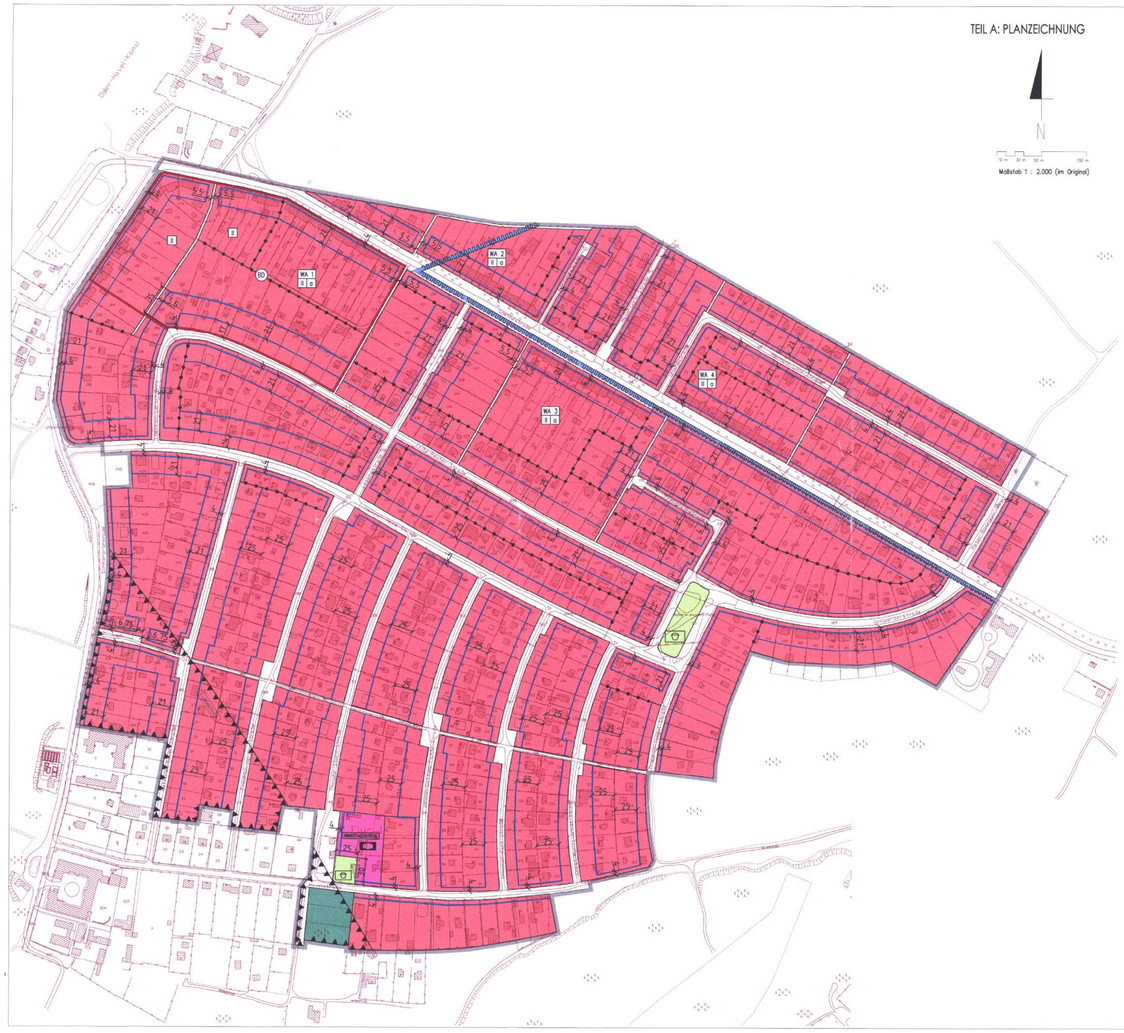
TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG/ PLANZEICHNUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB a.F.)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

G — Abweichende Bauweise (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

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

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Kindertagesstätte"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.5 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

21 — Maßangabe in m zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen, z.B. 21,0 m

LÄRMBEREICH — Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmbereich – wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

WA 1 — Bezeichnung von Baugebieten, z.B. WA 1, zur Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB a.F.)

2.1 Flächen für Wald

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 2 WaG)

2.2 Bodendenkmal nach § 2 Abs. 5 BbgDSchG

BD — Bodendenkmal Nr. 5 (Urnengräberfeld aus der jüngeren Bronzezeit)
Übernahme aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 10.11.1997/ ergänzt durch Schreiben vom 29.06.1998
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 5 BbgDSchG)

2.3 Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG

Grenze der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Stöbe gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Untere Wasserbehörde, vom 25.02.2002
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 15 BbgWG)

ZEICHENERKLÄRUNG/ PLANGRUNDLAGE

Die Zeichen der Plangrundlage basieren auf den "Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen – Zeichenvorschrift – Aut NRW – (ZV – Aut)".
Stand: 1997

nachträgliche Bestandsergänzung durch Auswertung von Luftbildern und Baukarten

manuelle Ergänzung der Flurstücksgrenzen, Übernahme aus den Flurkarten der Stadt Hohen Neuendorf

TEIL B: TEXT

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076) 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),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124),
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)

1. Art der baulichen Nutzung

(1) 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

(1) Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete wird für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von
   1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
   2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
   3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   nicht überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)
2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche erforderlicher Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)
2. Abweichend von den jeweils festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse 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. § 89 BbgBO)

3. Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Abweichende Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete, außer für die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Baugebiete, wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

(2) Abweichende Bauweise

Für die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Baugebiete WA 1 bis WA 4 wird als Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser und Doppelhäuser darf höchstens 50 m betragen, die Länge von Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

(3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Mindestmaße für Baugrundstücke

(1) Mindestgröße von Baugrundstücken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 qm haben.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(2) Mindestbreite von Grundstücken

1. Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
2. Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Doppelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 15,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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. Immissionsschutz / "Lärmbereich"

Innerhalb des als "Lärmbereich" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine nordöstliche Orientierung aufweisen. An Stelle der nordöstlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verwendet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(2) Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad aufweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf jedem Grundstück entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze eine 4,00 m breite Fläche von der Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

Gebilligt zum Entwurf vom 17.01.2002

VERFAHRENSVERMERKE

(Die unter der lfd. Nummer 1 - 14 aufgelisteten Verfahrensschritte beziehen sich auf das Verfahren vor der Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen und wurden deshalb auf dem zugehörigen Kartenblatt vermerkt! Die Dokumentation der Fortsetzung des Verfahrens wird mit der lfd. Nummer 15 begonnen.)

15. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 17. Januar 2002 / Az: 02071-01-19 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Hohen Neuendorf, ... (Datum / Siegel) ..... Mittelstädt, Bürgermeisterin

16. Die Maßgaben wurden durch Beilrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. April 2002 (Beschluss Nr. 2002 / 0052) erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.06.2002 / Az: 40026-20-39 bestätigt.

Hohen Neuendorf, 08.Juli 02 (Datum / Siegel) Mittelstädt, Bürgermeisterin

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

Hohen Neuendorf, 08.Juli 02 (Datum / Siegel) Mittelstädt, Bürgermeisterin

Adam+
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

18. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2002 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. 2 BauGB a. F.) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44; 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB a. F.) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung am 20.07.2002 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

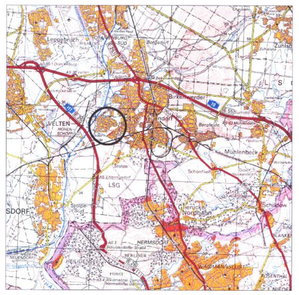
Hohen Neuendorf, 06.08.2002 (Datum / Siegel) Mittelstädt, Bürgermeisterin

STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN Nr. 05 afG: "Niederheide/ OT Hohen Neuendorf"

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB a. F.
i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997

in der Fassung der Überarbeitung
gemäß Genehmigung des Landkreises Oberhavel vom 17.01.2002



Stand: März 2002

Bearbeitung/
im Auftrag der Stadt Hohen Neuendorf
Planungsbüro Pützschke
Dipl.-Ing. Torsten Pützschke / Freier Stadtplaner
Fabianstraße 103, 15569 Woltersdorf
Tel. 03362 - 79402 / Fax. 03362 - 79404