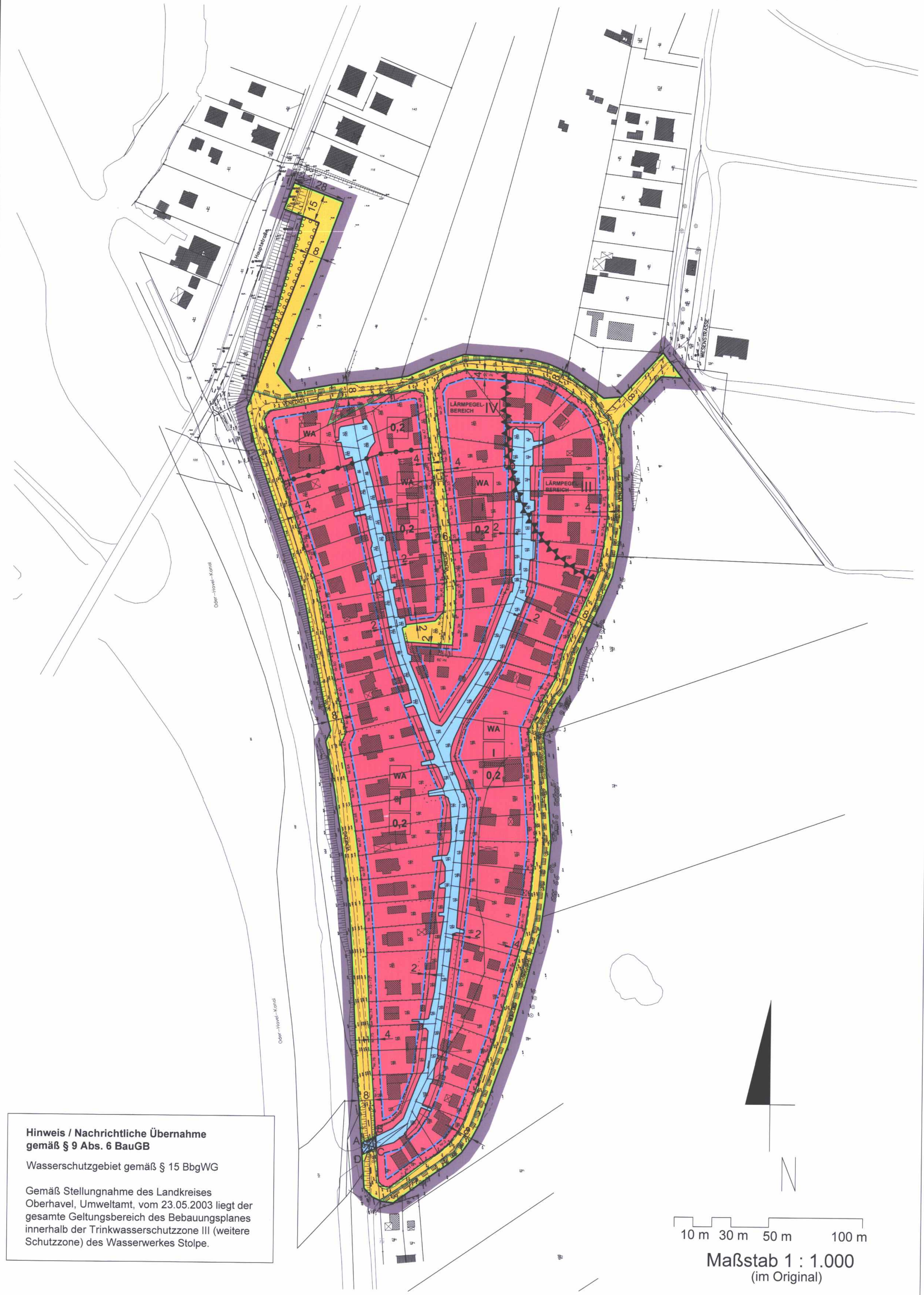
# STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL BORGSDORF

# BEBAUUNGSPLAN NR. 23: "VENEDIG/STADTTEIL BORGSDORF"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG




Maßstab 1 : 1.000
(im Original)

**Hinweis / Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Umweltamt, vom 23.05.2003 liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Stolpe.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 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

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

#### 1.4 Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

#### 1.5 Wasserflächen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

#### 1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / "Pflanzfläche" (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 1.7 Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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 Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

### 2. Planzeichen ohne Normcharakter

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

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

Brücke

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets "Stolpe" (Planzeichen wurde zwecks besserer Erkennbarkeit im Plan gegenüber der PlanzV geändert)

## ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

Vermessung durch Vermessungsbüro Hagen 12/2005

## TEIL B: TEXT

auf der Grundlage der §§ 233 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) - alte Fassung- sowie 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) und
- dem Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeurgG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) 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**

**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), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 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. Maß der baulichen Nutzung**

**Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl von einem zulässigen Vollgeschoss ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

**3. Abweichende Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

**4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren hinteren Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, deren Nutzungszweck unmittelbar mit der Nutzung des angrenzenden Stichkanals zusammenhängt, weder Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO noch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO sowie §§ 6 und 81 BbgBO)

**5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**6. Grünfestsetzungen**

**6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf überbaubaren Grundstücken und Verkehrsflächen**

6.1.1 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.

6.1.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist eine Befestigung von Grundstückszufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.2 Begrünung von Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete**

Auf den hinteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind je Grundstück auf mindestens 50 v. H. der jeweiligen Fläche Gehölzpflanzungen vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.3 Bepflanzung von Verkehrsflächen**

6.3.1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 35 v. H. der Flächen nicht zu überbauen. Dieser nicht überbaute Teil der Straßenverkehrsflächen ist als Pflanzstreifen auszubilden. Auf diesem Pflanzstreifen sind insgesamt 45 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen.

6.3.2 Die innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit mindestens 3-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Je 50 qm Pflanzfläche sind ein Baum mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 15 Sträucher mit einer Mindestgröße von 100 cm anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.4 Pflanzmaßnahmen**

Bei sämtlichen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind:
- Pflanzen der Pflanzliste unter Punkt 6.5 der Festsetzungen zu verwenden,
- sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen,
- bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen Baumscheiben von mindestens 4 qm offen zu halten und dauerhaft zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.5 Pflanzliste**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| **Bäume:** | |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Moorbirke | Betula pubescens |
| Flatter-Ulme | Ulmus laevis |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Silberweide | Salix alba |
| Gewöhnliche Traubenkirsche | Prunus padus |
| **Sträucher:** | |
| Gemeine Hasel | Corylus avellana |
| Blutroter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Weiden | Salix spec. |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

**7. Immissionsschutz**

**7.1 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 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)

**7.2 Grundrissgestaltung von Gebäuden**

Innerhalb des als "Lärmpegelbereich IV" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume die dem Schlafen dienen können über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine (im Uhrzeigersinn) nordöstliche bis östliche 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)

**8. Sonstige Festsetzungen**

**8.1 Rechte Dritter**

Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**8.2 Örtliche Bauvorschriften**

**(1) Dachformen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

**(2) Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

**(3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/"Vorgärten"**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 BbgBO)

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Februar 2003.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22. März 2003 durch Abdruck im Amtsblatt erfolgt.

   Hohen Neuendorf, 22.06.2006 (Datum / Siegel) — Mittelstädt / Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28. April 2003 beteiligt worden.

   Hohen Neuendorf, 22.06.2006 (Datum / Siegel) — Mittelstädt / Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05. Juli bis einschließlich 13. August 2004 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 15.30 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 19. Juni 2004 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

   Hohen Neuendorf, 22.06.2006 (Datum / Siegel) — Mittelstädt / Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.

   Daraufhin hat der geänderte Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, in der Zeit vom 06. März bis einschließlich 07. April 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 15.30 Uhr |
   | freitags | von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr | | |

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

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während dieser Auslegungsfrist von jedermann Anregungen, jedoch nur zu den Planänderungen, schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass Stellungnahmen auf die geänderten Planinhalte zu beschränken sind, am 18. Februar 2006 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

   Hohen Neuendorf, 22.06.2006 (Datum / Siegel) — Mittelstädt / Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. Mai 2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Mai 2006 gebilligt.

   Hohen Neuendorf, 22.06.2006 (Datum / Siegel) — Mittelstädt / Bürgermeisterin

6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 29.10.2005 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

   Hohen Neuendorf, 11.07.2006 (Datum / Stempel) — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

   Hohen Neuendorf, 19.07.2006 (Datum / Siegel) — i.V. Mittelstädt / Bürgermeisterin

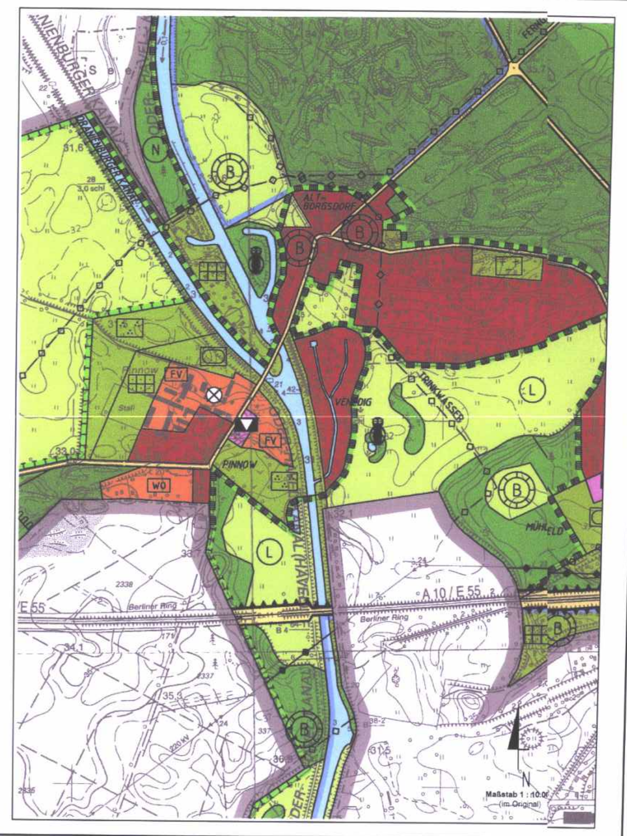
8. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 24.06.2006 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

   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 BauGB) hingewiesen worden.

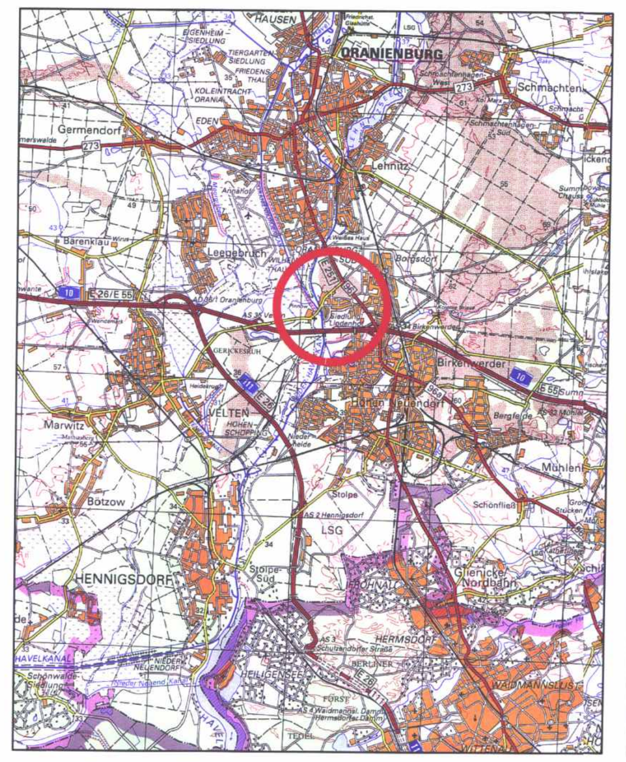
   Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Hohen Neuendorf, 19.07.2006 (Datum / Siegel) — i.V. Mittelstädt / Bürgermeisterin

## Auszug aus dem FNP 2001




**STADT HOHEN NEUENDORF/STADTTEIL BORGSDORF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 23: "VENEDIG/ STADTTEIL BORGSDORF"**

**STAND: SATZUNGSBESCHLUSS 24. MAI 2006**