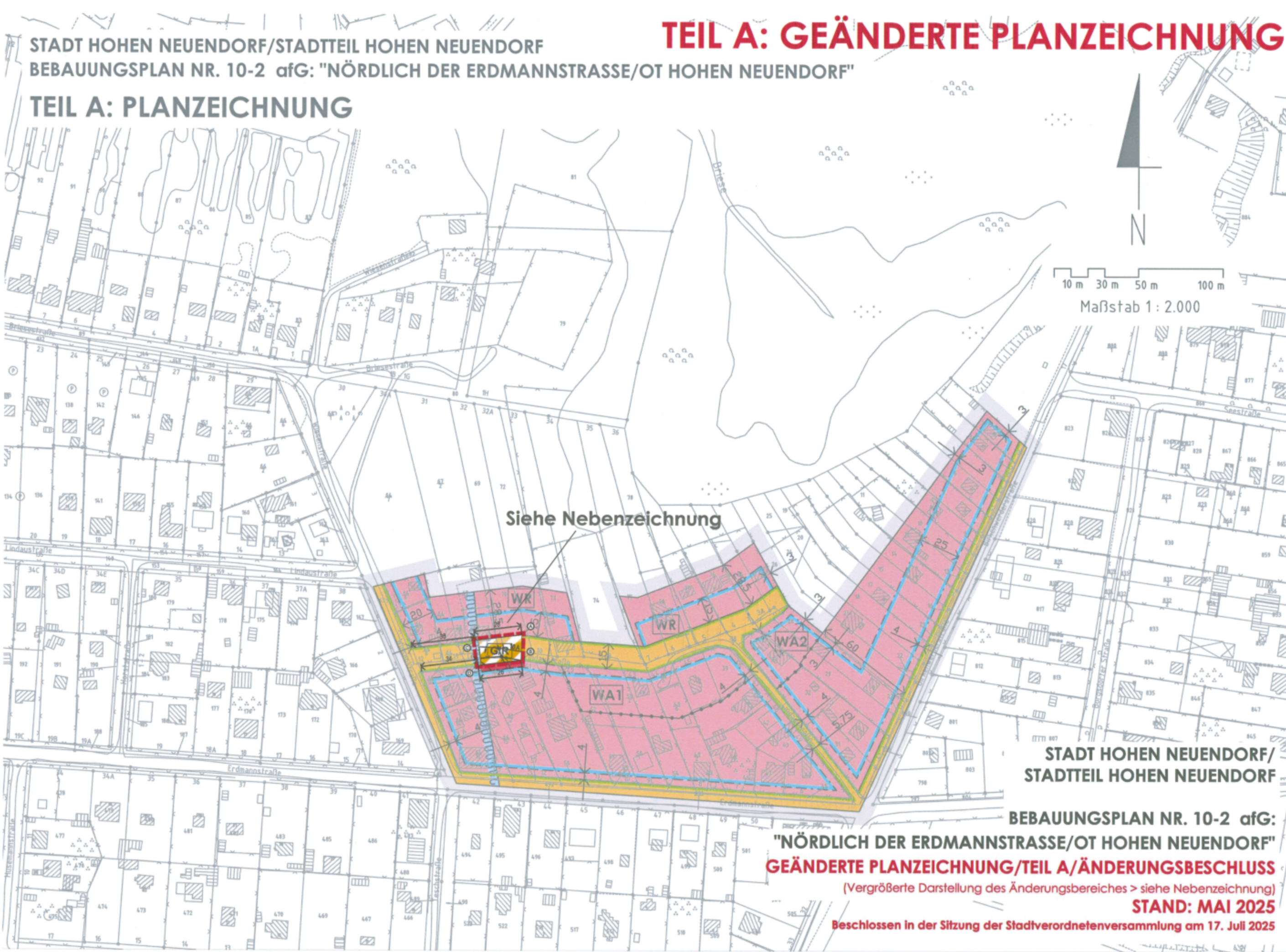
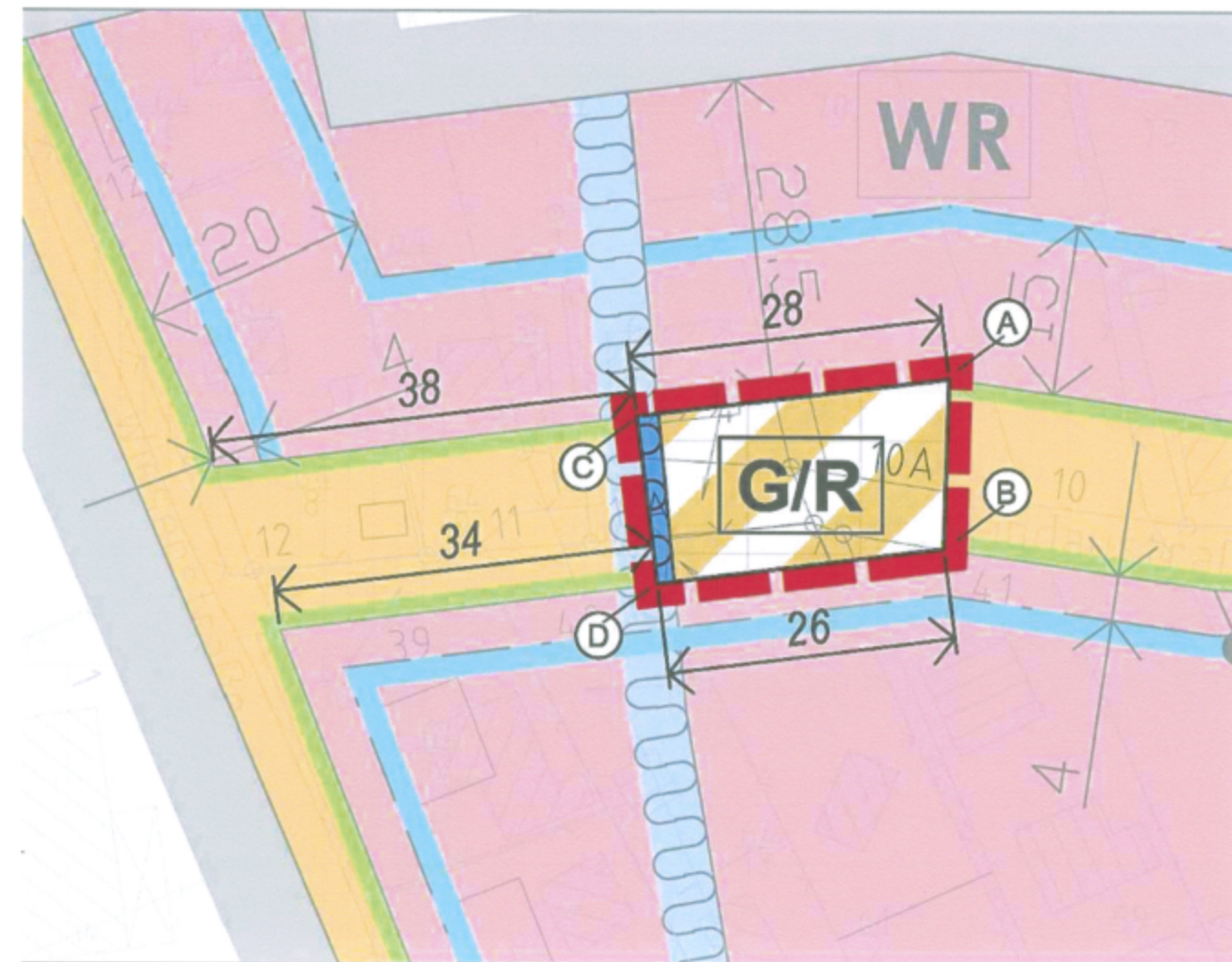




Nebenzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.3. Verkehrsflächen

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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR PLANÄNDERUNG/STAND: MAI 2025

1.3 Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- G/R = Geh- und Radweg

1.4 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Kennzeichnung von Linienpunkten zur Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen,
z. B. Punkt A

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1. Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG

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

3. Planzeichen ohne Normcharakter

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

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

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

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

TEIL B: TEXT / ÄNDERUNG

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, 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 Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) 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)

werden die Textfestsetzungen wie folgt geändert:¹⁾

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

- 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. 5 BauNVO)
- 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

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
 - 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)

- 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 In-Kraft-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 In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestbreite von 20,00 m lag. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 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 mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg"

- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist ein Geh- und Radweg mit einer lichten Breite von 3 m zulässig.
- Sämtliche Flächenanteile innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nicht durch den Geh- und Radweg überbaut werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

7.3 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-, Waln- 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 vom 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 freizuhalten 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 "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

¹⁾ Änderungen "rot" markiert!

VERFAHRENSVERMERKE

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand des Katastervermerkes vom 14.04.2003 auf dem Plandokument des Bebauungsplanes Nr. 10-2 afG aus dem Jahr 2003 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.

Oranienburg, den 04.05.2025



Vermerk zum Satzungsbeschluss

Die Bebauungsplanänderung (Stand: Mai 2025), bestehend aus der geänderten Planzeichnung (Teil A) und dem geänderten Text (Teil B), wurde am 17.07.2025 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. B 023/2025 als Satzungs beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Hohen Neuendorf, den 04.05.2025



Steffen Apelt
(Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Planänderung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf vom 17.07.2025 übereinstimmt. Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausfertigt.

Hohen Neuendorf, den 04.05.2025



Steffen Apelt
(Bürgermeister)

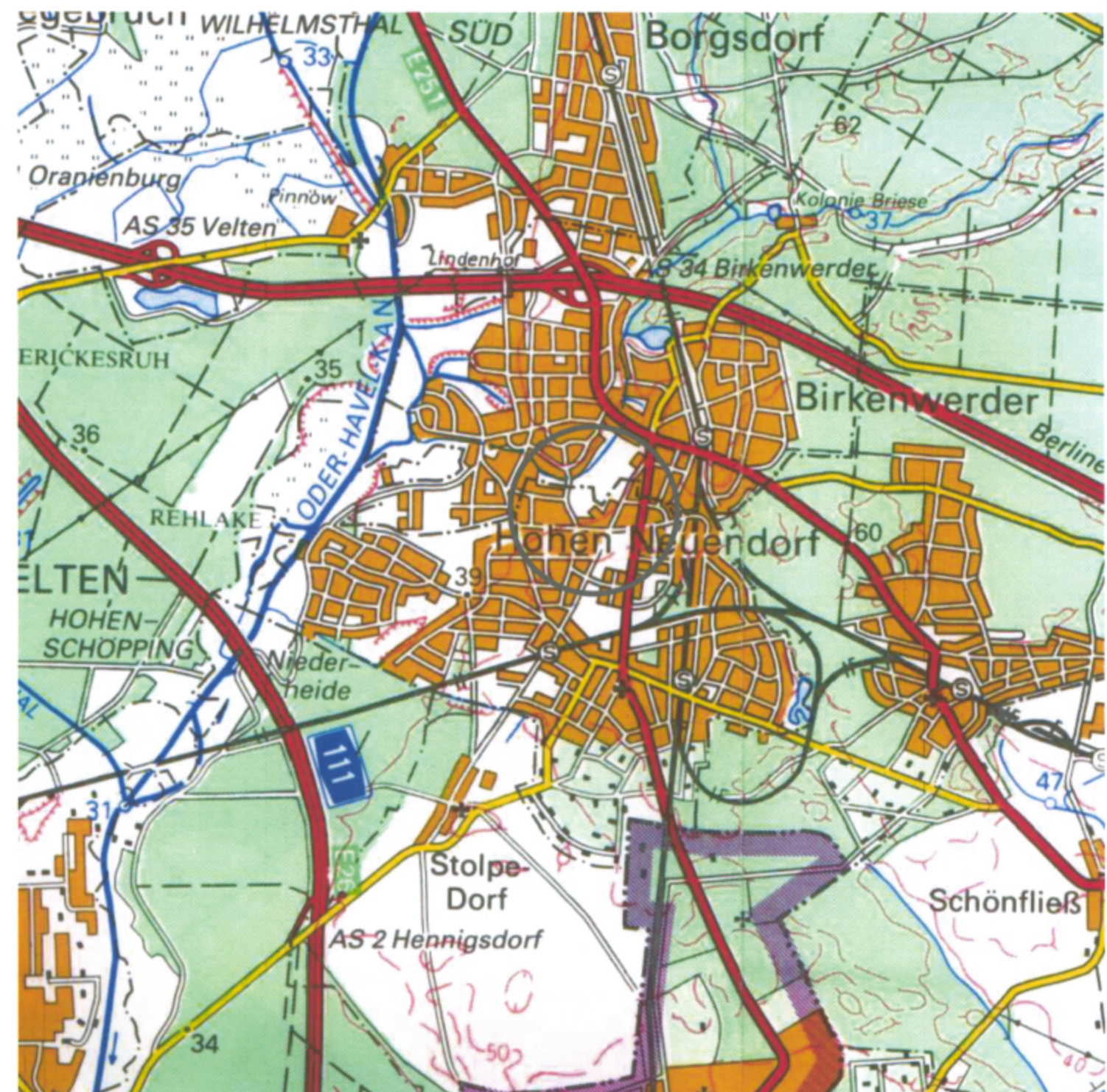
Bekanntmachungsvermerk

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung sowie die Stelle, bei der die Bebauungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.03.2025 ortsüblich durch Veröffentlichung 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 die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 (des Baugesetzbuches) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 des Baugesetzbuches) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den 28.03.2025



Steffen Apelt
(Bürgermeister)



STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL HOHEN NEUENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2 afG:
"NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE/OT HOHEN NEUENDORF"
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
STAND: MAI 2025
Beschlissen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17. Juli 2025