STADT HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 15-I: "NÖRDLICH DER HUBERTUSALLEE, STADTTEIL BORGSDORF"

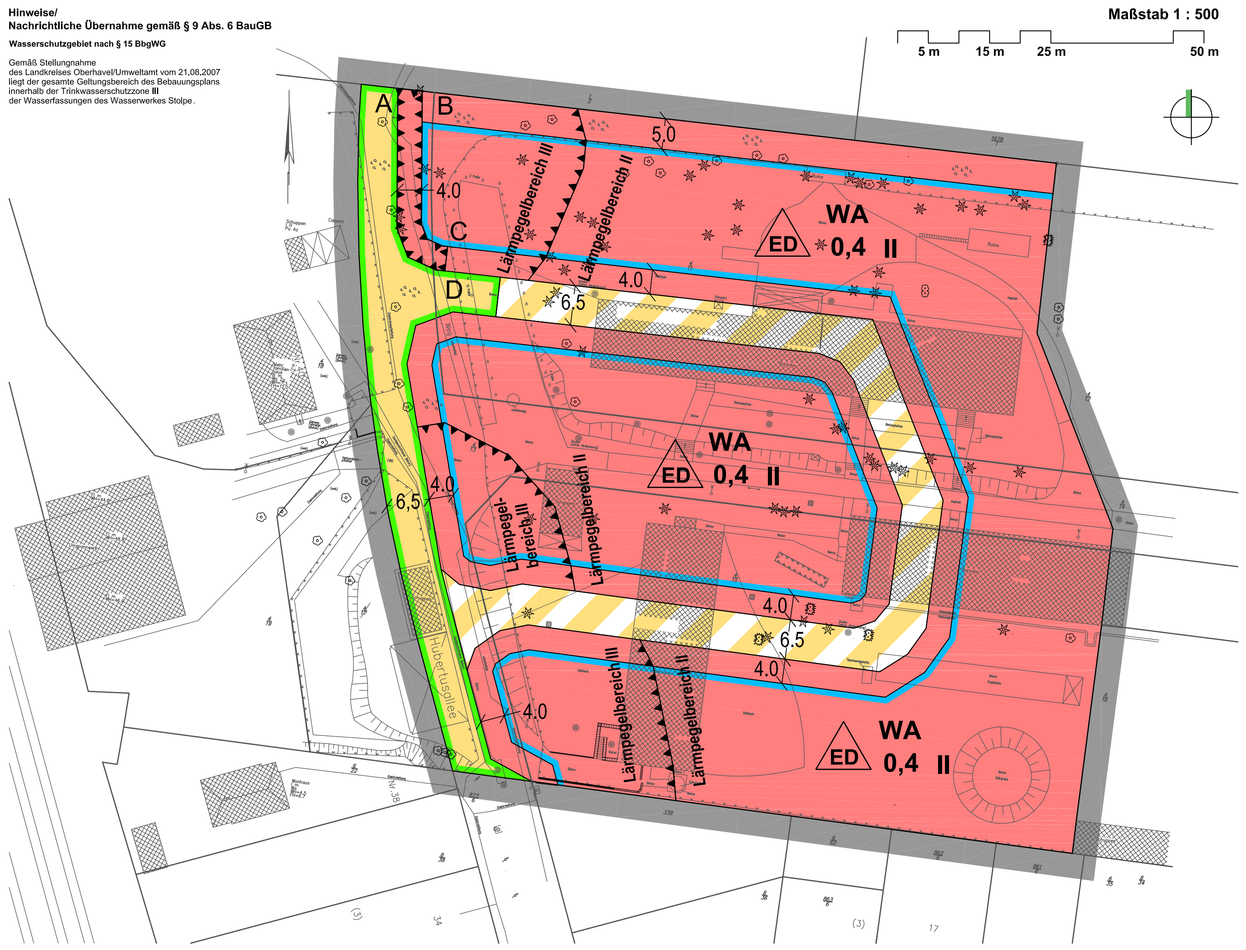
Stand: Mai 2008/Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. August 2008

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Hinweise/
Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet nach § 15 BbgWG

Gemäß Stellungnahme
des Landkreises Oberhavel/Umweltamt vom 21.08.2007
liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans
innerhalb der Trinkwasserschutzzone **III**
der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe.



ZEICHENERKLÄRUNGEN

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2. Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Privatstraße" (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

1.5 Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich, z.B. II (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)

Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage

2. Planzeichen ohne Normcharakter

4,0 — Maßangabe in m zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 4 m

A, B, C, D — Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG/PLANGRUNDLAGE

Bestandsvermessung
Vermessungsbüro Hagen/Stadt Hohen Neuendorf, Stand: November 2007

TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666) 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)

soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. 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. 5 BauNVO)

(2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 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. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dies gilt nicht für Grundstückszufahrten und für Stellplätze, die auf der Grundstückszufahrt errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Mindestgröße von Baugrundstücken
In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Grünfestsetzungen
(1) Anpflanzen von Bäumen
In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(2) Befestigung von Wegen und Zufahrten
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(3) Bepflanzung der Lärmschutzanlage
Die den Verkehrsflächen zugewandte Fläche der Lärmschutzanlage ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter dieser Fläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Abweichende Bepflanzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine vergleichbare Begrünung der o. g. Fläche der Lärmschutzanlage erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Immissionsschutz
(1) Fläche ABCDA für die Errichtung einer Lärmschutzanlage
Innerhalb der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Fläche ABCDA ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, deren Oberkante durchgängig eine Mindesthöhe von 43,50 m über NHN (DHHN 92) aufweist.

(2) Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,\ res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:
- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A)

(3) Grundrissgestaltung von Gebäuden
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine östliche (der Bahnstrecke abgewandte) Orientierung aufweisen. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis ohne Festsetzungscharakter

Lärmschutzanlage
Die Dimensionierung der Lärmschutzanlagen hat in Abhängigkeit der schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan Nr. 15-I: "Nördlich der Hubertusallee, Stadtteil Borgsdorf" (Abschlussbericht, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin) zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Oktober 2007.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24. November 2007 durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt.

   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 01. Februar 2008 beteiligt worden.

   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 14. April bis einschließlich 16. Mai 2008 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		

   nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegungsfrist von jedermann Anregungen zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22. März 2008 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28. August 2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. August 2008 gebilligt.

   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom November 2007 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Stempel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

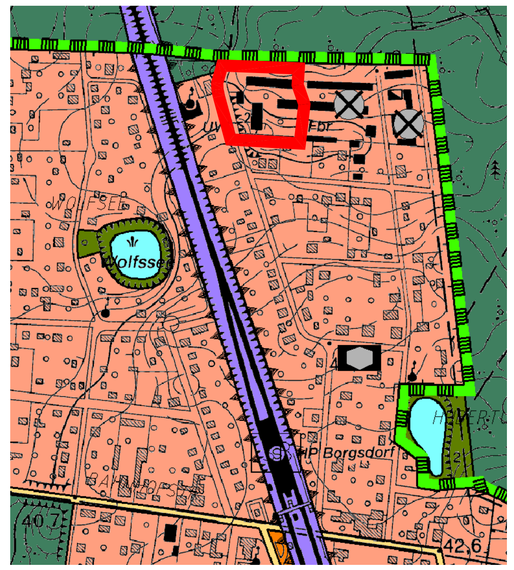
   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am ..... 2008 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 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden.

   Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Hohen Neuendorf,..... .....
   (Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Hohen Neuendorf mit Kennzeichnung des Planbereichs im Stadtteil Borgsdorf (rot umrandet)

unmaßstäblich

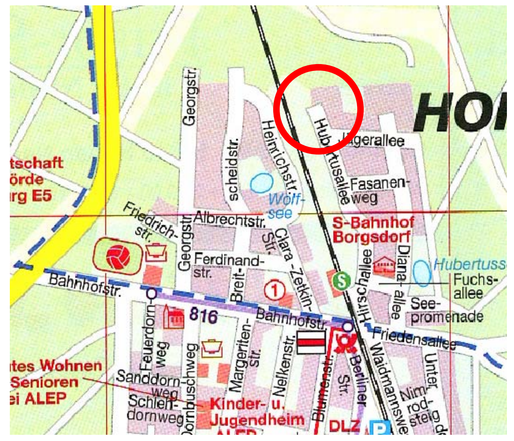
STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL BORGSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 15-I:
"NÖRDLICH DER HUBERTUSALLEE, STADTTEIL BORGSDORF"

Stadt Hohen Neuendorf

STAND: MAI 2008
BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28. AUGUST 2008

ÜBERSICHTSKARTE

Auszug aus der Stadtkarte von Hohen Neuendorf mit Kennzeichnung des Planbereichs im Stadtteil Borgsdorf (rot umrandet)

unmaßstäblich