Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nichtzulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
WA1
Grundflächenzahl - GRZ 0,4 (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl - GFZ 0,7 (§ 20 BauNVO)
WA2 und WA3
Grundflächenzahl - GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl - GFZ 0,5 (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bebauung o

4. Örtliche Bauvorschriften
1. Dachform
Zulässig sind Dachneigungen von 10 bis 45 °.
Abweichungen sind bei verbindenden Bauteilen und bei Anbauten bis zu 20 m² zulässig.
2. Stellplätze
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Carports entweder mit Rank- und Pflanzgerüsten oder mit einem begrünten Dach zu versehen.

5. Grünordnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes (relevanter Auszug, übernommen aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Obere Bergstraße")
1. Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In Übereinstimmung mit der Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Dahlwitz-Hoppegarten vom 11.02.2014 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser zu versickern.
2. Pflanzflächen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Gehölzen aus der Liste 1 zu bepflanzen.
3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verb. mit Nr. 25a BauGB)
Je Stellplatz ist ein Laubbaum oder zwei Obstbäume in die Flächen für Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) zu pflanzen.
4. Pflanzenverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bei Pflanzungen jeder Art sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß den Listen 1 und 2 auszuwählen. Zusätzlich zugelassen sind in Gärten alle Obstgehölze.
Im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes ersetzen die hier getroffenen Festsetzungen die Festsetzungen des am 25.02.1997 in Kraft getretenen B-Planes "Obere Bergstraße" vollständig.

Pflanzlisten 1 und 2

Liste 1: Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation (einheimische Gehölze im engeren Sinne)

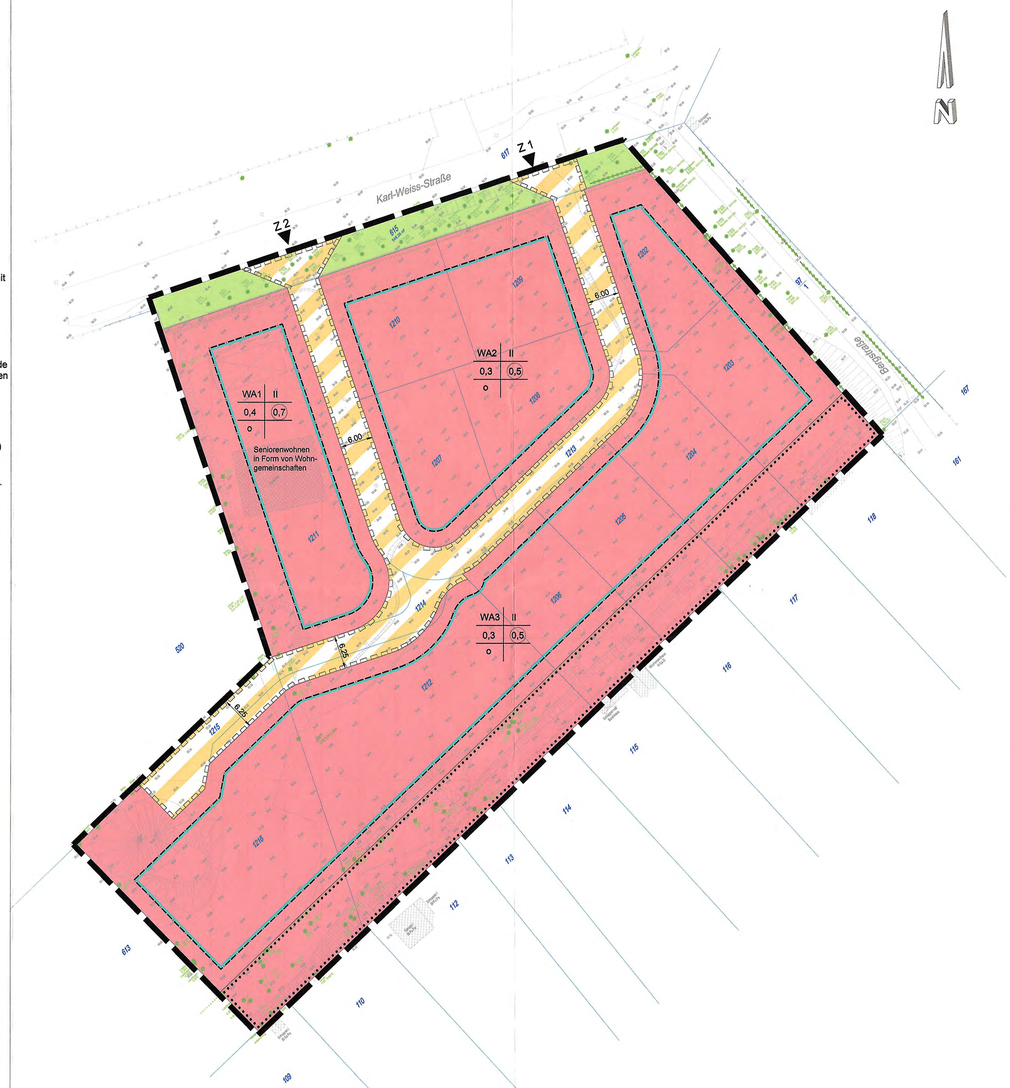
Art		Ordnung (entspr. Wuchshöhe)
Acer platanoides	Spitzahorn	I
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Quercus robur	Stieleiche	I
Tilia cordata	Winterlinde	I
Tilia plathyphyllos	Sommerlinde	I
Ulmus minor	Feldulme	I
Betula pendula	Birke	II
Prunus padus	Vogelkirsche	II
Sorbus aucuparia	Eberesche	II
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	III
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	III
Prunus domestica	Pflaume	III
Prunus spinosa	Schlehe	III
Rosa canina	Hundsrose	III
Rosa rubiginosa	Weinrose	III
Rubus caesius	Kratzbeere	III
Rubusidaeus	Himbeere	III
Rubus fruticosus	Bormbeere	III
Sambucus nigra	Schw. Holunder	III

Liste 2: (einheimische Gehölze im weiteren Sinne)

Art		Ordnung (entspr. Wuchshöhe)
Crupinus betulus	Hainbuche	I
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Pinus sylvestris	Waldkiefer	I
Salix fragilis	Bruchweide	I
Salix alba	Silberweide	I
Salix rubens	Hohe Weide	I
Acer campestre	Feldahorn	II
Cornus sanguine	Hartriegel	III
Corylus avellana	Hasel	III
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	III
Juniperus communis	Wacholder	III
Ligustrum vulgare	Liguster	III
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	III
Rhamnus frangula	Faulbaum	III
Rosa spec.	Wildrosen	III
Salix cinerea	Grauweide	III
Salbe purpurea	Purpurweide	III
Sarothamnus scoparius	Besenginster	III
Viburnum oppulus	Gemeiner Schneeball	III
Calluna vulgaris	Heidekraut	IV
Genista tinctoria	Färberginster	IV
Hedera helix	Efeu	IV
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	IV
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere	IV

In Gärten sind außerdem alle Obstgehölze zulässig.

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maße der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

(0,7) — Geschossflächenzahl GFZ

II — Zahl der Vollgeschosse

Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen / öffentliches Straßenbegleitgrün

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

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

Verkehrsflächen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Z1 — Bezeichnung der Ein- bzw. Ausfahrt Z1 und Z2

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6,00 — Maßangaben in m

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	(0,7)
Bauweise		o	

Verfahrensvermerke

1. Katasterbestätigung - Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 21.11.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Altlandsberg, den 23.01.2017
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.2016 von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 04/SVV/041/16 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoppegarten, den 24.01.2017 Bürgermeister

3. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.02.2017 Az. 63.30/03189-16 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Strausberg 07.02.2017 i. A. Sieck
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

4. Die Gemeindevertretung hat die durch die Maßgaben und Auflagen geänderte Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am __.__.201_ mit Beschluss-Nr. _____ erneut beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

5. Die Genehmigungsbehörde hat mit Schreiben vom __.__.201_ die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Genehmigungsbehörde

6. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hoppegarten, den 14.2.2017 Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 23.02.2017 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 02/2017 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. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.02.2017 in Kraft getreten.

Hoppegarten, den 6.3.2017 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

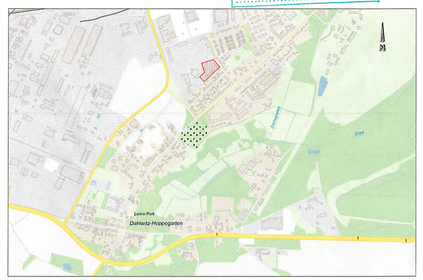
Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeinde Hoppegarten, ... Siegel ..... Der Bürgermeister

Landratsamt Märkisch-Oderland
Fachbereich III / Bauordnungsamt
Posteingang 01. Feb. 2017

Übersichtsplan



5. Änderung des Bebauungsplans "Obere Bergstraße" Grundstück Karl-Weiss-Straße 4

Gemeinde Hoppegarten, OT Hoppegarten

Bearbeitungsstand: Satzung 10/2016

Maßstab: 1 : 500