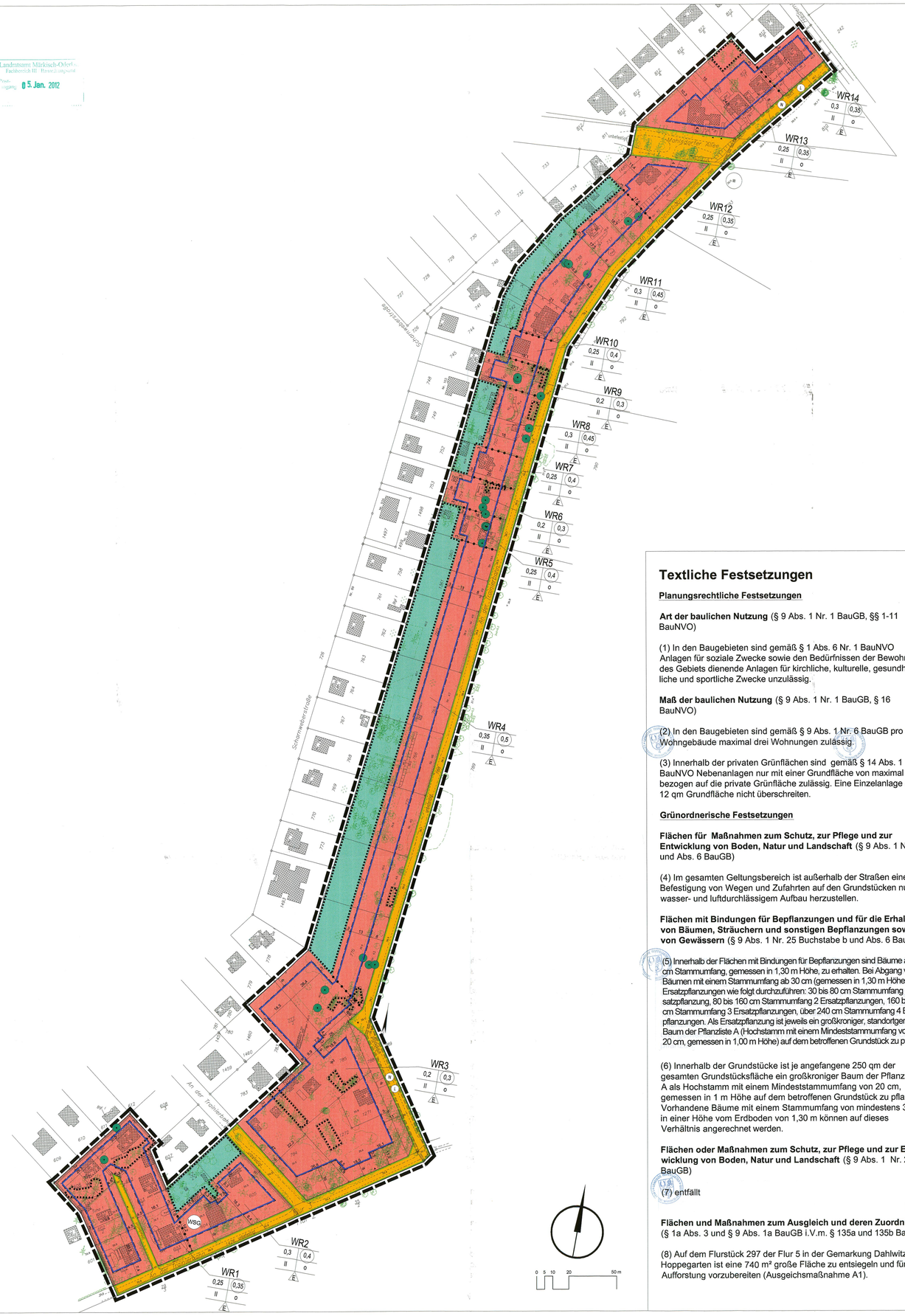
Landratsamt Märkisch-Oderland
Fachbereich III Bauordnungsamt
Eingang 05. Jan. 2012



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

(1) In den Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(2) In den Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig.

(3) Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen nur mit einer Grundfläche von maximal 4% bezogen auf die private Grünfläche zulässig. Eine Einzelanlage darf 12 qm Grundfläche nicht überschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

(4) Im gesamten Geltungsbereich ist außerhalb der Straßen eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

(5) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Bäume ab 30 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen mit einem Stammumfang ab 30 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) sind Ersatzpflanzungen wie folgt durchzuführen: 30 bis 80 cm Stammumfang 1 Ersatzpflanzung, 80 bis 160 cm Stammumfang 2 Ersatzpflanzungen, 160 bis 240 cm Stammumfang 3 Ersatzpflanzungen, über 240 cm Stammumfang 4 Ersatzpflanzungen. Als Ersatzpflanzung ist jeweils ein großkroniger, standortgerechter Baum der Pflanzliste A (Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen.

(6) Innerhalb der Grundstücke ist je angefangene 250 qm der gesamten Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Pflanzliste A als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Höhe vom Erdboden von 1,30 m können auf dieses Verhältnis angerechnet werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(7) entfällt

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und deren Zuordnung (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a und 135b BauGB)

(8) Auf dem Flurstück 297 der Flur 5 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten ist eine 740 m² große Fläche zu entsiegeln und für die Aufforstung vorzubereiten (Ausgeichsmaßnahme A1).

Auf dem Flurstück 354/1 der Flur 1 der Gemarkung Münchehofe sind innerhalb der im Umweltbericht zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen zu entsiegeln (Ausgleichsmaßnahme A3).
Auf den Flurstücken 354/1 der Flur 1 der Gemarkung Münchehofe und dem Flurstück 46 der Flur 2 der Gemarkung Münchehofe sind innerhalb der im Umweltbericht zum Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hochstämmige Bäume der Pflanzliste B mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen. Die entsiegelten, nicht bepflanzten Flächen sind nach Aussaat einer Saatgutmischung der Sukzession zu überlassen (Ersatzmaßnahme E1).

(9) Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A3 sowie die Ersatzmaßnahme E1 der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Hoppegarten realisiert. Die Kosten für die Herstellung und für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A3 sowie der Ersatzmaßnahme E1 nach DIN 18919 werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den aufgelisteten Flurstücken (Flur 3, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) wie folgt zugeordnet:

602/1	An der Trainierbahn Nr. 35	0,66 %
602/2	An der Trainierbahn Nr. 35a	0,66 %
608/1	An der Trainierbahn Nr. 35b	0,69 %
603/1	An der Trainierbahn Nr. 36	0,12 %
603/2	An der Trainierbahn Nr. 36a	0,52 %
608/2	An der Trainierbahn Nr. 36b	0,44 %
604	An der Trainierbahn Nr.37	0,11 %
605	An der Trainierbahn Nr.38	0,49 %
784	An der Trainierbahn Nr.39	5,99 %
1272	An der Trainierbahn Nr.40	5,90 %
785	An der Trainierbahn Nr.41	5,24 %
777/1	An der Trainierbahn Nr.42	5,07 %
777/2	An der Trainierbahn Nr. 42b	4,07 %
776	An der Trainierbahn Nr. 43	7,85 %
772	An der Trainierbahn Nr. 44	5,99 %
771	An der Trainierbahn Nr. 45	6,05 %
766	An der Trainierbahn Nr. 46	6,03 %
765	An der Trainierbahn Nr. 47	5,86 %
760	An der Trainierbahn Nr. 48	6,00 %
1361	An der Trainierbahn Nr. 49	3,01 %
1360	An der Trainierbahn Nr. 49a	3,01 %
755	An der Trainierbahn Nr. 50	1,44 %
754	An der Trainierbahn Nr. 51	2,46 %
751	An der Trainierbahn Nr. 52	0,05 %
750	An der Trainierbahn Nr. 53	2,69 %
747	An der Trainierbahn Nr. 54	2,82 %
746	An der Trainierbahn Nr. 55	2,31 %
739	An der Trainierbahn Nr. 58	3,25 %
738	An der Trainierbahn Nr. 59	3,04 %
737	An der Trainierbahn Nr.60	2,56 %
736	An der Trainierbahn Nr. 61	3,01 %
1485 und 1486	An der Trainierbahn Nr. 62	0,51 %
812/13	Mahlsdorfer Allee 74	1,00 %
812/12	Mahlsdorfer Allee 76	0,77 %
1470	Mahlsdorfer Allee 80	0,33 %

(10) Auf dem Flurstück 282/1 der Flur 4 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten ist auf einer Fläche von 7.186 m² eine Aufforstung durchzuführen (Ausgleichsmaßnahme A2).

(11) Die Ausgleichsmaßnahme A2 der Textlichen Festsetzung Nr. 10 wird spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Hoppegarten realisiert. Die Kosten für die Herstellung und für die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Ausgleichsmaßnahme A2 nach DIN 18919 wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den aufgelisteten Flurstücken (Flur 3, Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten) wie folgt zugeordnet:

776	An der Trainierbahn Nr. 43	23,61 %
772	An der Trainierbahn Nr. 44	19,24 %
765	An der Trainierbahn Nr. 47	18,89 %
760	An der Trainierbahn Nr. 48	19,20 %
1361	An der Trainierbahn Nr. 49	9,53 %
1360	An der Trainierbahn Nr. 49a	9,53 %

Pflanzliste A

Acer campestre	Feldahorn
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus padus	gew. Traubenkirsche
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste B

Acer platanoides „Olmstedt"	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlett"	Echter Rotdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata „Roelvo"	Winter-Linde

Hinweise

(1) Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Straße „An der Trainierbahn" sind beiderseits der Straße hochstämmige Bäume der Pflanzliste B mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18-20 cm mit einem Pflanzabstand von mindestens 8 Meter und maximal 15 Meter zu pflanzen.

(2) Zum Schutz von Einzelbäumen während der Bauphase sind die Vorgaben der DIN 18920 einzuhalten. Als Mindestanforderung für den Schutz der Einzelbäume besteht ein Stammschutz mittels Brettern, die zur Stammseite hin abzupolstern sind.

(3) Bauzeitlich beanspruchte Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzen. Der Unterboden ist zu lockern und zwischengelagerter Oberboden wieder anzudecken. Für die Bauphase ggf. versiegelte Flächen wie ausgebaute/neugebaute Wege/Zufahrten sind zu entsiegeln. Hierbei ist die DIN 18300 zu berücksichtigen.

(4) Vor Beginn von Baumaßnahme ist der Oberboden von allen Bauflächen zu sichern und zwischenzulagern. Es sind die Vorgaben der DIN 18 915 zu beachten. Im Anschluss hat die Wiederverwen- dung des Oberbodens für Beete, Pflanzungen und Ansaaten zu erfolgen.

(5) Fällungen von Bäumen dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Januar eines Jahres erfolgen.

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WR 0,25 0,35 II o E — Nutzungsschablone

WR — 1.1.2. Reine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 — 2.1 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)

0,25 — 2.5 Grundflächenzahl

II — 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — 3.1 Offene Bauweise

E — 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

10.3 Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

WSG — Wasserschutzgebiet Zone IIIB des Wasserwerks Berlin-Friedrichshagen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

N — Naturschutzgebiet

L — Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

15.12. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Rechtsgrundlagen

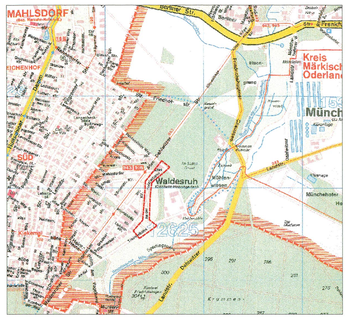
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, Nr. 14, S.226) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juli 2007 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.

Strausberg 21.12.2011

(Stempel / Unterschrift ÖBVI)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 05.12.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.

Hoppegarten, 02.01.2012
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.02.2012 ..... Az. 3.2.63-17/... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Strausberg, 17.02.2012
(Ort, Datum Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 05.April.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hoppegarten, 19.04.2012
(Ort, Datum Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, 19.04.2012
(Ort, Datum Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Gemeinde Hoppegarten

Bebauungsplan "An der Trainierbahn - 2. Teil"

OT Dahlwitz-Hoppegarten
GT Waldesruh

Originalmaßstab 1 : 1000

(A3 1 : 3000)

Stand: Dezember 2011

Auftraggeber:

Gemeinde Hoppegarten
Bau und Umwelt
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Auftragnehmer / Planverfasser:

Büro für Stadtplanung, -forschung, und -erneuerung (PFE)
Oranienplatz 5
10999 Berlin
Fon: 030/61410-71
info@pfe-berlin.de

gesonderter Teil Umweltbericht:

LACON Landschaftsconsult GbR
Warener Straße 5
12683 Berlin
Fon: 030/562981-05
info@landschaftsconsult.de