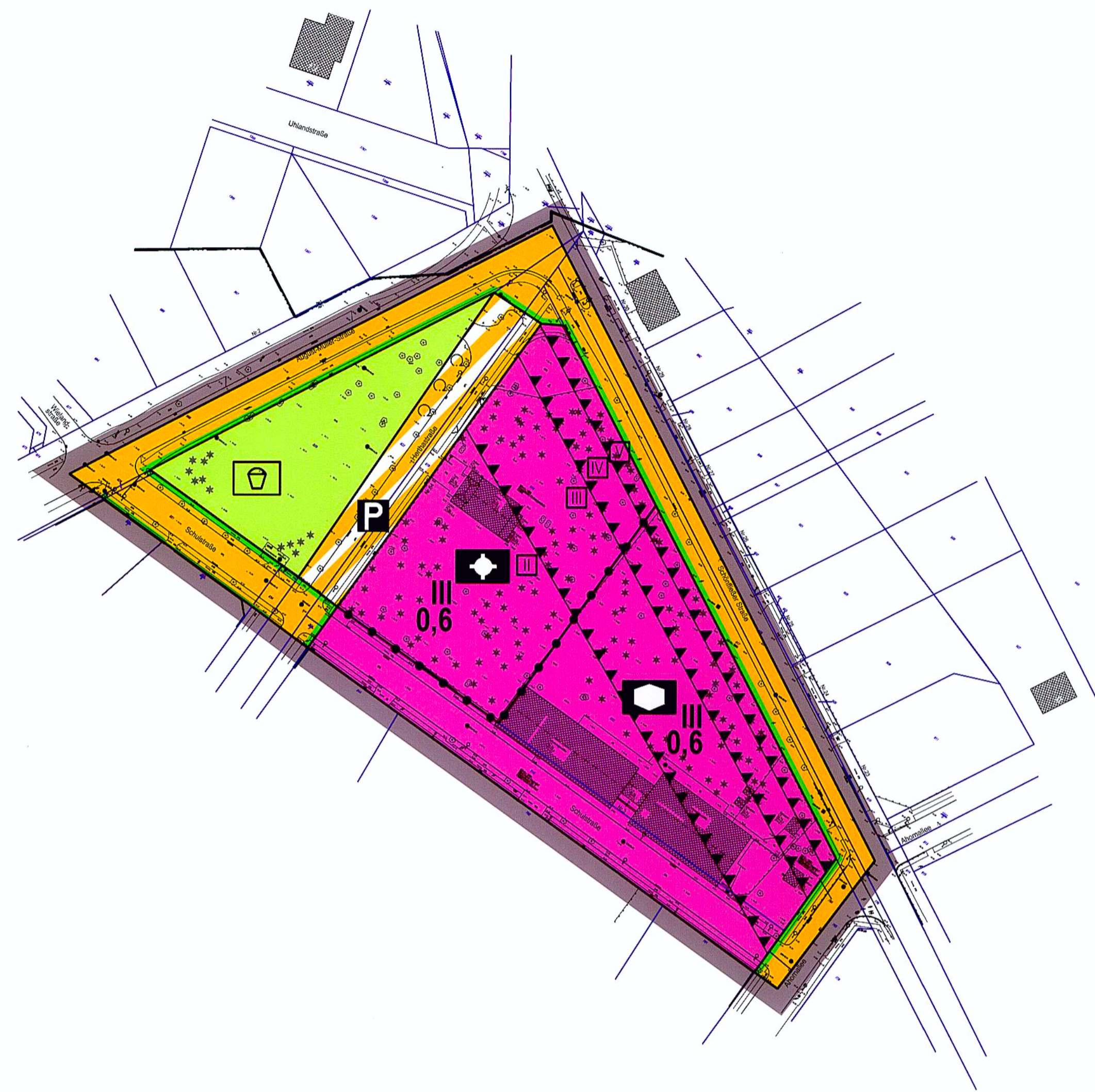


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung: "Kirche, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"
- Zweckbestimmung: "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. III (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Besondere Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkplätze"

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

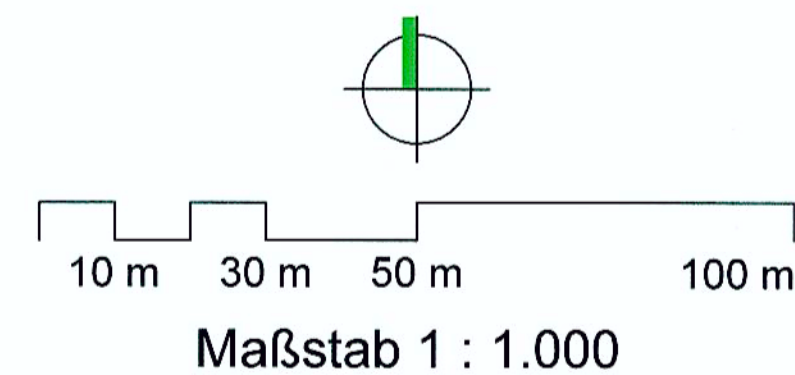
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: "Spielplatz"

1.5 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereich, z. B. IV (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zeichenerklärung/Plangrundlage

- Bestandsvermessung, Vermessungsbüro Hagen/Hohen Neuendorf, Stand: September 2007
- Kataster, Flurstücksgrenzen und -nummern, Stand: September 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) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Aufenthaltsflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Einzelbaumanpflanzungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ist je angefangene 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Auf dem Flurstück 816 dürfen die erhalten bleibenden Waldbäume auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3. Immissionsschutz

3.1 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit 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 V festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 45 dB(A)/Büroräume mindestens 40 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Büroräume mindestens 35 dB(A)
- 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).

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch bestehende Gebäude und Anlagen Verringerungen der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erreicht werden, so dass eine Neubeurteilung der Lärmpegelbereiche möglich ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.2 Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien

3.2.1 Freiraumaufenthaltsbereiche der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

Zum Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien vor Verkehrslärm ist vor deren Errichtung bzw. Nutzung nachzuweisen, dass der höchst zulässige, auf die Freiflächen einwirkende Verkehrslärmpegel von 55 dB(A) auf der Gesamtfläche nicht überschritten wird.

3.2.2 Lage des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ist die Fläche des Spielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche so anzuordnen, dass alle Seiten dieser Fläche einen Mindestabstand von 65 m zur Schönfließer Straße (nordöstliche Geltungsbereichsgrenze) haben. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen auch unterhalb dieses Mindestabstandes der höchst zulässige, auf die Spielplatzfläche einwirkende Straßenverkehrslärmpegel von 55 dB(A) auf der Gesamtfläche des Spielplatzes nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30. August 2007.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27. Oktober 2007 durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt.

Hohen Neuendorf, 23. MAI 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 17. Juli 2007 beteiligt worden.

Hohen Neuendorf, 23. 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 07. Januar bis einschließlich 15. Februar 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 07. Dezember 2007 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Hohen Neuendorf, 23. MAI 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. April 2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. April 2008 gebilligt.

Hohen Neuendorf, 23. 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 September 2007 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hohen Neuendorf, 23. MAI 2008
(Datum/Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Hohen Neuendorf, 23. MAI 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

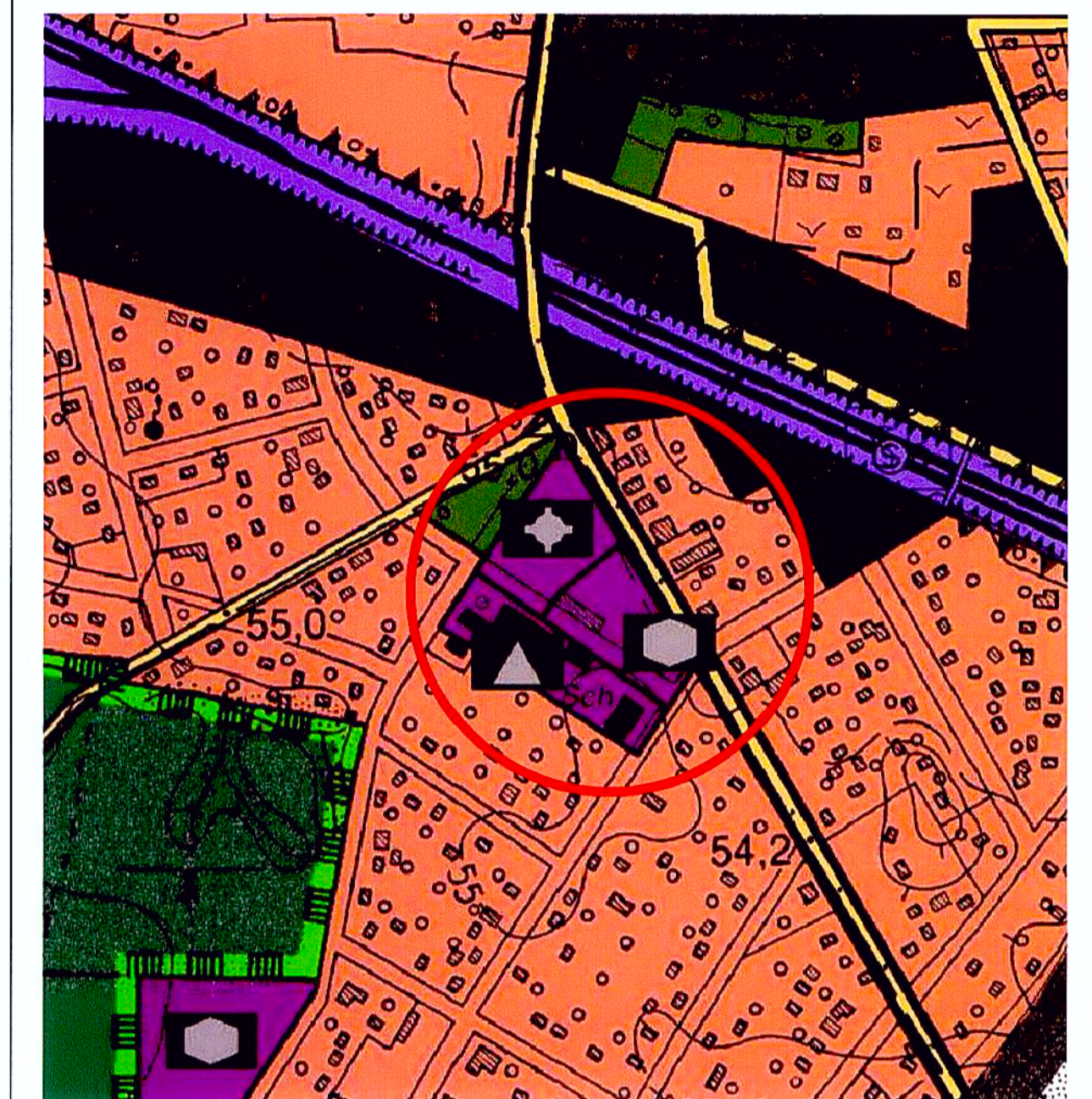
7. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 24.05.2008 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt 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, 23. MAI 2008
(Datum/Siegel) Hartung/Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



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

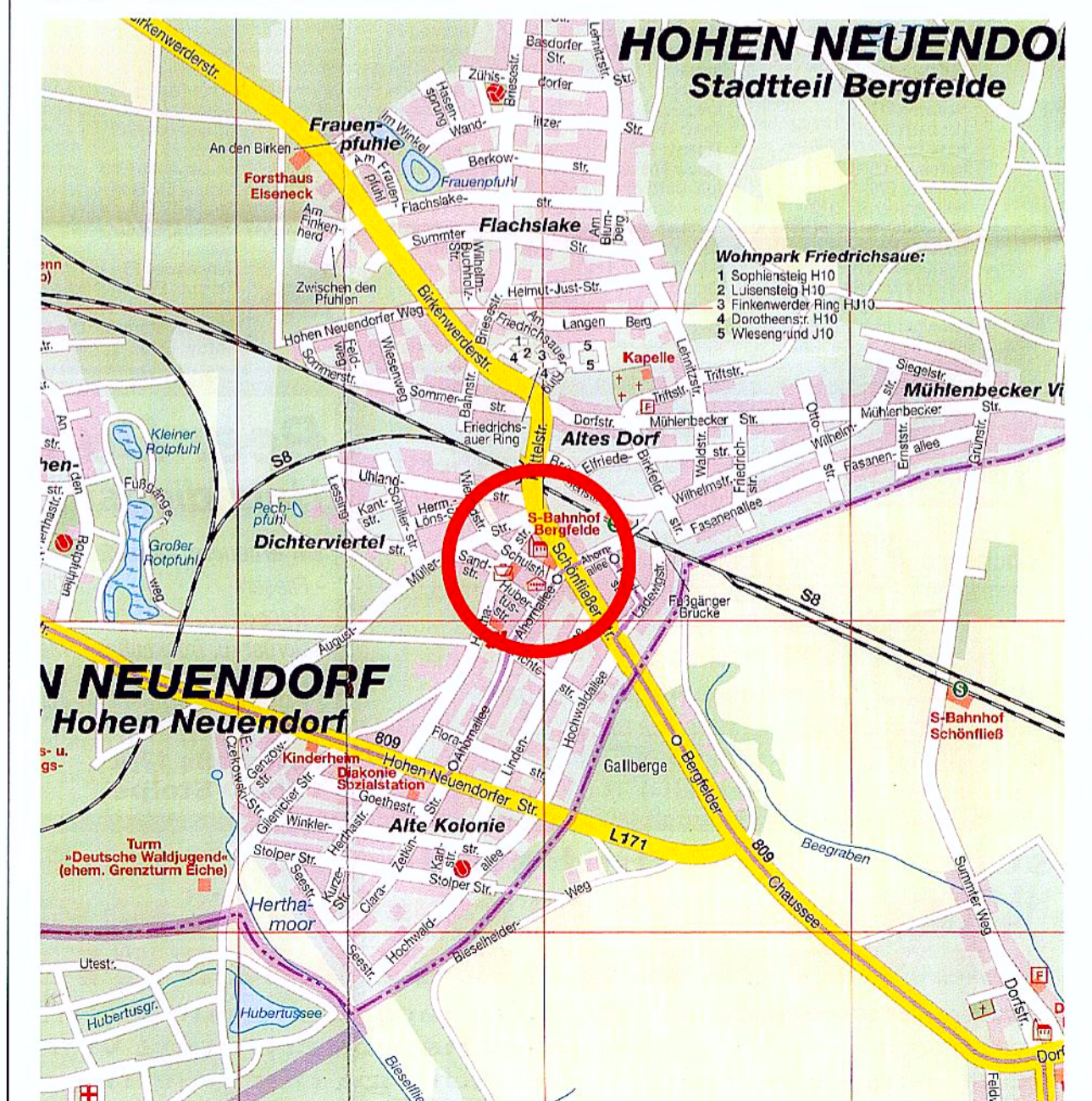


STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL BERGFELDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 35:
"GEMEINBEDARFSFLÄCHE
SCHULSTRASSE/AHORNALLEE
STADTTEIL BERGFELDE"

STAND: FEBRUAR 2008
BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG
DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24. APRIL 2008

ÜBERSICHTSKARTE



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

