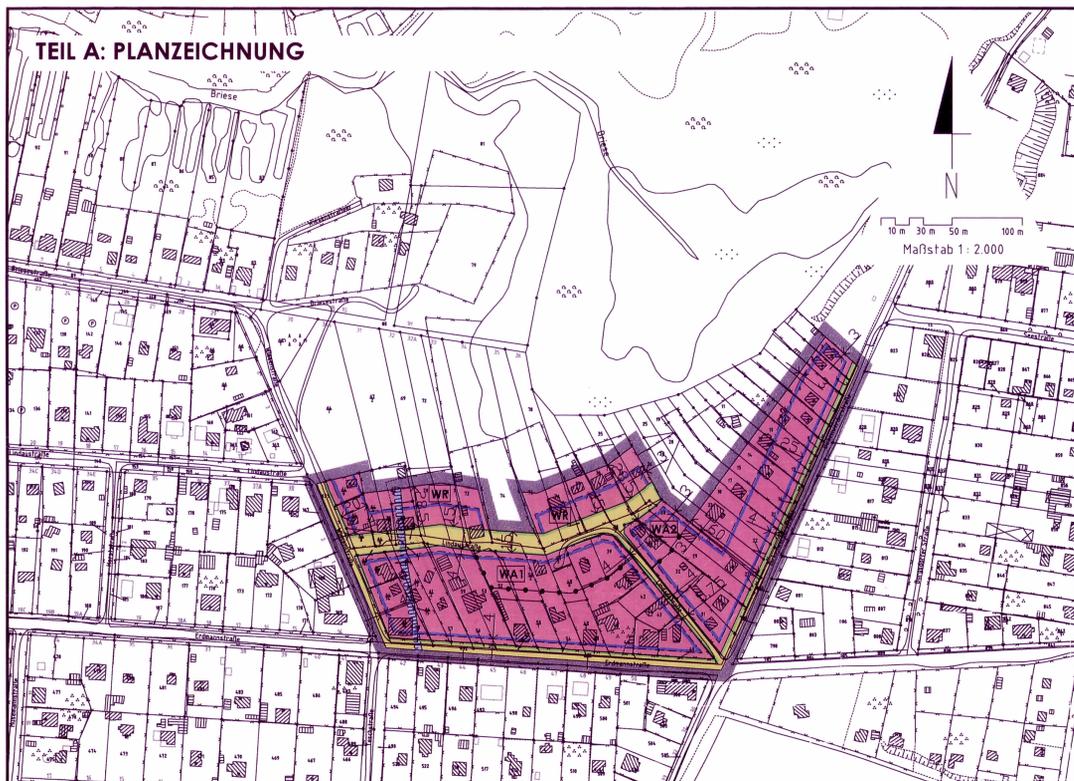


STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 afG: "NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE / OT HOHEN NEUENDORF"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- Reine Wohngebiete - WR (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

2. Nachrichtliche Übernahmen

- 2.1. Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG**
Grenze der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Stolpe (Wasserfassung Birkenwerder) gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Untere Wasserbehörde, vom 20.11.2002 (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. § 15 BbgWG)

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3. Planzeichen ohne Normcharakter

- Maßangabe in m zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 4 m

1.3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

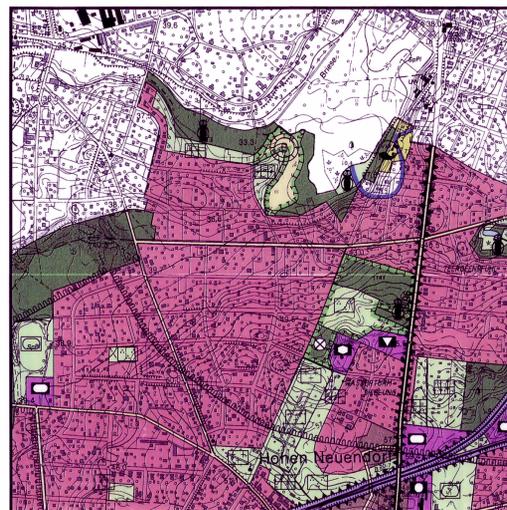
ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

- Die Zeichen der Plangrundlage (Stand: 1998) basieren auf den Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift - Aut NRW - [ZV - Aut].

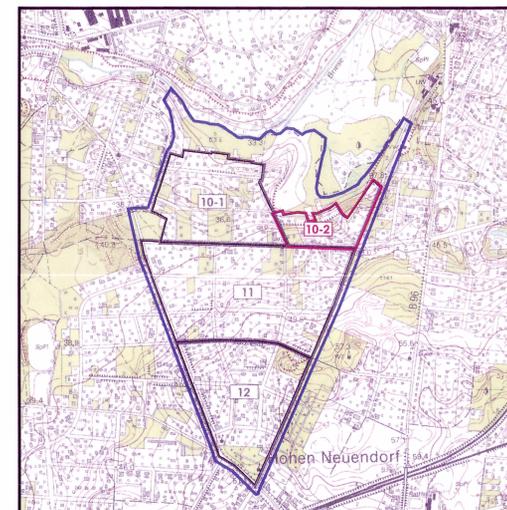
1.4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Nummerierung von Baugebieten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

- Nachträgliche Bestandsergänzung durch Auswertung von Luftbildern und Bauakten (Stand: 2000)



INFORMATIV:
AUSZUG AUS DEM FNP 2001
M 1 : 10.000



INFORMATIV:
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000

- GELTUNGSBEREICH AKTUELLER BEBAUUNGSPLAN MIT NUMMIERUNG
- GELTUNGSBEREICHE NACHBARBEBAUUNGSPLÄNE MIT NUMMIERUNG
- ABGRENZUNG RAHMENPLANGEBIET "RUDOLF-BREITSCHIED-STRASSE/BIRKENWERDERSTRASSE"

TEIL B: TEXT

auf der Grundlage der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 21. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1999 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) -alte Fassung- sowie in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) und dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Reine Wohngebiete

In den reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(2) Allgemeine Wohngebiete

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke in den allgemeinen und reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche von Stellplätzen und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

3. Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16,00 m betragen.

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

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Größe zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestgröße von 500 qm lag.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Mindestbreite für Baugrundstücke

In den Wohngebieten muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Breite zum Zeitpunkt des Inkraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestbreite von 20,00 m lag. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksbreite.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den festgesetzten Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Verkehrsflächen mit Pflanzbindung

Im Bereich der Lindaustraße, zwischen Erdmannstraße und Wiesenstraße, ist der Teil der Verkehrsflächen, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen. Mindestens 50 v. H. dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

(3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/Vorgärten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgärten" festgesetzt und sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

VERFAHRENSVERMERKE

(Die unter der lfd. Nummer 1 - 10 aufgelisteten Verfahrensschritte beziehen sich auf das Verfahren vor der rechtsaufsichtlichen Prüfung mit Maßgaben und Auflagen und wurden deshalb auf dem zugehörigen Kartenblatt vermerkt! Die Dokumentation der Fortsetzung des Verfahrens wird mit der lfd. Nummer 11 begonnen.)

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 12.05.2003 angezeigt.

Hohen Neuendorf, **21. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt / Bürgermeisterin

12. Nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung hat die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 16.06.2003 die Verletzung von Rechtsvorschriften und Mängel geltend gemacht.

Hohen Neuendorf, **21. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt / Bürgermeisterin

13. Den Maßgaben wurde durch den satzungsmäßigem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.06.2005 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf zu ändern und den geänderten Planentwurf erneut gemäß § 9 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Mit Schreiben vom 11.06.2004 hat die höhere Verwaltungsbehörde erneut Mängel geltend gemacht.

Daraufhin sowie auf Grund bisher unberücksichtigter Belange hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.06.2005 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf zu ändern und den geänderten Planentwurf erneut gemäß § 9 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

Hohen Neuendorf, **21. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt / Bürgermeisterin

14. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 15.08.2005 bis zum 16.09.2005 während folgender Zeiten:

- montags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
- dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- mittwochs von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
- donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
- freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr

und außerhalb dieser Zeiten nach persönlicher Absprache in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegungsfrist von jedermann Anregungen, jedoch nur zu den Planänderungen, schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass Stellungnahmen auf die geänderten Planinhalte zu beschränken sind, am 30.07.2005 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.08.2005 von der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten aufgefordert worden. Parallel zu dieser Information wurde ihnen der geänderte Entwurf zugestellt.

Hohen Neuendorf, **21. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt/Bürgermeisterin

15. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Hohen Neuendorf, **21. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt / Bürgermeisterin

16. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

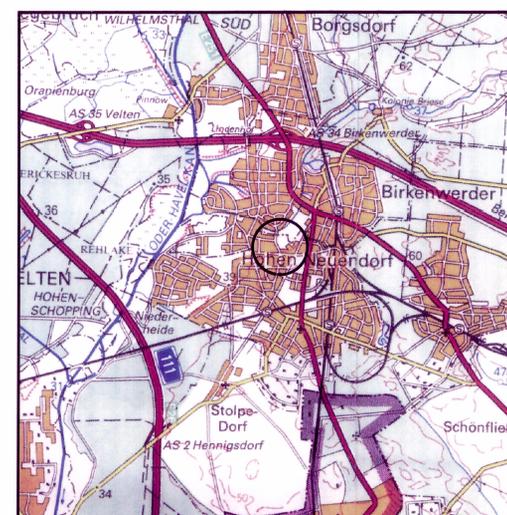
Hohen Neuendorf, **21. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt / Bürgermeisterin

17. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am **25.03.2006** ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, **27. März 2006** (Datum / Siegel) *[Signature]* Mittelstädt / Bürgermeisterin



STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 afG:
"NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE/OT HOHEN NEUENDORF"

STAND: NOVEMBER 2005
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15. Dezember 2005

Im Auftrag der Stadtverwaltung
Planungsbüro Püttschel
- Dipl.-Ing. Torsten Püttschel / Freier Stadtplaner -
Hidussallee 103, 15569 Waltersdorf, Tel.: 03362 - 75403 / Fax: 03362 - 75404, e-Mail: l.puettschel@web.de
In Zusammenarbeit mit: rundblick digital gmbh hohen neuendorf, Dipl.-Ing. GfL Link