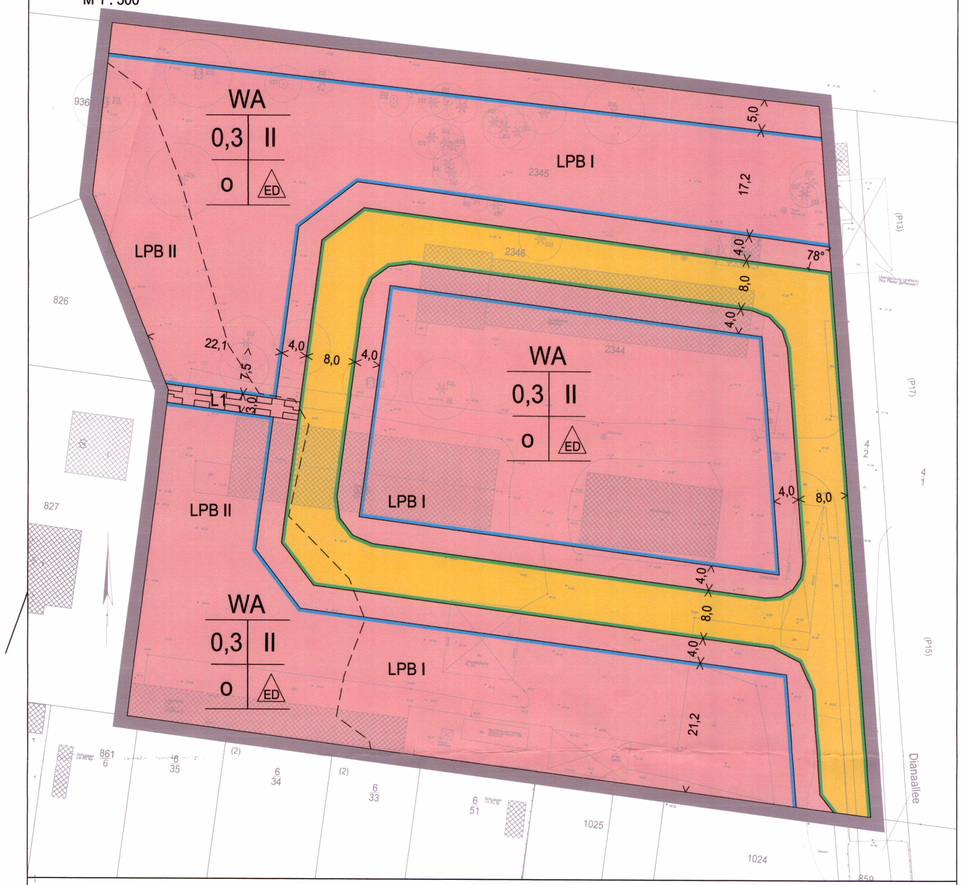
- PLANTEIL A -

PLANZEICHNUNG
M 1 : 500



Maßstab 1 : 500 (Ausgabegröße DIN A1)
0 5 10 25 m

Plangrundlage: Bestandsplan Dianaallee, Flurstück 2344, 2345, 2346
Stand der Vermessung: 06/2013
Lagebezugssystem: ETRS89
Höhenbezugssystem: DHHN92

Hersteller der Vermessungsgrundlage: Ingenieurbüro Noffke + Bertelt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Berliner Straße 64A
16540 Hohen Neuendorf

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO]

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 — Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO]

Baugrenze
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

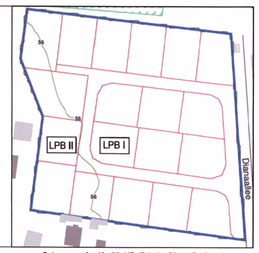
L1 — mit Leitungsrechten zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

LPB II / LPB I — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Lärmpegelbereich, z.B. II (siehe TF 6)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
Beurteilungspegel Nacht
Berechnungshöhe: 6 m über Grund

Lärmpegelbereiche LrN
in dB(A)

- 56-60 Lärmpegelbereich II
- 61-65 Lärmpegelbereich III
- 66-70 Lärmpegelbereich IV
- 71-75 Lärmpegelbereich V
- 76-80 Lärmpegelbereich VI
- > 80 Lärmpegelbereich VII



Quelle: KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr. 55 „Nördlich der Dianaallee"; Berlin, 05. August 2013

II. Darstellungen ohne Normcharakter

< 10,0 > — Vermaßung in m, z.B. 10,0 m

Nutzungsschablone Baugebiete

1	
2	3
4	5

1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3 - Geschossigkeit
4 - Bauweise
5 - Zulässigkeit von Hausformen

III. Darstellungen der Plangrundlage (nur ausgewählte Darstellungen)

Wohngebäude, Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
Bäume
32,55 — Höhen
826 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

- PLANTEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

TF 1 **Im allgemeinen Wohngebiet WA 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.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

TF 2 **Im allgemeinen Wohngebiet WA 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.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mindestgröße von Baugrundstücken

TF 3 **Im allgemeinen Wohngebiet WA müssen Baugrundstücke eine Fläche von 550 m² als Mindestgröße aufweisen.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

TF 4 **Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsflächen

TF 5 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

TF 6 **Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R´w, res nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 30 dB(A) aufweisen.**
Verfügen Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II nicht über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten mit östlicher (der Bahnstrecke abgewandter) Orientierung, sind, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass der Außenlärmpegel nachts geringer als 45 dB(A) ist, zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

TF 7 **Im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8 **Im allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen und zu erhalten. Es wird die Verwendung von Bäumen der Pflanzliste empfohlen.**
Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzliste

Dt. Name	Botanischer Name	Nektarwert	Pollenwert
Apfel	Malus spec.	sehr gut	sehr gut
Sauerkirsche, Weichsel	Cerasus vulgaris	sehr gut	sehr gut
Süßkirsche, Vogelkirsche	Cerasus avium	sehr gut	sehr gut
Salweide	Salix caprea	sehr gut	sehr gut
Silberweide	Salix alba	sehr gut	sehr gut
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	sehr gut	mäßig
Winterlinde	Tilia cordata	sehr gut	gering
Birne	Pyrus communis	gut	gut
Eßkastanie	Castanea sativa	gut	gut
Spitzahorn	Acer platanoides	gut	mäßig
Holländische Linde	Tilia x vulgaris	gut	gering
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	gut	gering
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica	sehr gut	mäßig
Gemeine Robinie	Robinia pseudoacacia	sehr gut	gering
Gleditschie	Gleditsia triacanthos	sehr gut	gering
Krimlinde	Tilia x euchlora	gut	gering
Ungarische Silberlinde	Tilia tomentosa	gut	gering
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	gut	gut
Rote Rosskastanie	Aesculus x carnea	gut	gut

Leitungsrecht

TF 9 **Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserleitungen zu verlegen und zu unterhalten.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

HINWEISE

Trinkwasserschutzzone
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerks Stolpe. Es gelten nach Festlegung der unteren Wasserbehörde die Anforderungen für die Trinkwasserschutzzone III B.

Einsicht der DIN 4109
Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich Stadtplanung und Bauverwaltung, zur Einsicht bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03])

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2013.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 19.04.2014 durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt.

   Hohen Neuendorf, 07.07.2015 (Datum/Siegel) — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.04.2014 beteiligt worden.

   Hohen Neuendorf, 07.07.2015 (Datum/Siegel) — Der Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 06.06.2014 während folgender Zeiten:

montags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
mittwochs	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 15.30 Uhr
donnerstags	von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
freitags	von 8.00 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 19.04.2014 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

   Hohen Neuendorf, 07.07.2015 (Datum/Siegel) — Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), wurde am 26.02.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2015 gebilligt.

   Hohen Neuendorf, 07.07.2015 (Datum/Siegel) — Der 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 06/2013 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

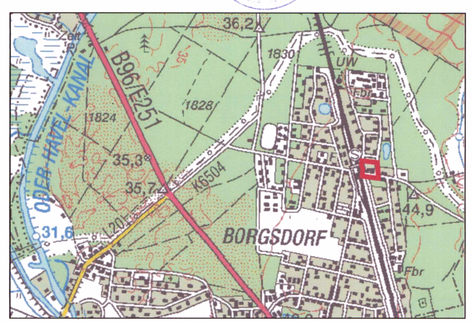
   Hohen Neuendorf, 14.01.2016 (Datum/Siegel) — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

   Hohen Neuendorf, 07.07.2015 (Datum/Siegel) — Der Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 25.07.2015 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, 24.02.2016 (Datum/Siegel) — Der Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 20.000
zum Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf"