Textliche Festsetzungen zur 11. Bebauungsplanänderung

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 Gesamtbaufeld nicht übersteigt. Eine Teilung ist somit auch dann zulässig, wenn rechnerisch, auf das zu teilende Grundstück bezogen, das Nutzungsmaß des Baufeldes

2. Ergänzende Festsetzungen für einzelne Baufelder

Das Baufeld 35.2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- Für das gesamte Baufeld wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Auf dem Baufeld müssen bis zu einer Tiefe von 15 m 3 Vollgeschosse errichtet werden.
- Die Gebäudefassade entlang der Straße Am Grünzug darf bis zu 50% der Fassadenlänge bis zu 2m von der Baulinie zurücktreten.
- Ausgeschlossen ist eine Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und

- Bei Längsaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen sind diese im Abstand von 2 Stellplätzen durch Pflanzung von einem Baum gemäß Pflanzliste in einem 10 m² großen
- Bei Senkrechtaufstellung von Kfz auf privaten Stellplatzanlagen 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 zu pflanzenden Bäume müssen sich aus den folgenden Arten zusammensetzen.

Art		Art		Spezifikation
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus ssp.	Birne	
Acer platanoides	Spitzahom	Quercus petraea	Traubeneiche	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche	
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	Quercus robur 'Fastigata'	Säuleneiche	
Aesculus hippocastanium	Roßkastanie	Rhamnus frangula	Faulbaum	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix alba	Silberweide	
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba'Tristis'	Trauerweide	
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohrweide	
Carpinus betulus 'Fastigata'	Säulenhainbuche	Salix caprea	Salweide	
Corylus avellana	Haselnuß	Salix cinerea	Grauweide	
Corylus coluna	Baumhasel	Salix lanata	Wollweide	
Fagus sylvatica	Buche	Salix purpurea	Purpurweide	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide	
Malus ssp.	Apfel	Salix repens	Kriechweide	
Malus sylves tris	Wildapfel	Salix rosmarinifolia	Lavendelweide	
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	Salix vinima is	Korbweide	
Populus alba	Silberpappel	Sorbus aria	Mehlbeere	The control of page and the second state of th
Populus canadensis	Holzpappel	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Populus nigra	Schwarzpappel	Sorbus torminalis	Elsbeere	
Populus nigra'Italica'	Säulenpappel	Symphoricapos chenaultii	'Hancock'	
Populus tremula	Espe, Zitterpappel	Tilia cordata	Winterlinde	
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia platyphy los	Sommerlinde	
Prunus avium 'Plena'	Gefüllt blühende Vogelkirsche	Tilia tomentosa	Silberlinde	
Prunus padus	Traubenkirsche	Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus ssp	Kirsche / Pflaume	Ulmus minor	Feldulme	
SPECE *		Ulmus resista	Ulme	1

Gestalterische Festsetzungen

Zulässig sind die Dachformen: Satteldach, asymmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, abgewalmtes Satteldach, Walmdach 20° - 45°, Flachdach nur für untergeordnete Verbinderelemente, Gauben sind zulässig.

Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern Hartdach mit Ziegeleindeckung. Ausnahmsweise ist eine Eindeckung mit Dachsteinen zulässig.

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. In der Summe ist ein rechnerisch halber Stellplatz als ganzer zu behandeln.

Bei überwiegender Nutzung durch Senioren oder Menschen mit Betreuungsbedarf reduziert sich die Stellplatzanzahl auf 1 Stellplatz je 5 Wohnungen.

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)

Die innerhalb der Baufelder dargestellten Stellplatzflächen zeigen Vorzugsstandorte. Notwendige Stellplätze sind, unter Berücksichtigung etwaiger Einzelfestsetzungen zum Baufeld, auch auf weiteren Flächen innerhalb des Baufeldes zulässig.

Empfangsanlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind elektrische Empfangsanlagen (Parabolspiegel, Antennen etc.) unzulässig.

<u>Für anfallenden Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall besteht auf der Grundlage der</u> gültigen Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch – Oderland ein Anschluss und Benutzungszwang an die Abfallentsorgung des Landkreises.

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. Bei Vorhaben oben genannter Art ist die Genehmigung durch die Gemeinde einzuholen . Vorhaben oben genannter Art sind nach Bau GB §§ 165 – 169 genehmigungspflichtig.

<u>Denkmalschutz</u>

Im Plangebiet sind Bodendenkmale möglich. Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mindestens 2 Wochen vor Baubeginn bekanntzugeben Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.), sind die Denkmalfachbehörde und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Bodendenkmale sind bis eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. (§ 11 BbgDSchG)

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen. (§7 Abs.3 und 4 BbgDSchG)

Abwasserentsorgung
Die vorhandenen Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit des Pumpenwerks von der Straße ist zu gewährleisten.

Regenwasserentsorgung
Die Versickerung des Regenwassers auf privaten und öffentlichen Flächen wird im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vom 6.12.2004 berechnet und dargestellt. Die dort aufgeführten Forderungen sind zu erfüllen.

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 11. Änderung des Bebauungsplans

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung (GVV) vom 16.4.2012 Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Ashang vom 7.5. 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.5.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Start von 1993 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich de Phanungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.



Hoppegan a den 157,2013

nd Autlagen wurde am 10.09.2013

toppegarlen, dan 157 2017

10. Sep. 2013

Hoppegar (ch , 7.11. 2013 (Ort, Datum, Siegelabdruck)

aparatsamt Märkisch-Oderlan

Hoppegarlef 12.2613

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004

K:/kd/Hoenow1/CAD/B-PL_HOE_2905a_Oktober2004_Transparent.dwg

GEMEINDE HOPPEGARTEN 11. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN EINARBEITUNG DER AUFLAGEN AUS DER GENEHMIGUNG

DATUM SIEDLUNGSERWEITERUNG HÖNOW 18. Februar 2013

MASSTAB



Gesellschaft für Kommunale

1: 1000

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

(BGBI. I., S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBIIS. 1509) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 Baunutzungsverordnung (BGBI. I., S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitutionser – leichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.93 (BGBI. I., S. 466) (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBI. I., S. 502), Bundesbodenschutzgesetz zul. Geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBI. I., S. 212) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17.09.2008

(GVBI. I., S. 226), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom

29.11.2010 (GVBI. I/10 Nr. 39) Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I., S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI.I S. 1509)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung vom 24.05.2004 (GVBI. I., S. 215)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz

durch Art. 2 Abs. 11 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBI. I Nr. 28) (BbgNatSchG) in der Fassung vom 20.4.2004 (GVBI. I/04 S. 106),

(BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBI. I S. 40), zuletzt geändert

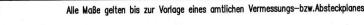
zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 15.07.2010 (GVBI. I/10)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz

Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch

BEBAUUNGSPLAN S/W

BL.-NR.



ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN