

## Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.6.2008

### 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 im entsprechenden Baufeld fest. Die maßgebende Bezugsgröße ist die Fläche des Baufeldes, sofern in den textlichen Festsetzungen zu den Baufeldern 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 Gesamtbauwerk 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 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 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 Baufelder

#### Baufeld 1.2

- Das Baufeld 1.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Entlang der Altlandsberger Chaussee sind die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entlang der Altlandsberger Chaussee haben mindestens ein resultierendes Schallschutzdämm – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm – Maß um 5 dB verringert werden.
- Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind nur entlang der Brandenburgischen Straße im EG-Bereich zulässig.
- Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 3 als Höchstmaß.
- Überschreitungen der Baulinie und der Baugrenzen durch Balkone mit einer Tiefe < 1.80m sind zulässig.

#### Baufeld 1.3

- Das Baufeld 1.3 wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- Entlang der Altlandsberger Chaussee sind die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) weitgehend durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entlang der Altlandsberger Chaussee haben mindestens ein resultierendes Schallschutzdämm – Maß von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm – Maß um 5 dB verringert werden.
- Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 4 als Höchstmaß.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

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

#### Spezifikation

II.	Ordnung	
(B)	nur als Straßerbegleitgrün zulässige Pflanzen	(S) nur als Straßenbäume zulässige Pflanzen
(K)	Kletterpflanzen	(H) für geschnittene Hecken geeignete Pflanzen

### Gestalterische Festsetzungen

- Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinder-elemente, Gauben sind zulässig.
- Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.
- Die Überbauung von Einfahrten und Durchfahrten ist so auszuführen, dass die lichte Höhe 3,5 m und die Breite 5,5 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

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten vom 14.02.2005.

- 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.