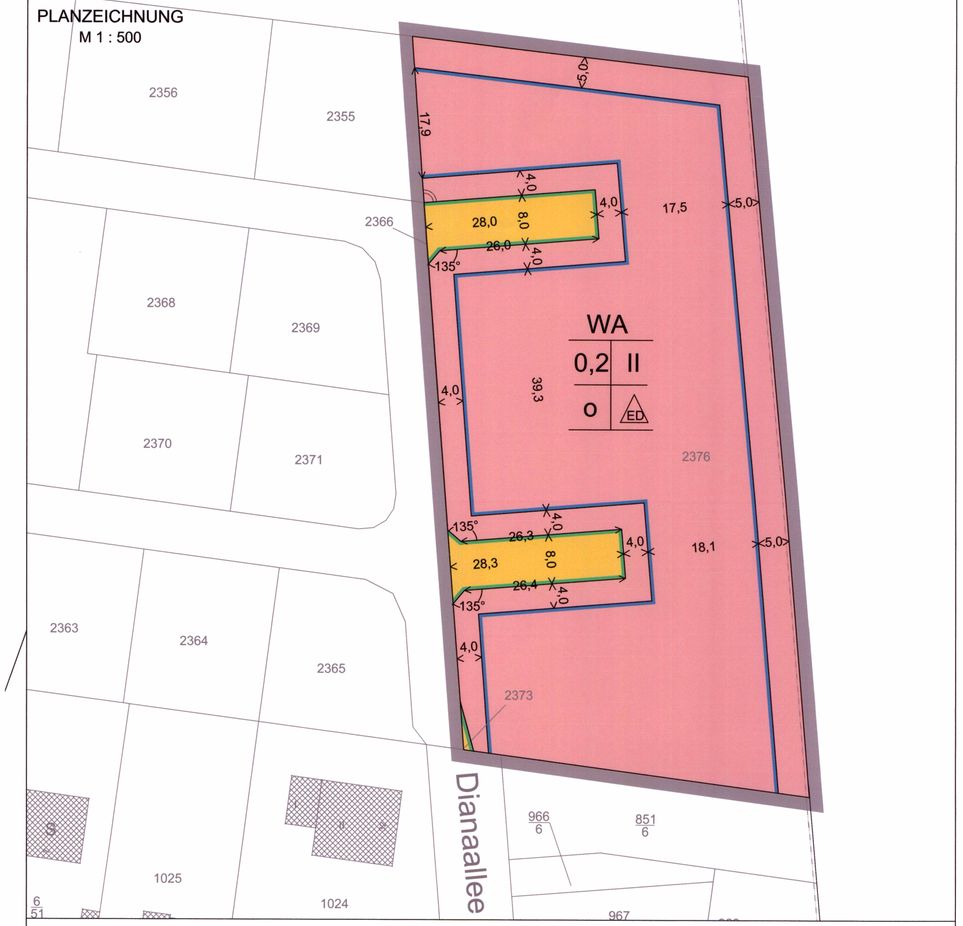
- PLANTEIL A -

PLANZEICHNUNG
M 1 : 500



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

Plangrundlage: Bestandsplan Dianaallee, Flurstück 2373, 2376
Stand der Vermessung: ~~09/2015~~ 09/2015
Lagebezugssystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: DHHN 92

Hersteller der Vermessungsgrundlage: Ingenieurbüro Noffke + Berteit
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

0,2 — 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]

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

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. mit § 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 **Innerhalb des Plangebietes sollen die Fenster von Schlafräumen in der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite liegen. Falls dies nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Räume vorzusehen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.**
(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.**
Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte 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	Nektar-wert	Pollen-wert
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

HINWEISE

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Borgsdorf des Wasserwerks Stolpe.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBL. I S. 1722)

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 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2015.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.01.2016 durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt.

   Hohen Neuendorf, 07.06.2016 .....
   (Datum/Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.01.2016 beteiligt worden.

   Hohen Neuendorf, 07.06.2016 .....
   (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 01.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 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 23.01.2016 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

   Hohen Neuendorf, 07.06.2016 .....
   (Datum/Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), wurde am 28.04.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2016 gebilligt.

   Hohen Neuendorf, 07.06.2016 .....
   (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 Juni 2015 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

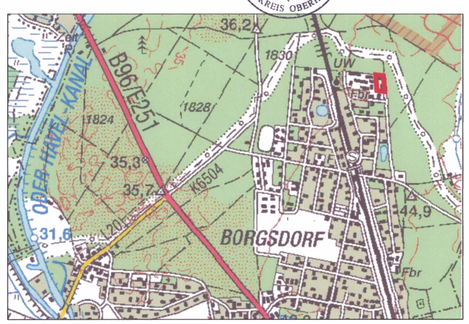
   Hohen Neuendorf, 21.07.2016 .....
   (Datum/Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

   Hohen Neuendorf, 07.06.2016 .....
   (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 25.06.2016 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, 13.07.2016 .....
   (Datum/Siegel) Der Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 20.000
zum Bebauungsplan Nr. 61 "Östlich der Dianaallee, Stadtteil Borgsdorf"