



**TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>WA4</b> Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>GRZ</b> Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO) <b>II/IV*</b> Zahl der Geschosse als Höchstmaß / siehe Textfestsetzung 2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO) <b>FH</b> Firsthöhe in Metern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>Baugrenze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) <b>offene Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) <b>Einzelhäuser zulässig</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) <b>Doppelhäuser zulässig</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) <b>Hausgruppen zulässig</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
<b>Festsetzung der Höhenlage</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	43.54 Höhenbezugspunkt in Metern über NNH (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
<b>Flächen für Nebenanlagen</b>	<b>SVTGa</b> Flächen für Stellplätze / Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

<b>Verkehrsflächen</b>	<b>V</b> Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Grünflächen</b>	<b>Grünland</b> Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Grünland" bzw. "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>Landwirtschaft und Wald</b>	<b>Wald</b> Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
<b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>M2</b> Erhaltung von Bäumen - M2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB <b>M3</b> Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - M3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
<b>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</b>	<b>L</b> Umgrenzung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) <b>N</b> Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" <b>N</b> Naturschutzgebiet "Neuenhagener Mühlenfließ"

<b>Stadterhaltung und Denkmalschutz</b>	<b>D</b> Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>G</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) <b>A</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>Nutzungsschablone</b>	<b>WA3</b> Art der baulichen Nutzung <b>0,3</b> Zahl der Geschosse <b>IV</b> Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser) <b>FH 15,0m</b> Firsthöhe
<b>Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben</b>	<b>Gebäude</b> (Freise, Freise) <b>Zaun</b> <b>Flurstücke</b> <b>Baumbestand</b> (Baumart, Stammmenge) <b>Gehölz-/Gebüschfläche</b> <b>Böschung</b> <b>Schild/Verkehrsschild</b> <b>Poller</b> <b>Wald</b> <b>Baunarten:</b> M - Massivhaus, H - Holzhaus, B - Block, FZ - Flächennutzungsplan, Pa - Pappel, Z - Ziegler, W - Wohnhaus, Ga - Garage, Sch - Schuppen, KLS - Kellerlichtschart <b>Dachformen:</b> Sa - Satteldach, Pu - Pultdach, Wa - Walmdach, KrWa - Koppeltalldach, Fl - Flachdach, Ze - Zeltdach, Mi - Mansarddach, To - Tormentdach, Ter - Terrasse

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Bundesdenkmalschutzgesetz vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 15])

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeine Wohngebiete (WA):  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:  
- Tankstellen  
- Gartenbaubetriebe  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen:  
In den folgenden Baugebieten darf die zulässige Grundfläche von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 um wie folgt überschritten werden:  
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 bis zu einer GRZ von 0,8,  
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 bis zu einer GRZ von 0,7,  
- im WA 7 bis zu einer GRZ von 0,5.  
(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NNH (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet  
Die Überschreitung der Firsthöhen durch technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Antennenanlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

**3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
Überschreitung der Baugrenzen  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 1.3 und WA 5 ist die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 1,0 m zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4 Verkehrsflächen**  
Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**5 Grünordnerische Festsetzungen**

**M1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
1. Die im Plan dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Es gilt die Anwendung der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Demnach ist jeder Baum mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Die Anzahl der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes.  
2. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter und einheimischer Baum in der Qualität Hochstamm 3 x v 12/14 zu pflanzen und zu erhalten.  
3. Erhaltener, standortgerechter und einheimischer Baumbestand auf dem Baugrundstück ist anzuzurechnen. Baumbestand ist gleichartig in der Qualität Hochstamm 3 x v 12/14 zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

**M3 Private Grünfläche**  
Innerhalb der privaten Grünflächen soll der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben. Zulässig ist eine Gestalt der Grünfläche nach dem historischen Vorbild. Dabei ist es zulässig, die vorhandene Sichtachse zur denkmalgeschützten Villa wiederherzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**M4 Nachrichtliche Übernahmen: Wald- und Grünflächen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes / Naturschutzgebietes**  
Teilflächen im Nordwesten des Plangebietes (Flurstück 373, Flur 5) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nationaler Schutzgebiete, und zwar des Landschaftsschutzgebietes "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" sowie des Naturschutzgebietes "Neuenhagener Mühlenfließ". Die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Niederungssystem des Neuenhagener Mühlenfließes und seiner Vorfluter" ist am 13.06.2003 in Kraft getreten. Diese sind zu beachten.  
Für die Bereiche des Grünlandes ist weder eine Düngung noch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln erlaubt. Die Fläche darf nicht beweidet und nur einmal jährlich gemäht werden.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Stellplatznachweis**  
Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hoppegarten vom 15. Februar 2005 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Hoppegarten (Straßenbaubeitragsatzung) vom 20. Oktober 2004 in der jeweils gültigen Fassung.

**Gehölzschutz**  
Es gilt die Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004 in der jeweils gültigen Fassung.

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

**Denkmalbereichssatzung**  
Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Rennbahnanlagen in Dahlwitz-Hoppegarten (Landkreis Märkisch-Oderland) vom 6. Juli 1998.

**HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

**Denkmalschutz**  
Im Plangebiet befindet sich die Villa mit Landschaftsgarten als Einzeldenkmal (Nr. 09181412). Für alle Maßnahmen am Einzeldenkmal (§ 9 BbgDSchG), bzw. in dessen Umgebung (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.  
Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).  
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoppegarten hat am 02.07.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnpark Rennbahnallee 83" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Hoppegarten vom 13.07.2018 öffentlich bekannt gemacht.  
Hoppegarten, den 04.05.21  
Der Bürgermeister

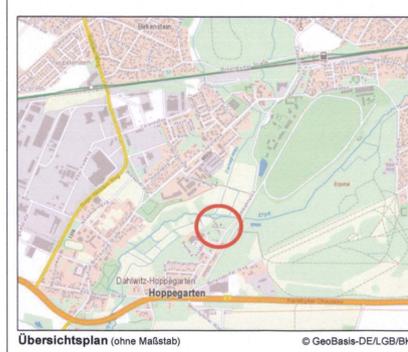
**Auslegung:** Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsätze 1 und 2 BauGB ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. 04/2021 vom 31.04.2021, und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.gemeinde-hoppegarten.de) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Januar 2019 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05.2019 bis einschließlich 18.05.2019 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hoppegarten während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen.  
Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von August 2019 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2019 bis einschließlich 14.08.2019 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hoppegarten während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. 08 vom 11.08.2019, und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.gemeinde-hoppegarten.de).  
Der dritte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Juni 2020 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hoppegarten während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. 02 vom 15.01.2021, und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (http://www.gemeinde-hoppegarten.de).  
Hoppegarten, den 23.04.2021  
Der Bürgermeister

**Satzung:** Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan "Wohnpark Rennbahnallee 83", bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung am 13.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.  
Hoppegarten, den 28.04.2021  
Der Bürgermeister

**Ausfertigung:** Die Satzung über den Bebauungsplan "Wohnpark Rennbahnallee 83", bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textliche Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausfertigt.  
Hoppegarten, den 04.05.2021  
Der Bürgermeister

**Katasterbestätigung:** Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.03.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bestimmenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Neuenhagen bei Berlin, den 24.06.2021  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Inkrafttreten:** Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Hoppegarten Nr. 02 vom 15.01.2021 bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 30.03.2021 in Kraft getreten.  
Hoppegarten, den 30.03.2021  
Der Bürgermeister



**Gemeinde Hoppegarten**  
Bebauungsplan "Wohnpark Rennbahnallee 83"

Stand: Satzung, Februar 2021

Geltungsbereich: Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten, Flur 5, Flurstücke 136/2, 136/4, 136/6, 136/7, 136/8, 136/9, 373

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Hoppegarten Lindentallee 14 15366 Dahlwitz-Hoppegarten	<b>Auftragnehmer:</b> Plan-Faktor, Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR Glogauer Str. 20 10999 Berlin
---	--

Originalmaßstab: 1:500