben genannter Art sind nach BauGB §§ 165 - 169 genehmigungspflichtig.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2004 (BGBl. I., S. 2141), berichtigt (BGBl. 1998 I., S. 137)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBl. I., S. 466)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I., S. 502)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I., S. 210), geändert am 09.10.2003 (GVBl. I., S. 273)
- **Pflanzzeichenverordnung** (PflanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I., S. 208)
- **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) in der Fassung vom 24.05.2004 (GVBl. I., S. 215)
- **Brandenburgisches Abfallgesetz** (BbgAbfG) vom 06.06.1997
- **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung vom 20.4.2004 (GVBl. I/04 S. 106)