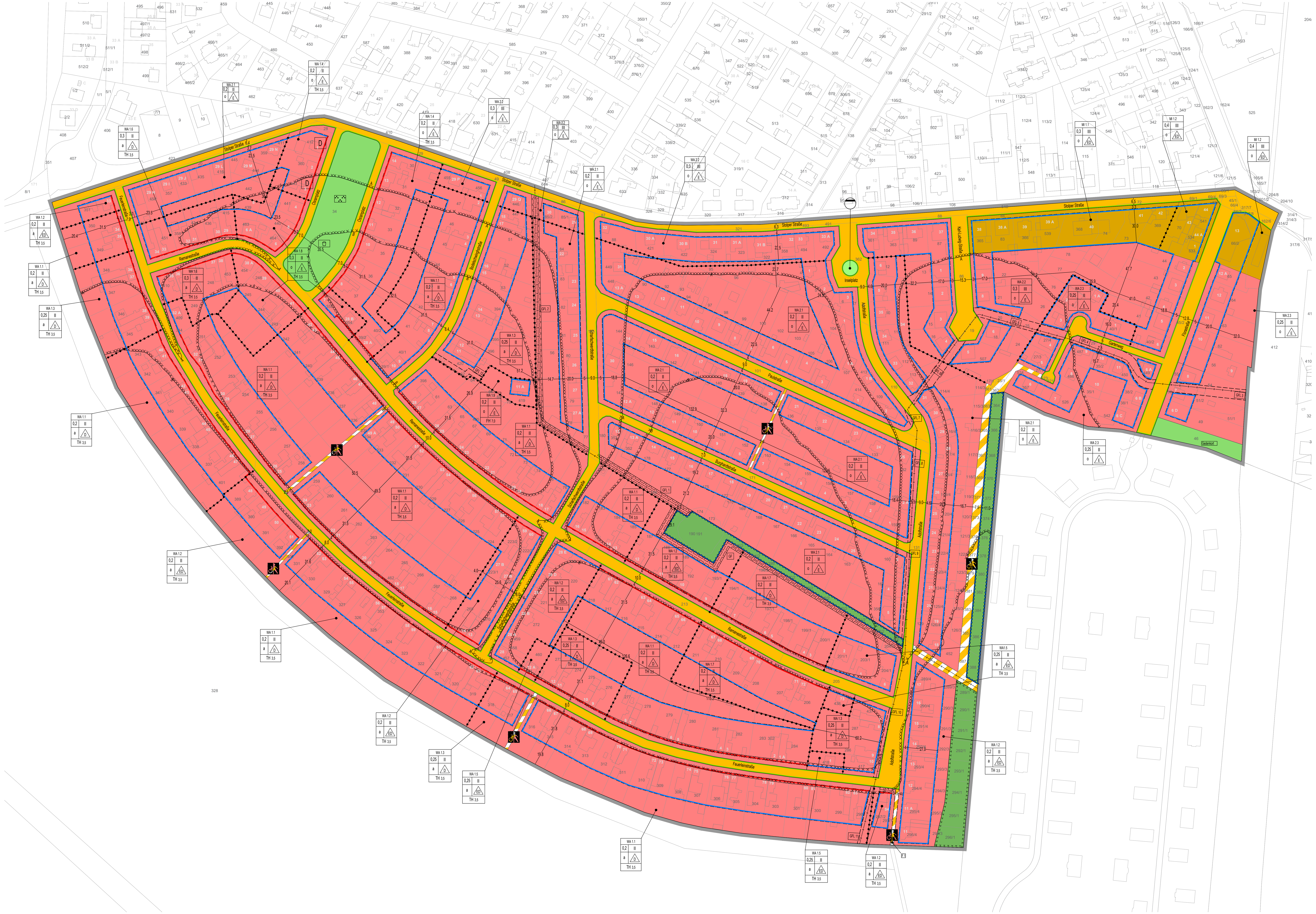
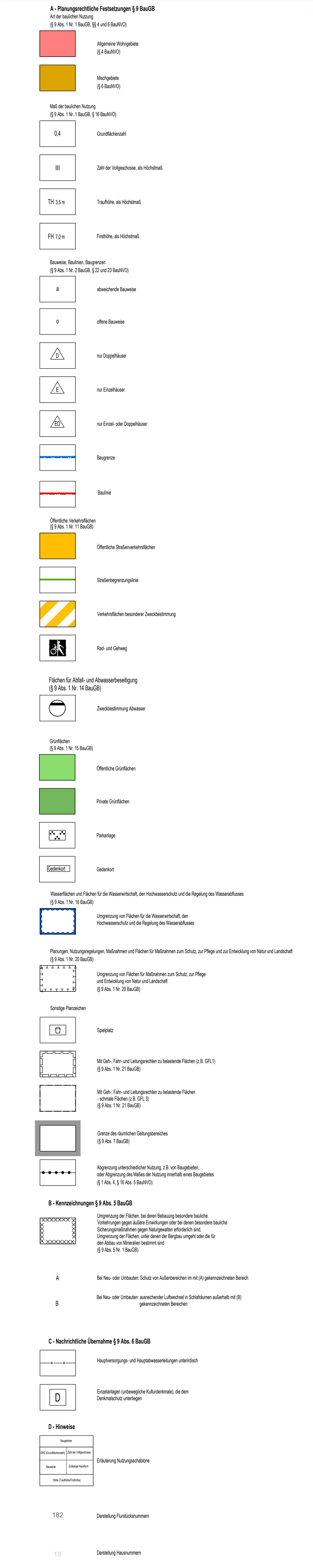
A. PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 4a, 6 BauNVO)

I.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sind folgende Nutzungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

– Läden,
– Schank- und Speisewirtschaften.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

– Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen.

I.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1 bis WA2.3** sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

– Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen.

I.3 In den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

– Gartenbaubetriebe,
– Tankstellen,
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

I.4 Die Traufhöhe (TH) ist das senkrechte Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut-Unterkante.

Die Firsthöhe (FH) ist das senkrechte Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird der dem jeweils rechtwinklig zum Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze ermittelte Schnittpunkt mit der Straßenoberkante in der Straßenmitte festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt als Mittelpunkt die gemeinsame Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken, die an mehrere öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist diejenige Verkehrsfläche maßgeblich, über die das Grundstück verkehrlich erschlossen wird (Hauptzugang/-zufahrt). Erfolgt die Erschließung über eine Eckabrundung oder sind mehrere gleichwertige Erschließungen vorhanden, gilt die im Vergleich niedriger gelegene Verkehrsfläche als Bezugsebene.

I.5 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.8** darf hinter einer Tiefe von 15,00 m, gemessen lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie, die maximale Traufhöhe (TH) von baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO) die tatsächlich ausgeführte Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) dieser rückwärtigen baulichen Anlagen darf die Firsthöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

I.6 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.3, WA1.5 bis WA1.8, WA 2.2 und WA2.3** sowie in den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** nur um bis zu 25 % überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

I.7 Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1.4, WA1.8, WA1.9** und **WA2.1 bis WA2.3** sowie die Mischgebiete **MI1.1 und MI1.2** wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

I.8 Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1.1 bis WA1.3 und WA1.5 bis WA1.7** wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bei einer Doppelhaushälfte in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.3 und WA1.5** darf die Länge (parallel zur Gebäudeausrichtung) höchstens 8,50 m betragen. Bei Doppelhaushälften in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.6 und WA1.7** darf die Länge (parallel zur Gebäudeausrichtung) höchstens 13,00 m betragen.

Doppelhaushälften sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einem wesentlichen Teil aneinander zu bauen. Zur Wahrung der baulichen Einheit müssen sich die Doppelhaushälften in der Dachform, der Dachneigung sowie in der Trauf- und Firsthöhe entsprechen.

I.9 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 und WA1.3 bis WA1.8** sowie auf den Flurstücken 187, 188, 189, 192, 193/1 (zu **WA1.2** gehörig) wird die Firstlinie als annähernd parallel (nicht mehr als +/- 5° Abweichung) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ausgeschlossen sind die Flurstücke: 30, 412 (zu **WA1.4** gehörig), das Flurstück 204/1 (zu WA1.5 gehörig) sowie die Flurstücke 243-246 und 454 (jeweils zu **WA1.8** gehörig).

I.10 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA1.2** sowie dem Flurstück 204/1 (zu **WA1.5** gehörig) wird die Firstlinie als annähernd rechtwinklig (nicht mehr als +/- 5° Abweichung) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ausgeschlossen sind die Flurstücke 187, 188, 189, 192, 193/1 (jeweils zu **WA1.2** gehörig).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

I.11 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 bis WA2** und in den Mischgebieten **MI1** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) folgende bauliche Anlagen nicht zulässig:

– Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
– Stellplätze,
– Garagen und Carports,
– sonstige bauliche Anlagen.

Zulässig sind jedoch:

– Grundstückseinfriedungen,
– Zufahrten und Wege.

I.12 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der Vorgartenzone, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig. Vorgartenzonen im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen eines Baugrundstücks zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I.13 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

I.14 Die Einteilung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg" ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.15 Die Flächen **„GFL 1" und „GFL 2"** sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

I.16 Die Fläche „**GF**" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

I.17 Die Fläche „**F**" ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB & § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

I.18 Unbelastetes Regenwasser von baulichen Anlagen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Unbelastetes Regenwasser ist im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) zu verstehen.

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

I.19 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig. Unzulässig sind Befestigungen, die die Versickerung wesentlich beeinträchtigen.

Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.20 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger 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 = La – KRaumart

mit

La = maßgeblicher Außenlärmpegel
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

R'w, ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w, ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können sowie für Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer, gilt der maßgebliche Außenlärmpegel (La) nachts. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume ist der maßgebliche Außenlärmpegel (La) tags anwendbar.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 77 von „M+O Immissionsschutz" (Abbildung 24 und 25) vom 07.08.2025 abzulesen, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel (La) von weniger als 58 dB in Wohngebieten bzw. 63 dB in Mischgebieten kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen Schallschutznachweis verzichtet werden.

I.21 Für einen Außenbereich einer Wohnung im mit „A" gekennzeichneten Bereich ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen oder schützend angeordnete Gebäude/-teile sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) in Wohngebieten bzw. 60 dB(A) in Mischgebieten erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

I.22 Werden außerhalb der mit „B" gekennzeichneten Bereiche Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen.

I.23 Von den Festsetzungen I.20-I.22 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

I.24 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für Schlafräume in Gebäuden mit Beurteilungspegeln größer 60 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen. Bereiche mit Beurteilungspegeln größer 60 dB(A) nachts können der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 77 von „M+O Immissionsschutz" (Abbildung 18 bis 20) vom 07.08.2025 entnommen werden, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Anpflanzen und Erhalten von Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

I.25 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen unzulässig. Diese Flächen sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

I.26 Entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie (Vorgartenzone) sind als gepflanzte Hecken und Sträucher nur heimische Laubgehölze zulässig. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB UND § 87 BBGBO)

Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

II.1 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 51° bezogen auf die Horizontale zu errichten. Bei Flach- und Pultdächern ist die maximal zulässige Dachneigung auf 25° festgesetzt.

II.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sind für Hauptgebäude ausschließlich spiegelsymmetrische Satteldächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1.9 sind für Hauptgebäude ausnahmsweise Pultdächer zulässig.

II.3 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1 bis WA2.3** und den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** sind auf Hauptgebäuden Flach- und Pultdächer ausgeschlossen.

II.4 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.8** sowie **WA2.1 bis WA2.3** und in den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen von 35° bis 51° begrenzt sind. Die Drempelhöhe (Maß zwischen Oberkante Dachgeschoßrohfußboden und Schnittkante Außenwand/ Dachhautunterkante) wird auf maximal 0,8 m festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

II.5 Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Einschnitte darf je straßenzugewandter Dachfläche ein Drittel und je straßenabgewandter Dachfläche zwei Drittel der darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Je Dachfläche ist nur eine durchgehende Gaubenreihe zulässig. Innerhalb dieser Gaubenreihe dürfen ausschließlich Gauben gleicher Geometrie und Dachform ausgeführt werden.

II.6 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.8** sind als Dachaufbauten auf der straßenzugewandten Seite ausschließlich Gauben in Form von Schleppgauben (mit einer Neigung von mindestens 15° Grad zur Horizontalen) oder Satteldachgauben (mit annähernder Dachneigung +/- 5° des Hauptdaches) zulässig. Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind auf der straßenzugewandten Satteldachseite unzulässig.

II.7 Der Abstand von Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen.

Gauben und Dacheinschnitte müssen zum First und zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,8 m (gemessen entlang der Dachfläche) einhalten.

Zwerchgiebel müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m (gemessen entlang der Dachfläche) einhalten.

II.8 Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind Dachaufbauten unzulässig.

Materialien und Farben (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

II.9 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden und Dächer unzulässig. Vergleichbare Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen. Untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit nachweislich blendfreien Oberflächen sind zulässig.

II.10 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1 bis WA2.3** und den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden unzulässig. Vergleichbare Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen.

Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

II.11 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur als offen gestaltete, blickdurchlässige Einfriedungen maximal 1,40 m Höhe einschließlich Sockel (max. 0,40 m) zulässig. Die Höhenbegrenzung gilt auch für dauerhaft angelegte Sichtschutzelemente und baulich eingefasste Hecken, soweit sie eine Einfriedungsfunktion erfüllen.

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO i. V. m § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

II.12 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.

II.13 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sowie **WA2.1 und WA2.3** ist max. 1,0 m² Werbefläche je Grundstück zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA2.2** und den Mischgebieten **MI1.1 bis MI1.2** sind max. 2,5 m² Werbefläche je Grundstück zulässig.

II.14 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9 und WA2.1 bis WA2.3** sind folgende Werbeformen unzulässig:

- Werbemasten,
- Fahnenmasten mit werbender Beschriftung oder Symbolik, unabhängig davon, ob das Fahnentuch beweglich oder starr ist,
- wechselnde digitale oder flackernde Werbeanlagen,
- beleuchtete Werbeanlagen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Baudenkmale
Auf folgenden Grundstücken befinden sich Denkmale, die als Bau- und Kunstdenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind

Osramplatz 1	Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt
Osramplatz 3	Wohnhaus

Die Denkmalstandorte sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit Planzeichen gekennzeichnet. Für den Umgang mit den Denkmalen gelten die Regelungen und Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG).

Trinkwasserhauptleitung
Die Flächen „GFL 3" bis „GFL 11" sind zugunsten der Berliner Wasserbetriebe mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserhauptleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die jederzeit zugänglich sein müssen und nicht überbaut werden können. Auf den privaten Baugrundstücken ist die Transportleitung leitungsrechtlich gesichert. In den Grundbüchern ist zugunsten der BWB die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen. Die Sicherungsstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert, nicht mit Bäumen, sondern - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB, auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN, stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – sofern vorhanden - erhalten bleiben. Auch in unmittelbarer Nähe angrenzend an die gekennzeichneten Sicherungsstreifen dürfen Bauwerke nur so errichtet werden, dass sie den Betrieb und die Standsicherheit der Anlagen nicht gefährden können.

Rückwärtige Erschließung
Die Fläche „GFL 12" (über die jeweils anteiligen Flurstücke 425, 420, 62) ist zugunsten des Anliegers des Flurstücks 419 zu belasten.

Deutsche Bahn
Die Flst.317/7 und 317/8 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 412 der Flur 6 befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Aktuell werden besagte Flurstücke für bahnfremde Zwecke (Straße sowie Lagerfläche im Mischgebiet) genutzt. Das Eisenbahn Bundesamt hat die Flächen als freistellungsfähig eingestuft, wobei dies auf Antrag von Seiten der Eigentümerin oder durch die Stadt Hohen Neuendorf erfolgen kann.

Telekom
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom darf durch die Baumpflanzungen, nicht behindert werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9)

HINWEISE

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Alleen
Alleen stehen gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Niederschlagswasserbeseitigungssatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf in der aktuell gültigen Fassung. Die Stellplatzsatzung wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutz
Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, darf das Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der allgemeinen Brutzeit zwischen dem 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Vor dem Zurückschneiden und Roden von Gehölzen sowie dem Abriss von Gebäuden sind diese von fachkundigem Personal auf Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen. Sollten Brutstätten festgestellt werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die vorab mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Grabenquerungen u.a.
Die Errichtung von Grabenquerungen und Bauwerken in den Gräben etc. erfordert gemäß dem Brandenburgischem Wassergesetz einen entsprechenden Antrag bei der unteren Wasserbehörde, verbunden mit einer Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes.

Einsichtnahme DIN4109
Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Einsichtnahme Technisches Regelwerk (DWA-A 138)
Das technische Regelwerk (DWA-A-138) wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Tiefbauamt) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzung (Teil B), wurde am ……………….. von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. …………………………………… als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Hohen Neuendorf, den

……………………………………… Siegel ……………………………………… (Bürgermeister)

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom September 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hohen Neuendorf, den

……………………………………… Siegel ……………………………………… Unterschrift

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadt Hohen Neuendorf vom ……………….. übereinstimmen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Neuendorf, den

……………………………………… Siegel ……………………………………… Unterschrift

4. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung dieses Bebauungsplans wurden mit Datum vom ……………….. angeordnet.

Hohen Neuendorf, den

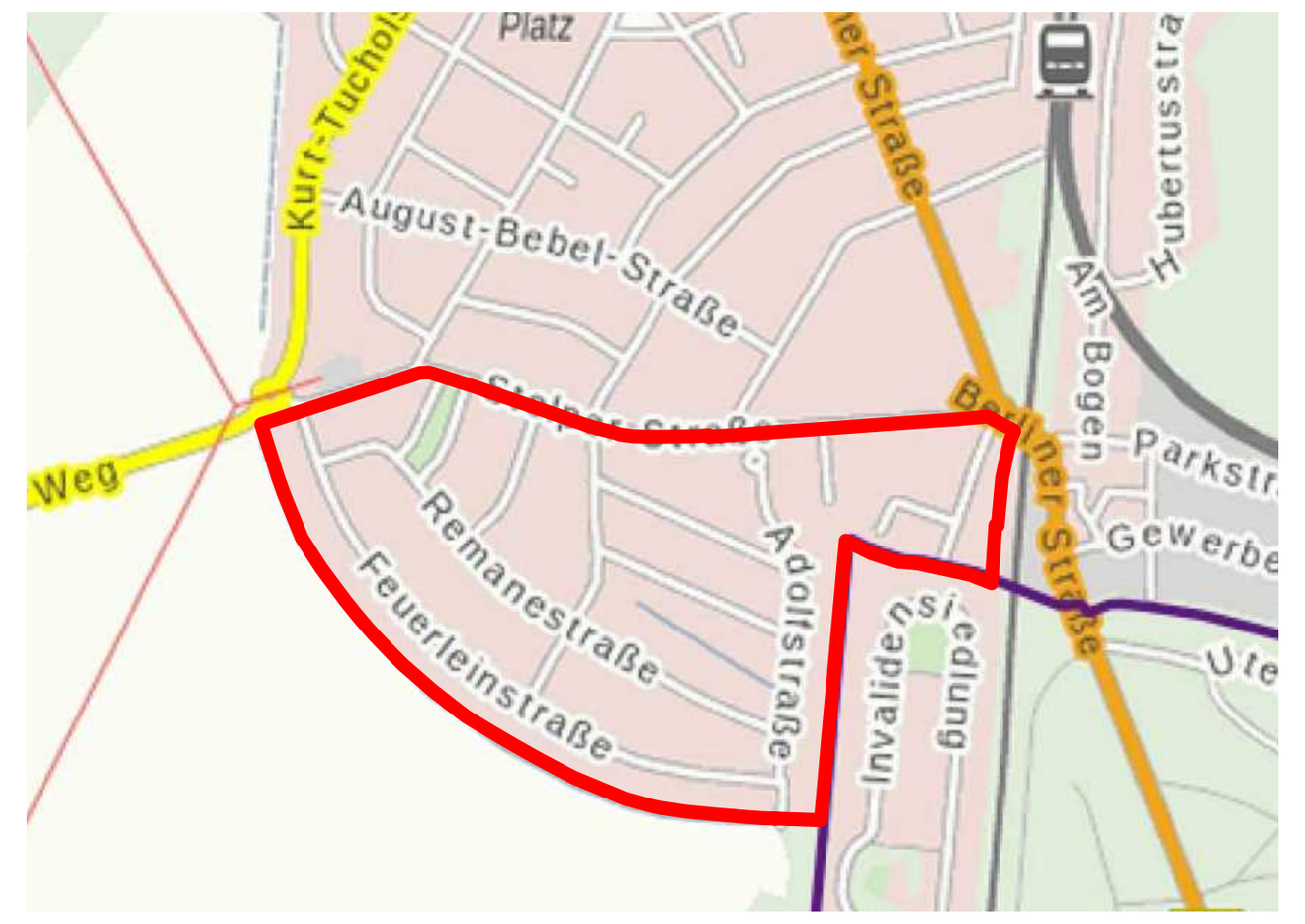
……………………………………… Siegel ……………………………………… Unterschrift

5. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am ……………….. ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf …………………………………… bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den

……………………………………… Siegel ……………………………………… Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1:10.000



Bebauungssplan Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf"
ENTWURF
Anlage 2A
September 2026

0 10 20 30 40 50 m
Maßstab: 1:1.000 (im Original)

Auftraggeber
STADT HOHEN NEUENDORF

Auftragnehmer
TOPOS STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG STADTFORSCHUNG
Badenschestr. 29
10715 Berlin
030/8649040
mail@topos-planung.de