

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - SO** sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)
  - WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
  - ①, ② Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,2 Grundflächenzahl
  - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▼ Ein- und Ausfahrt
- sonstige Planzeichen
  - St Umgrenzung der Fläche für oberirdische Stellplätze
  - TGa Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragenstellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - 10,0 Maßangaben in Meter
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
  - 1 Nummer der Baufenster
  - A1 bis A4 Kennzeichnung der Eckpunkte der Baufenster

## Planunterlage

(Lagesystem ETRS 89 und Höhensystem DHHN 2016, nur ausgewählte Darstellungen)

- Grenzdarstellung
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
- bauliche Anlagen
- vorhandene Gebäude
  - Hausnummer
- Allgemeine Topographie
- Bestandsbäume (Laubbaum, Nadelbaum)
  - örtlich gemessene Höhe
  - Böschung
  - Regenwasserkanal mit durch Leitungsrecht gesichertem Geländestreifen

## Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... ..20... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. .../20... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss vom ... ..20... gebilligt.
 

Hohen Neuendorf, den ..... Datum/Siegel ..... Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom ... ..20... vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 

Hohen Neuendorf, den ..... Datum/Siegel ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 

Hohen Neuendorf, den ..... Datum/Siegel ..... Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am ... ..20... ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. .../... J. vom ... ..20... öffentlich bekannt gemacht worden.
 

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den ..... Datum/Siegel ..... Der Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

- allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

- sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel"

Das sonstige Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs, die der Nahversorgung dienen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>. Beide Einzelhandelsbetriebe zusammen dürfen eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von der zulässigen Verkaufsfläche müssen mindestens 96 % der Verkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> durch die nachfolgend genannten Sortimente eingenommen werden:
  - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
  - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
  - Zeitschriften, Zeitungen
  - Bücher
  - Schreibwaren und Bürobedarf
 Ein geringerer Anteil der genannten Sortimente an der maximal zulässigen Verkaufsfläche kann bis zu einem Anteil von mindestens 75 % ausnahmsweise zugelassen werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze.

### Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

- Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Für die gemäß Planzeichnung mit "a" gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die Länge der Gebäude hat im Baufenster 2 mindestens 60 m (gemessen an der Linie E-F-G) und im Baufenster 3 mindestens 45 m (gemessen an der Linie L-M) zu betragen.

### Immissionsschutz

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen im Baufenster 1 bis zur Errichtung baulicher Anlagen in den Baufenstern 2 und 3 in mindestens gleicher Höhe unzulässig. Die schallabschirmende Bebauung in den Baufenstern 2 und 3 ist für die Dauer der Nutzung zu Wohnzwecken im Baufenster 1 zu erhalten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Bahnlinie (zu den Linien E-F-G-H und R-L-M-N) ausgerichteten Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite (zu den Linien E-K-J-H und R-Q-P-N) auszurichten. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen keine Außenwand zur lärmabgewandten Seite bzw. mindestens zwei Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet SO "Wohnen und Einzelhandel" resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R<sub>w,res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) der Außenbauteile sind dabei nach der Norm DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind zur Bahnlinie bzw. Mittelstraße (zu den Linien A-B-C, E-F-G-H, R-L-M-N und Z-S-T-U-W-X-Y) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Errichtung einer bahnsseitig hoch schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Schalldämmung D<sub>L,R</sub> von mindestens 25 dB zwischen den Punkten S-T-U-W-X kann im sonstigen Sondergebiet SO "Wohnen und Einzelhandel" für hinter der Lärmschutzwand liegende zur Bahnlinie (zu den Linien S-T-U-W-X) ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen von der Festsetzung abgewichen werden.

### Anpflanzen von Bäumen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind 25 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzenqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 14/16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im Bereich der gemäß Planzeichnung festgesetzten oberirdischen Stellplätze sind 10 heimische, standortgerechte Bäume (Pflanzenqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 14/16 cm) zu pflanzen und zu erhalten.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 65 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszubilden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine andere Art der Befestigung erforderlich ist.

### Abstandsflächen

- Für den Bereich zwischen den Punkten S-T darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse bis an die Baugrenze herangebaut und die Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze somit bis auf 3 m reduziert werden. Für den Bereich zwischen den Punkten T-U-W-X darf bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse bis an die Baugrenze herangebaut werden; in diesem Bereich ist somit keine Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze erforderlich.

### Örtliche Bauvorschriften

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" ist das oberste zulässige Vollgeschoss ausschließlich als Staffelgeschoss, dessen Außenwände mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 muss die Außenwandfläche des Staffelgeschosses hin zur nördlichen Plangebietsgrenze (zu den Linien A-D, E-K und A1-A2-A3-A4) mindestens 2 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" sind die Gebäude z. B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,50 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 2,50 m voneinander abweichen. Von einer Fassadengliederung des ersten Vollgeschosses im sonstigen Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel" kann abgesehen werden.
- Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist durch den Bauherrn im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen. Die Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richtet sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im sonstigen Sondergebiet "Wohnen und Einzelhandel". Die Größe des Kinderspielplatzes ist wie folgt zu bemessen:
  - Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Aufenthaltsraum, mindestens 25 m<sup>2</sup>
  - Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Aufenthaltsraum, mindestens 40 m<sup>2</sup>.

### Nachrichtliche Übernahme

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Für die Fläche GFL besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 1179/1 und 1179/2, Flur 2 der Gemarkung Bergfelde..

**Leitungsrecht für eine Regenwasserleitung der Stadt Hohen Neuendorf**  
Auf den Flurstücken 1222/19 und 1170, Flur 2 der Gemarkung Bergfelde ist ein Leitungsrecht zum Betreiben, Unterhalten oder Erneuern von Regenwasserungsleitungen einschließlich Einwirkungsbeschränkung für die Stadt Hohen Neuendorf grundbuchrechtlich gesichert.

### Hinweise

**Einteilung Straßenverkehrsfläche**  
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

**Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegende DIN 4109**  
Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) kann in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf im Fachbereich 5 Bauen - Rathausaußenstelle - während der Dienststunden eingesehen werden.

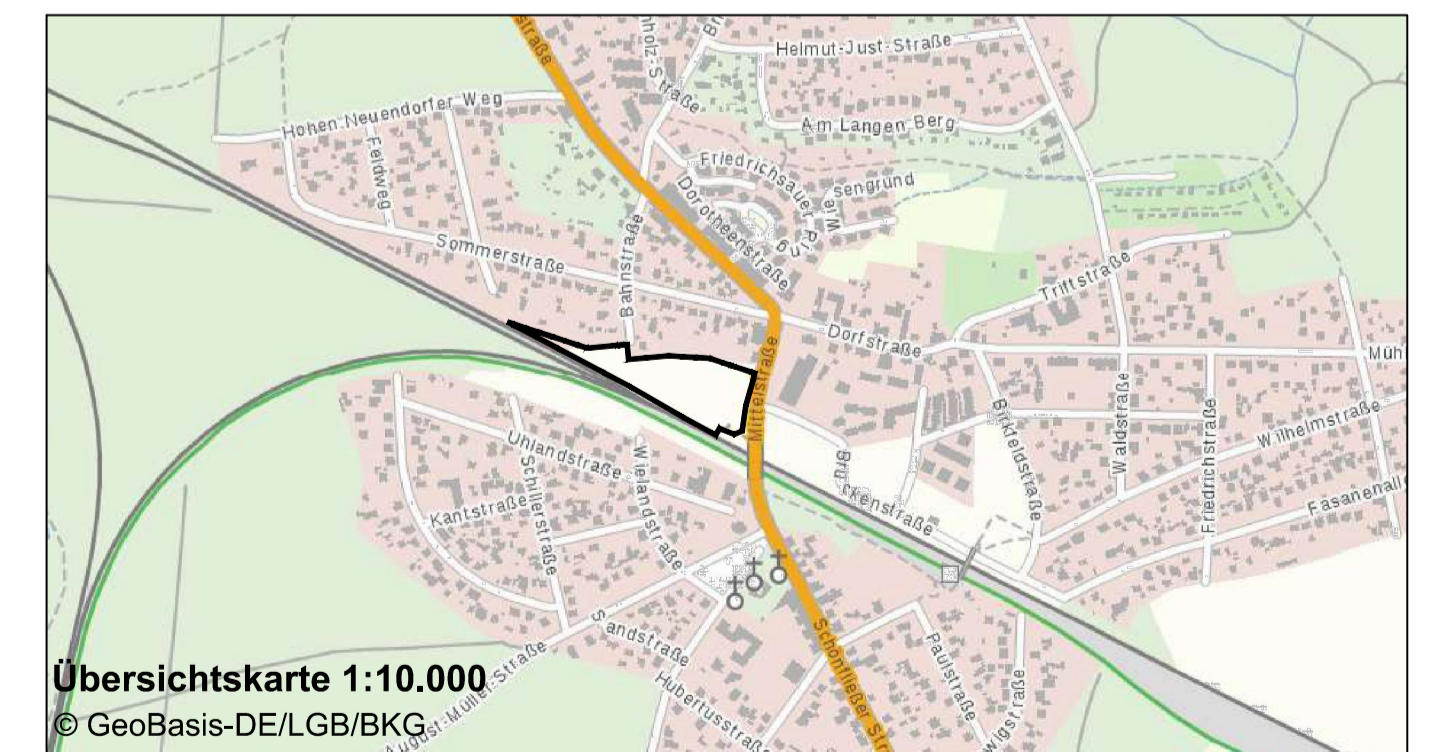
**Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen**  
Bei Umsetzung der Planung soll die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014) angewendet werden.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)



## Stadt Hohen Neuendorf Bebauungsplan Nr. 65 "Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde"

Stand: Februar 2020  
Satzungsexemplar gemäß § 10 BauGB