

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Die Anwendung § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

3. Stellplätze

Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze nur an den Grundstücksgrenzen zu den Verkehrsflächen zulässig.

Im Plangebiet ist die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Hoppegarten erforderliche Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 81 Abs. 4 BbgBO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

4.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 BbgBO)

5. Anpflanzung von Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

5.1 Einzelbäume

In den Wohngebieten ist je angefangene 100 m² überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2 Erhalt von Bäumen

Der mit Planzeichen für Pflanzbindung festgesetzte Baum (Winterlinde) ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch eine Winterlinde zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BbgBO)

6.1 Fassadengestaltung

Unzulässig sind plattenartige Verkleidungen aus Metallen, Kunststoffen und keramische Werkstoffen. Vorgehängte Putzfassaden, Klinkerverblendungen und Holzfassaden sind zulässig.

An den Fassaden können Wuchs- und Rankhilfen für eine anteilige Vertikalbegrünung vorgesehen werden.

6.2 Dachgestaltung

Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachform Satteldächer vorzusehen. Es sind auch Walmdächer, bei bis zu 3m breiten Nebengebäuden und Anbauten auch Flach- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 30°- 49° zu wählen.

Dachgauben dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Sie sind als Schleppegauben und als stehende Gauben mit h (Höhe) größer als b (Breite) zulässig.

Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. der Einzelgaube entsprechen. Sie dürfen max. 40 v. H. der gesamten Firstlänge einnehmen.

Die Dacheindeckung der an die Dorfstraße grenzenden Baugrundstücke, die zum Umgebungsbereich des Baudenkmals "Dorfkirche Münchehofe" gehören, hat mit naturroten oder rotbraunene Dachziegeln oder Dachsteinen, ohne Glasur zu erfolgen. Der Einbau von Solarenergieanlagen ist bei den an die Dorfstraße angrenzenden Baugrundstücken nur auf den dem Denkmal abgewandten Dachflächen genehmigungsfähig.

6.3 Gestaltung von Sichtschutzeinrichtungen

Sichtschutzeinrichtungen zur Verhinderung des Einblicks auf wesentliche Teile des Hauses sind zulässig und sollen in Größe und Material optisch hinter die Gestaltung des Gebäudes zurücktreten. Die maximale Höhe darf 1,80 m betragen, als Materialien sind Holz oder mit Kletterpflanzen begrünte Holz- und Metallkonstruktionen zulässig.

6.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Außenantennen wird im Interesse einer guten Dach- und Fassadengestaltung im naturnahen Raum der Ortsrandsilhouette eingeschränkt.

Hochantennen sind nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen (Schüsseln) dürfen nur auf der von der Verkehrsfläche (Erschließungsseite) abgewandten Gebäudeseite angebracht werden.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Laubholzhecken und Draht- und Holzzäune zulässig.

Die Zäune sind ohne Sockel zu errichten, als engmaschige Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm.

Zur Abdeckung von Kellerfensterschächten und anderer erdbodengleicher Schächte sind kleinmaschige Gitterroste zu verwenden.

7. Hinweise und Darstellungen ohne Normencharakter

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des bekannten Bodendenkmals "Ortslage von Münchehofe". Erdarbeiten sind 2 Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Altlastenhinweis

Das ehemaligen ACZ-Gelände wird als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 BbodSchG geführt und ist gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland registriert. Der Beginn von Abriß- und Bauarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten am Ortsrand von Münchehofe sind zur Beleuchtung von Verkehrs- und Wegeflächen sowie als Außenbeleuchtung an Gebäuden nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV Typen DL und SDW-T) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) zu verwenden. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Zulässig sind nur Leuchtgehäuse ohne Öffnungen, die einen geringen Streulichtanteil zulassen.