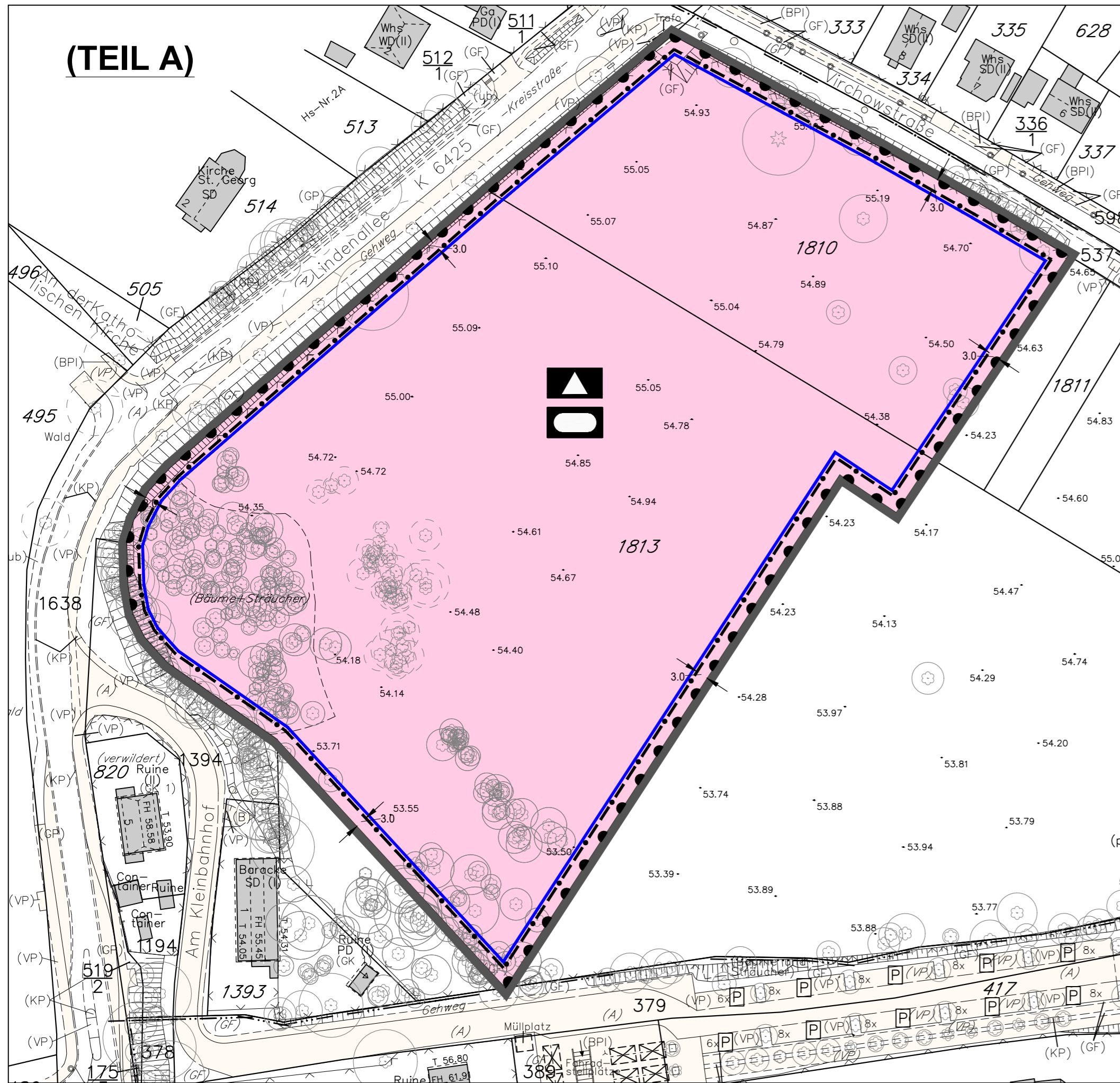


GEMEINDE HOPPEGARTEN

BEBAUUNGSPLAN "Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße"

(TEIL A)



(TEIL B) Textliche Festsetzungen

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Sie darf für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.
- Die max. Firsthöhe beträgt 69,0 m und bezieht sich auf das Höhensystem DHHN 2016 sowie das Lagesystem ETRS 89.
- Es sind maximal vier Geschosse zulässig.
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen im Geltungsbereich zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Bauantragsteller.
- Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Feuerwehruzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfügt oder Porenpflaster mit mehr als 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen u. ä.).
- Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind außerhalb von technischen Einrichtungen (Ausnahme: aufgeständerte PV-Anlage), Wartungswegen und Belichtungsflächen extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht auf mindestens 10 cm dickem Bodensubstrat zu begrünen. Der Anteil der extensiv begrünt Fläche an dieser Gesamtfläche hat mindestens 70 % zu betragen. Von der extensiv begrünt Fläche ist ein Anteil von 10 % mit Lehm- und Kiesflächen (Strukturen für den Artenschutz) anzureichern.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind 20 Bäume der Pflanzliste zu pflanzen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbefähigter Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schulen und Übernachtungsräume
= 35 dB für Büroräume und Ähnlichem
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Für Unterrichtsräume gilt dies auch in Bezug auf die Beurteilungspegel des Tages.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens "Schalltechnische Untersuchung 24-090-01" vom 27.05.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
- Nutzungsflächen im Freien wie Pausenhöfe oder Sportstätten sind als Außenwohnbereiche zu betrachten. Außenwohnbereiche sind im Plangebiet nur in Bereichen zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass dort ein Beurteilungspegel, ausgehend von Verkehrsgläuschen, von tags L, ≤ 59 dB(A), gegebenenfalls durch zusätzlich abschirmend wirkende Baukörper oder Bauteile, eingehalten werden kann.

Hinweis zu Festsetzung 9:

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) sowie die "Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-090-01" werden durch die Gemeindeverwaltung Hoppegarten zur Einsicht bereitgehalten.

Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm in 1,5 m Höhe

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 22.12.23 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.

Neuenhagen, den

J. Robert, Vermesser, ÖbVI

Hinweise

- Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 07.11.2022.
- Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 19.06.2023.
- Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Hoppegarten vom 11.02.2014.



Quelle: Geoportal der Gemeinde Hoppegarten 2024 © Geobasis-DE/LGB 2024, d-de/by-2.0

Übersicht Hoppegarten
mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Schulcampus Lindenallee / Virchowstraße"

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

Hoppegarten, den

Siebert
Bürgermeister

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom . . . übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

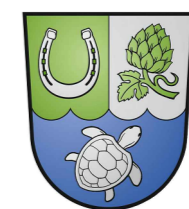
Hoppegarten, den

Siebert
Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am . . . ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am . . . in Kraft getreten.

Hoppegarten, den

Siebert
Bürgermeister



Gemeinde Hoppegarten

BEBAUUNGSPLAN

"Schulcampus
Lindenallee / Virchowstraße"

ENTWURF



Stand: 27. Mai 2025

Maßstab 1 : 1.000

Gemeinde Hoppegarten
Fachbereich I - Bau/ Infrastruktur
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

Planentwurf:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstr. 14
10247 Berlin

Planzeichenerläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)		Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
	Schule		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Individualverkehr (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Geltungsbereich des B-Planes (§ 9 Abs.7 BauGB)

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnr.
	Höhenmeßpunkt in Meter
	Laubbaum, Nadelbaum
	Böschung
	Bestandsgebäude (mit Hausnr. und First)

Planzeichenerläuterung der Plangrundlage

	Befestigte Flächen	FH	Firsthöhe	(B)	Beton
	Parkplatzflächen	WD	Walmdach	(BPI)	Betonplatten
	Einfriedung	PD	Pultdach	(GF)	Grünfläche
Whs	Wohnhaus	SD	Satteldach	(GP)	Großpflaster
(II)	Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)	SD	Satteldach	(KP)	Kleinpflaster
o	Poller	T	Traufe	(ub)	unbefestigt
		(A)	Asphalt	(VP)	Verbundpflaster