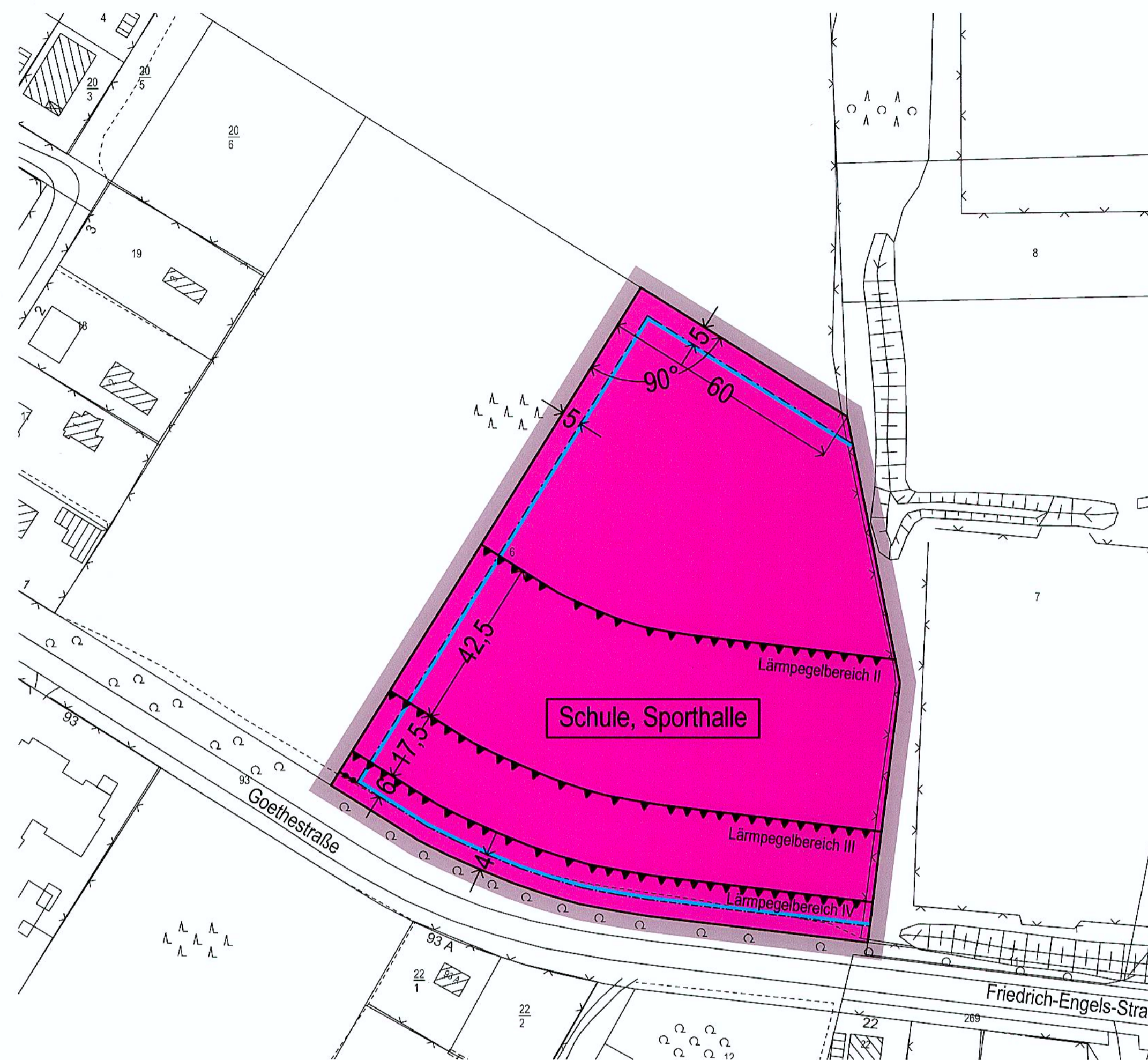


STADT HOHEN NEUENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 33: "GEMEINBEDARFSFLÄCHE NÖRDLICH DER GOETHESTRASSE, STADTTEIL HOHEN NEUENDORF"

Stand: März 2007/Beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 31. Mai 2007

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche "Schule, Sporthalle" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.3 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich - wird durch Textfestsetzung näher bestimmt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

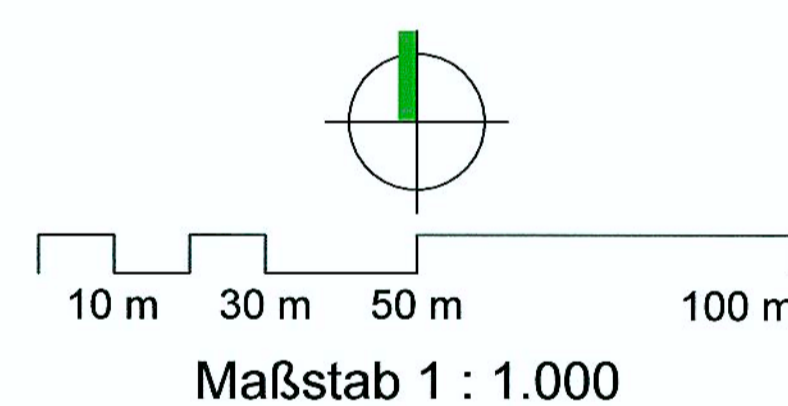
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

2. Planzeichen ohne Normcharakter

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

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

ALK der Stadt Hohen Neuendorf



TEIL B: TEXT

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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 zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) 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

Gemeinbedarfsfläche "Schule, Sporthalle"

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule, Sporthalle" ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sporthalle zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulreife können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielfeld genutzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für den Geltungsbereich wird als Maß für die bauliche Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.2 Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl zulässige Grundfläche darf höchsten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig, § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO gilt nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 19 BauNVO)

3. Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen die Oberkanten baulicher Anlagen eine jeweilige Höhe von 57 Meter über NHN (DHHN 92) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO)

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen weder Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO noch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Die Errichtung notwendiger Grundstückszufahrten innerhalb der vorderen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ("Vorgartenbereich") ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie §§ 6 und 81 BbgBO)

5. Grünfestsetzungen

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung des Pausenhofes sowie von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.2 Begrünung von Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Vorhandene und erhaltene Waldbäume dürfen bei der Pflanzmaßnahme angerechnet werden, sofern deren Mindestumfang 12 cm beträgt und deren Erhalt erfolgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Immissionsschutz

6.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Unterrichtsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliche und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R_{w, \text{res}}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Bürräume mindestens 35 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Bürräume mindestens 30 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Bürräume mindestens 30 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2 Lage des Pausenhofes

Zum Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen ist die Fläche des Pausenhofes der Schule innerhalb des Geltungsbereiches so anzuordnen, dass alle Seiten dieser Fläche einen Mindestabstand von 45 m zur vorderen Geltungsbereichsgrenze haben. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen auch unterhalb dieses Mindestabstandes der höchst zulässige, auf den Pausenhof einwirkende Straßenverkehrsgeräuschpegel von 55 dB(A) auf der Gesamfläche des Pausenhofes nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 31. März 2005.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23. April 2005 durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt.

Hohen Neuendorf, 22. Mai 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 03. Juni 2005 beteiligt worden.

Hohen Neuendorf, 22. Mai 2008
(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 10. Juli bis einschließlich 18. August 2006 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 ausgelegt.

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 24. Juni 2006 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Hohen Neuendorf, 22. Mai 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31. Mai 2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Mai 2006 gebilligt.

Hohen Neuendorf, 22. Mai 2008
(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 Mai 2005 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hohen Neuendorf, 23.05.08
(Datum/Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Hohen Neuendorf, 22. Mai 2008
(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 22. März 2008 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

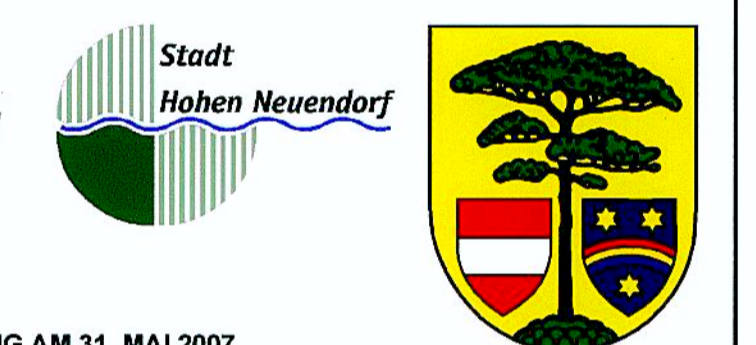
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, 22. Mai 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

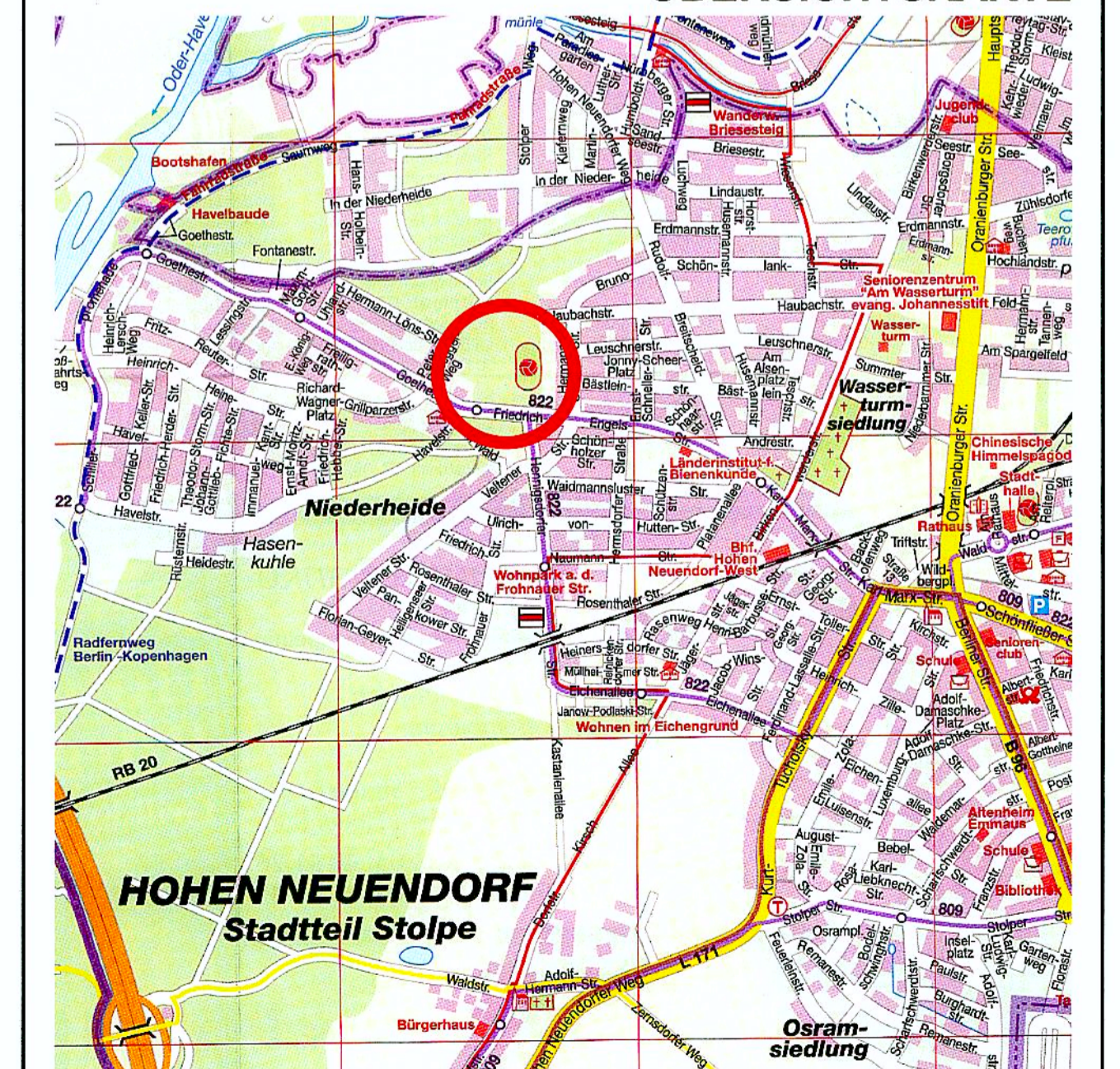
STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 33:
"GEMEINBEDARFSFLÄCHE
NÖRDLICH DER GOETHESTRASSE/
STADTTEIL HOHEN NEUENDORF"



STAND: MÄRZ 2007
BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG
DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 31. MAI 2007

ÜBERSICHTSKARTE



Auszug aus der Stadtkarte
mit Kennzeichnung (rote Markierung)
der Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet

