

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 24.4.2008, Beschluss Nr.: B 15/2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.43 beschlossen. Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.7 vom 24.7.2010 bekannt gemacht worden..

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB mit Anzeigeschreiben vom 10.2.2011 beteiligt worden.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs.3 Nr.2 BauGB ist in der Zeit vom 15.11. bis 3.12.2010 durchgeführt worden. Die öffentliche Unterrichtung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.9 vom 23.10.2010.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat auf ihrer Sitzung am 26.5.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und deren Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr.6 vom 25.6.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden, verbunden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB ist in der Zeit vom 11.7.2011 bis einschließlich 19.8.2011 erfolgt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 1.6.2011 gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 27.10.2011 nach Maßgabe des § 1 Abs.7 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Vortragenden mitgeteilt worden.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB am durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf mit Beschluss-Nr.: B als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

8. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. vom ortsüblich 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.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den Der Bürgermeister
(Siegel)

Katastervermerk zur Planunterlage

(Runderlass MSW/MI vom 3.9.1997, Abtl. Bbg. S. 846; geändert durch Bekanntmachung vom 27.11.2001, Abtl. Bbg. S. 875)

Bestandsplan vom 20.9.2010, Gemarkung Hohen Neuendorf, Flur 15, Höhensystem: DHH92, Lagesystem: ETRS89, M 1:250 (im Original); Ingenieurbüro Noffke + Bertelt (ö.B.V.L.), 16540 Hohen Neuendorf, Berliner Straße 64a; unterlegt mit der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Landkreis Oberhavel, Stand: 9.9.2010.

Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Bert Bertelt bescheinigt hiermit, dass die verwendete Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanZV '90 sowie den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg entspricht. Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hohen Neuendorf, (Datum) (Unterschrift) (Siegel)

Textliche Festsetzungen

Planungsrecht (§ 9 Abs.1 BauGB; BauNVO):

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden für die einzelnen Baufelder wie folgt festgesetzt:

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
		GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
WA 1	WA	0,4	III	o
WA 2	WA	0,2	II	o

(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO): Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird bestimmt, dass folgende Ausnahmen (§ 4 Abs.3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Die gemäß GRZ ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(3) Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB): Als Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet werden 550 m² festgesetzt.

(4) Überbaubare Grundstücksflächen; Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.1 und 3 BauNVO): Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Eingangsstreppen, Erker, Balkone, Vordächer, Verschattungslagen) über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (nicht mehr als 1 Meter) ist zulässig.

(5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB): Die Befestigung von Wegen, Zu- und Ausfahrten, Stellplätzen und sonstigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasengittersteine im Kiesbett, Abstandflaster oder Pflaster Systeme mit Nockenverbindung im Kiesbett, wassergebundene Schotter-, Kies- oder Splittdecke).

(6) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB): In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. In den Baugebieten WA 2 sind außerdem mindestens 15 % der gemäß GRZ nicht bebaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern gemäß Gehölzliste zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als Hecke oder in Flächen von mindestens 5 m² zusammenhängend und in einer Dichte von einem Strauch je Quadratmeter anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen, sofern sie nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

Gehölzliste Bäume:	Feldahorn	Gehölzliste Sträucher:	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Blaulor Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Betula pendula	Hänge-Birke	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera xylosteum	Deutsches Gelbblatt
Malus sylvestris	Holzapfel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Obst:	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Rhamnus catharticus	Purpurner Kreuzdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix aurita	Ohrlweide
Sorbus torminalis	Elisbeere	Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Waldkiefer	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix viminalis	Korb-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus minor	Feld-Ulme	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
		Taxus baccata	Eibe

(7) Maßnahme zum Ausgleich (§ 9 Abs.1a i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB): Als Ersatzleistung für die Waldumwandlung auf Grundstücken im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Erstaufforstung durch Laubholzkultur heimischer Baumarten in der Gemarkung Borgsdorf, Flur 5, Flurstück 141/13 im Umfang von 4.800 m² durchzuführen.

Bauordnungsrecht (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO):

(8) Dachgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss ist das jeweils oberste Vollgeschoss im Dachraum auszuführen (Dachgeschoss). Bei Dachgeschossen mit Drempe darf der obere Abschluss der Drempe nicht mehr als 1,20 m über der Oberfläche des fertigen Fußbodens des Dachgeschosses liegen. Die Schnittlinie der Außenfläche der Drempe wand mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der Drempe wand.

(9) Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Die zulässige Dachneigung für die gemäß Festsetzung (8) errichteten Dachgeschosse beträgt mindestens 30° und nicht mehr als 50°.

(10) Straßenseitige Einfriednungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 und 10 BbgBO): Einfriednungen von Grundstücken als bauliche Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als offene Einfriednungen zu errichten; ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenmessung ist die jeweils angrenzende vorhandene Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. Mauerwerk für Sockel und Pfeiler ist zulässig. Der Anteil der geschlossenen Flächen an der Gesamtansichtsfäche der Einfriedung darf 40 vom Hundert nicht überschreiten.

(11) Vorgartenzone (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.4 Nr.2 BbgBO): Die Errichtung von Stellplatzüberdachungen, Carports und Garagen innerhalb der Vorgartenzone ist nicht zulässig. Als Vorgartenzone gilt der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende und parallel zu ihr verlaufende Bereich zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in ganzer Grundstücksbreite.

Hinweise

Kampfmittelbelastung: Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Trinkwasserschutzzone: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe. Es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III A. Hinweise zu Anforderungen und Nutzungsbeschränkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Planzeichenerklärung

WA Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Grundflächenzahl als Höchstmaß (Beispiel: GRZ = 0,20)

II Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO): Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel: 2 Vollg.)

o Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 Abs.2 BauNVO): Offene Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs.3 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Sonstiges Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstiges Planzeichen: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellungen der Planunterlage ohne Festsetzungscharakter sowie hinweisende Darstellungen

Bestandteile des Amtlichen Lageplans und der automatisierten Liegenschaftskarte: Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Nummern der Flurstücke; vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen mit Hausnummern; Wege, Straßen, Plätze, Einfriednungen; Bäume, Sträucher; Höhenmesspunkte

Bemaßung von Festsetzungen des Bebauungsplans (jeweils rechteckig zu den Bezugslinien gemessen)

Bemaßung von Festsetzungen des Bebauungsplans: Paralleler Abstand zwischen Baugrenzen und Grenzlinien der Liegenschaftskarte oder anderen Bezugslinien (Beispiel: 4,0 m)

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

• **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509);

• **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I 2010, Nr. 39);

Weiterführende Rechtsgrundlagen:

• **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2552), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986);

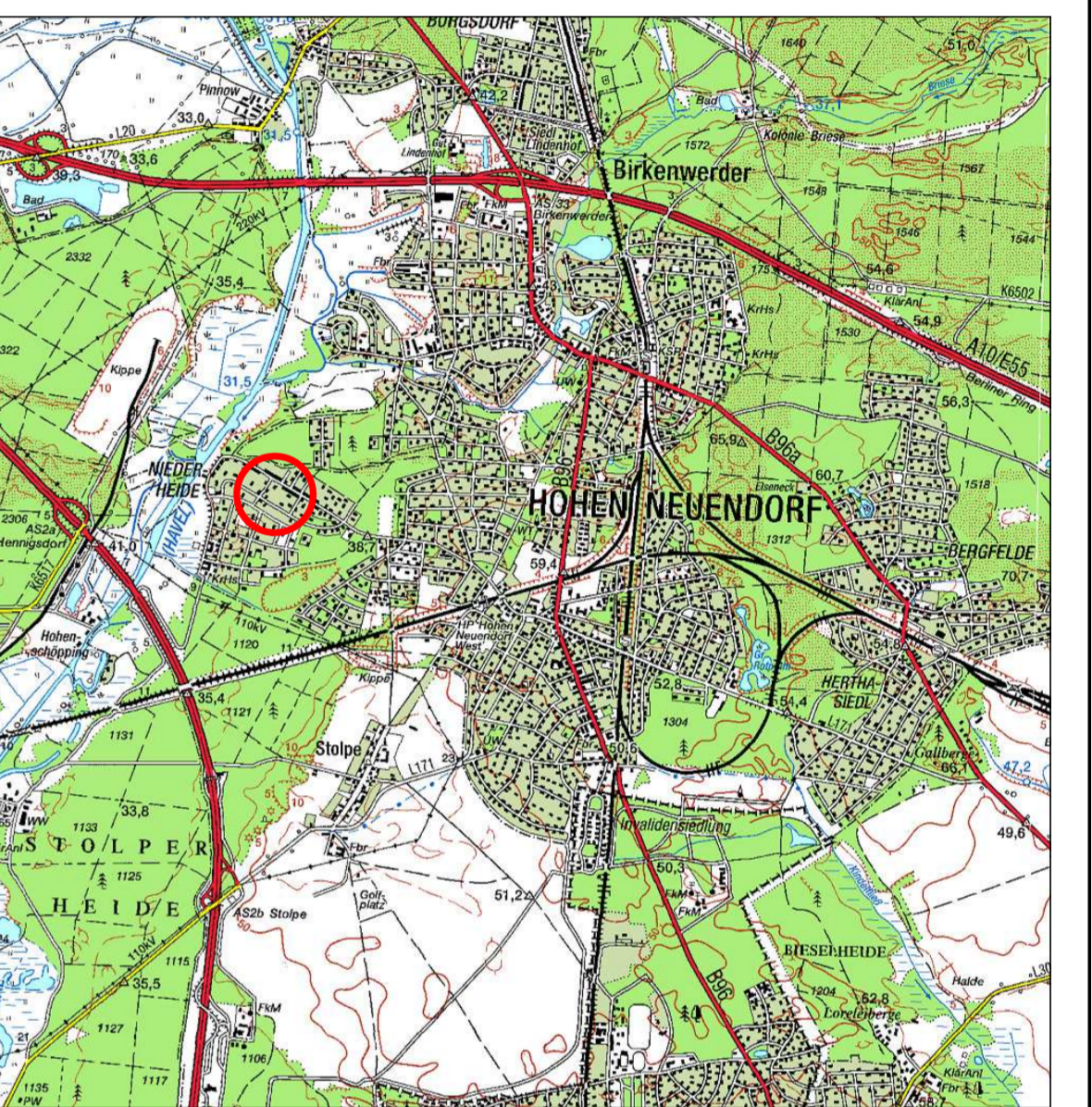
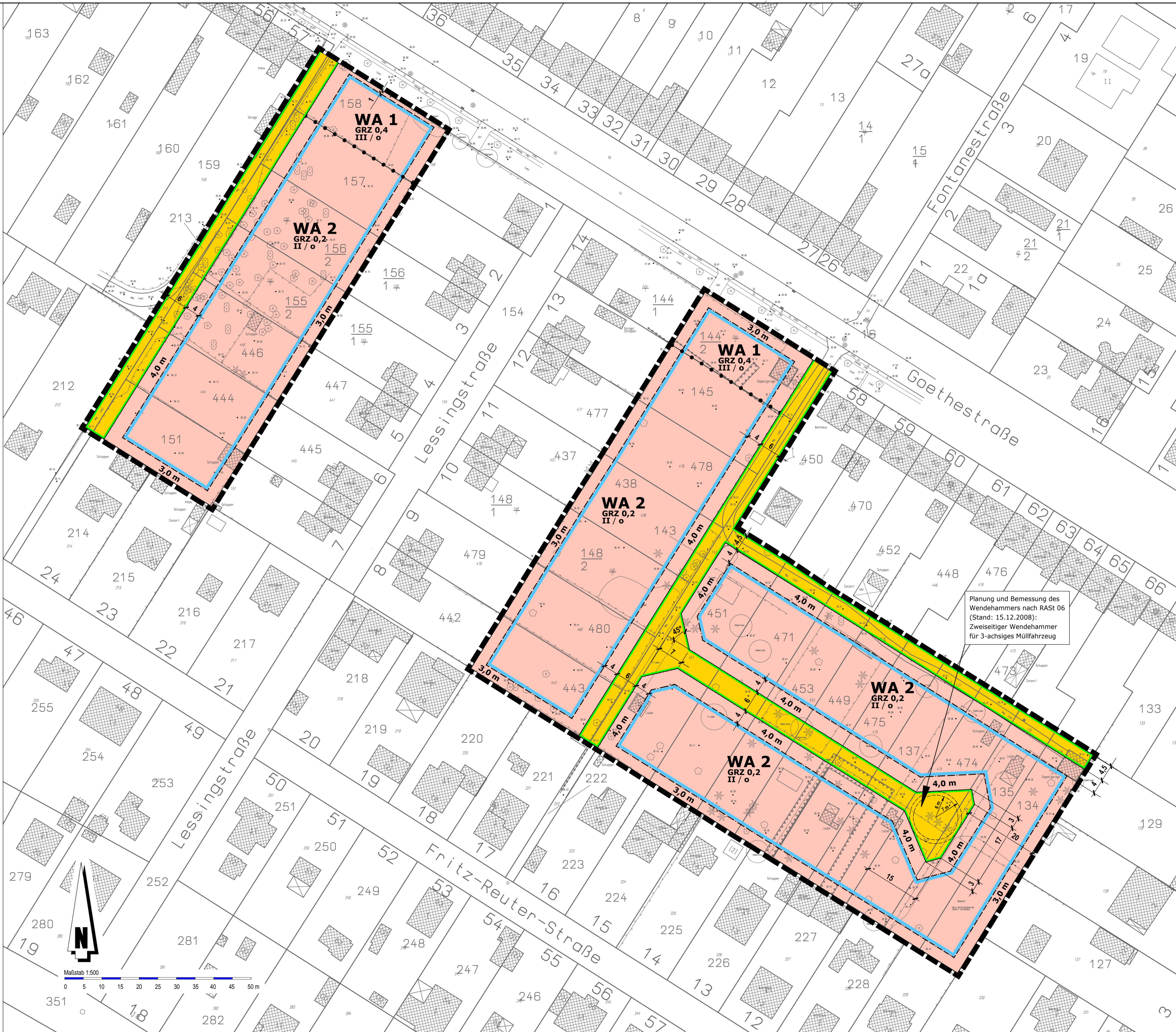
• **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 Nr. 28);

• **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)** vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 Nr. 9 S. 215);

• **Lagerstättengesetz** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10. November 2001 (BGBl. I S. 2992);

• **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163);

• **Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)** vom 28.10.2009.



Stadt Hohen Neuendorf Stadtteil Hohen Neuendorf, Niederheide

Bebauungsplan Nr.43 "Südlich der Goethestraße, Stadtteil Hohen Neuendorf"

Plangeber: Stadt Hohen Neuendorf
vertreten durch den Fachdienst Stadtplanung und Bauverwaltung, mit Sitz in 16540 Hohen Neuendorf, Oranienburger Str.2, Telefon: (03303) 528-0

Vorhabenträger: BfB Projekt Management GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer, Herr Dipl.-Ing. (FH) Frank Sonnenburg, mit Geschäftssitz in 16540 Hohen Neuendorf, Stolper Straße 44, Telefon: (03303) 505095, Fax: (03303) 505097

Planverfasser: Atelier Rauscher
Dipl.-Architekt Norbert Rauscher
Architektur- und Planungsbüro, 16548 Glienicke/Nordbahn, Kieler Straße 16, Telefon: (033056) 80010, Fax: (033056) 432757
E-Mail: n.rauscher@web.de, Internet: www.rauscher-architekt.de

Teilbereich Grünordnungsplanung: Büro Stefan Wallmann (Landschaftsarchitekten BDLA), 13469 Berlin, Fürst-Bismarck-Str.20, Telefon: (030) 41705670, Fax: (030) 41705678, Bearbeiter: Dipl.-Ing. Matthias Gramsch

Planunterlage: Bestandsplan vom 20.9.2010, Gemarkung Hohen Neuendorf, Flur 15, Höhensystem: DHH92, Lagesystem: ETRS89, M 1:250 (im Original); Ingenieurbüro Noffke + Bertelt (öbV.L.), 16540 Hohen Neuendorf, Berliner Straße 64a, Telefon: (03303) 53310; unterlegt mit der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), Landkreis Oberhavel, Stand: 9.9.2010.

Satzung

Arbeitsstand: 18.1.2012
Maßstab: M 1:500 (Originalzeichnung)