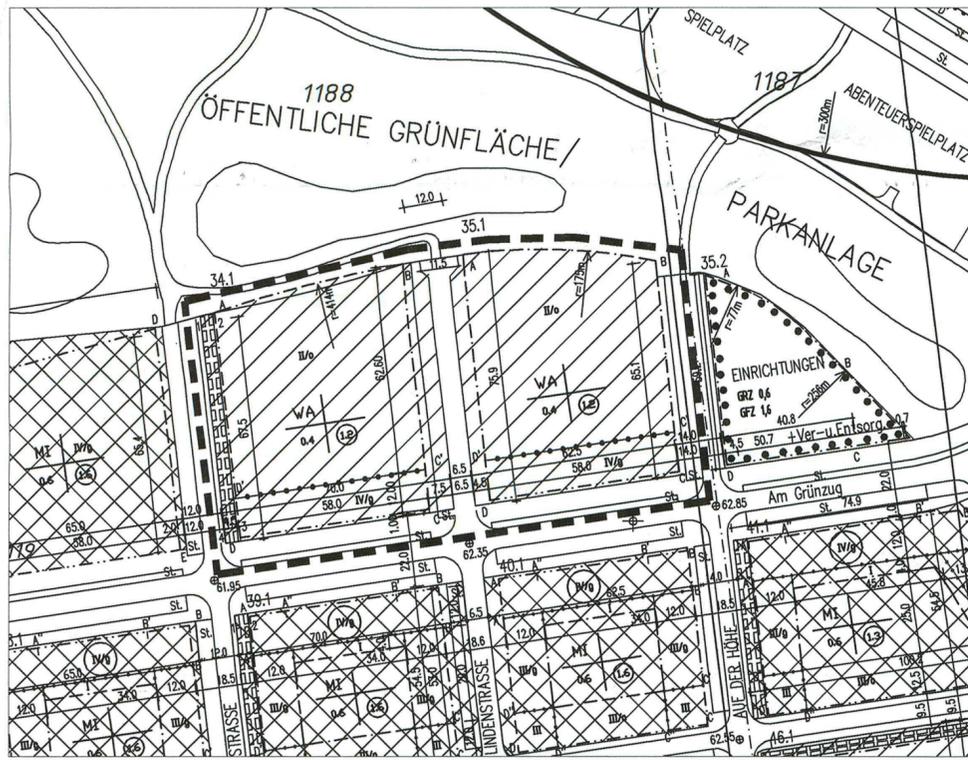


Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.10.2004

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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- 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)



- 1. Allgemein geltende Festsetzungen**
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
- Die baufeldweise festgesetzten Nutzungsziffern setzen mit ihren Angaben zum Nutzungsmaß (GRZ, GFZ) das Nutzungsmaß in entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes.
 - 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 Gesamtbaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes überschritten wäre.
- 1.2 Garagen und Carports
- Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3 Wärmerversorgung
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelfeuerstätten unzulässig. Für die Baufelder besteht aus ökologischen Gründen ein Anschluss- und Benutzungszwang an das bestehende Fernwärmenetz. Ausnahmeweise 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.
- 2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder**
- Baufeld 34.1**
- Zulässige Traufhöhe:
- Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C - D darf max. 11,20 m über 62,35 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße - Lindenstraße) betragen.
 - An der Baulinie C - D muss das 4. Geschoss mindestens 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.
 - Im Baufeld wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der E.DIS festgesetzt. Es verläuft im direkten Anschluss zum öffentlichen Straßenraum in einer Breite von 1 m zur Ulmenstraße.
- Baufeld 35.1**
- Zulässige Traufhöhe:
- Die Traufhöhe der Gebäudeteile an der Baulinie C - D darf max. 11,20 m über 62,85 m über NN (Kreuzungspunkt Hauptstraße - Auf der Höhe) betragen.
 - An der Baulinie C - D muss das 4. Geschoss mindestens 2 m hinter die Baulinie zurücktreten.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 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 Baufelder/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 Pflanzungen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind nicht auf die ansonsten für die einzelnen Baufelder / 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'	Gefüllte blühende Vogelkirsche
Acladia	Strahlengriffel	Prunus padus	Traubekirsche
Aesculus camea	Rotblühende Kastanie	Prunus spinosa	Schlehe
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie	Prunus asp.	Kirsche / Pflaume
Alnus glutinosa	Schwarzalpe	Prunus ssp.	Birne
Betula pendula	Sandbirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pubescens	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Campsis radicans	Trompetenblume	Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Stieleichenbuche	Rosa canina	Hundsrose
Clematis sub.	Waldrebe	Rosa hybrida	Kletterrosen
Cornus alba	Weißer Hartweigel	Rosa nitida	Glanzrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel	Salix alba	Silberweide
Corylus avellana	Häselnuß	Salix alba 'Tristis'	Trauerweide
Corylus colona	Baumhassel	Salix aurita	Ohrweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Eucornyia europaea	Pflaumenhülchen	Salix cinerea	Grasweide
Eucornyia fruticosa 'Tridactyla'	Kletterpflaumenhülchen	Salix lanata	Wollweide
Fagus sylvatica	Buche	Salix purpurea	Purpurweide
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide
Hedera sub.	Efeu	Salix repens	Kriechweide
Hippocrepis emerusoides	Sanddorn	Salix rosmarinifolia	Lärchenweide
Hemulus lupulus	Hopfen	Salix viminalis	Korbweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera sub.	Geißblatt	Sorbus aria	Meißelbeere
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Sorbus aucuparia	Gemeine Eibesche
Malus sylvestris	Wildpfefel	Sorbus torminalis	Eibische
Parthenocissus sub.	Wilder Wein	Symphoricarpos chenaultii	'Hannock'
Pinus sylvestris	Föhre	Tilia cordata	Winterlinde
Platanus x acerifolia	Akazienblättrige Platane	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Populus sub.	Kandelk	Tilia tomentosa	Silberlinde
Populus alba	Silberpappel	Ulmus glabra	Bergulme
Populus canadensis	Holzpappel	Ulmus minor	Feldulme
Populus nigra	Schwarzpappel	Ulmus resistens	Ulme
Populus nigra 'Italica'	Silberpappel	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
		Vitis hybridus	Echter Wein
		Wisteria sinensis	Glycine

- 4. Gestalterische Festsetzungen**
- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewinkeltes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderelemente, Giebeln sind zulässig.
 - Dacheindeckung: Bei geeigneten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmeweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.
 - Bei deren Überbauung sind Einfahrten und Durchfahrten in den Blockinnenbereich so auszufahren, dass deren lichte Höhe 3,5 m und deren Breite 5,5 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

- 5. Hinweise**
1. 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 Baufeldes nachzuweisen.
 - Für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind pro Wohneinheit 1 Stellplatz innerhalb des Baufeldes oder einer zugeordneten Fläche in zumutbarer Entfernung nachzuweisen.
 - Für den gewerblichen Bereich gilt die Brandenburgische Bauordnung (§ 43) mit ihren Ausführungsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung. Ergeben sich in der Summe Teile eines Stellplatzes, so ist auf ganze Stellplätze auf (0,5 Stellplätze und mehr) oder (unter 0,5 Stellplätze) abzurunden.
 - Die innerhalb der Baufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorrangstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.
2. Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) unzulässig.
3. 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.
5. Bodendenkmal
- Im Bebauungsplangebiet sind Bodendenkmale möglich. Deshalb sind alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungslösungen) 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.
6. Regenwasser
- § 9 (1) 16 BauGB
- Die Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan berechnet und dargestellt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.

1. Entwicklungsziele
- Für das Bebauungsplangebiet gelten Entwicklungsziele, die insbesondere Festlegungen zur Befestigung der Stellplätze, zur Errichtung von Carports und Nebenanlagen, zur Errichtung von Müllbehältern, zu Garthäusern 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.

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.03.2006

- 1. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder**
- Baufeld 34.1**
- Das Baufeld 34.1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Innerhalb der Grenzen von D' - A - B - C' ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen als Höchstmaß zulässig.
 - Innerhalb der Grenzen von D - D' - C' - C ist eine Bebauung in geschlossener Bauweise bis zu 4 Geschossen als Höchstmaß zulässig.
- Baufeld 35.1**
- Das Baufeld 35.1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Zulässige Traufhöhe:
 - Innerhalb der Grenzen von D' - A - B - C' ist eine Bebauung in offener Bauweise bis zu 2 Geschossen als Höchstmaß zulässig.
 - Innerhalb der Grenzen von D - D' - C' - C ist eine Bebauung in geschlossener Bauweise bis zu 4 Geschossen als Höchstmaß zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
 - Mischgebiete (§ 6 Bau NVO)
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - z.B. 61,45 Höhe der Straßenachse als Höchstmaß über NN
 - SL Stellplätze
- Gemeinbedarf
- Fläche für den Gemeinbedarf z.B. für Schule, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse (niedrigend)
 - z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Überbaubare Grundstücksfläche/ Bauweise
- Baulinie
 - Baugrenze
 - geschlossene Bauweise
 - offene Bauweise
- Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - von Bebauung freizuhaltende Flächen
 - Grenze des Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Planzeichen
- 7.1 Baufeldnummerierung
- Planunterlage
- Flurstücksgrenzen
 - Straße
- Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise/ Höhe baulicher Anlagen
- | | | | |
|----------|-----|---------------------------|---------------------------|
| WA | II | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| z.B. 0,6 | 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |

D:\Projekte\H□nowB-Plan\060329\B-PL_HOE_2905a_Oktober2004_Transparent.dwg

GEMEINDE HOPPEGARTEN
4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
BAUFELDER 34.1 und 35.1

PLANUNGSPHASE
BEBAUUNGSPLAN

DATUM
März 2006

MASSTAB
1 : 1.500

GKI Gesellschaft für Kommunale
Immobilienleistungen mbH

KNY & WEBER Architekten
KÖPENICKER STRASSE 48/49
10179 BERLIN
TEL. 030/278730-0 FAX 030/27873022

PFE Büro für Stadtplanung,-forschung u. -erneuerung
WARSCHAUER STR.13
10243 BERLIN
TEL. 030/5891423 FAX 030/5892083

BEBAUUNGSPLAN S/W

BL.-NR.

Der Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow ist gemäß § 10 Absatz 2 BauGB am 17.2.2005 genehmigt und am 6.12.2004 von der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.

Verfahrensvermerke zur 4. Änderung des Bebauungsplans

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung (GVV) vom 27.03.2006.
- Die betroffene Öffentlichkeit wurde durch Aushang vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.4.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 1993 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Feinwalde,
den 31.07.2006



- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.6.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.6.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.



- Die Genehmigung der 4. Änderung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.07.06 als AZ 12.1/11.1/K.0000 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.



- Die 4. Änderung der Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.



- Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung 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, sind im Amtsblatt vom 27.07.06 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.07.06 in Kraft getreten.

