

TEIL A: PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG/ PLANZEICHNUNG

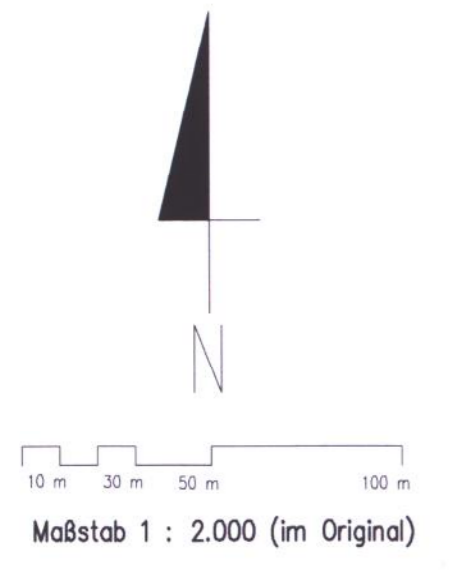
Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)
- 1.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)
- 1.3 Flächen für den Gemeinbedarf
 - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: "Soziale Zwecke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.4 Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.5 Sonstige Planzeichen
 - Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Lärmbereich - wird durch Textfestsetzung näher bestimmt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Maßgabe in m zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG/ PLANGRUNDLAGE

- Die Zeichen der Plangrundlage (Stand: 1996) basieren auf den Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenschrift - Aut. NRW - (ZV - Aut.).
- nachträgliche Bestandsergänzung durch Auswertung von Luftbildern und Boukarts (Stand: 1998)
- manuelle Ergänzung der Flurstücksgrenzen und -nummern, Übernahme aus den Flurkarten der Stadt Hohen Neuendorf

Hinweis / Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG
 Gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Untere Wasserbehörde, vom 25.02.2002 liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerkes Stolpe.



TEIL B: TEXT

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) 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) und 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

Allgemeines Wohngebiet

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) **Allgemeines Wohngebiet**
 Für die allgemeinen Wohngebiete wird als Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) 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 Grundstück 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 notwendiger 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. Abweichende Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 17,50 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)
4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Berücksichtigung Pkt. 9 (3) dieser Festsetzungen nach dem erforderlichen ersten Stellplatz ausnahmsweise die Errichtung eines weiteren Stellplatzes auf der Zufahrt zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Mindestbreite für Baugrundstücke

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)
6. 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)
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 Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen innerhalb der als Lärmbereiche festgesetzten Teile des Plangebietes folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß (R_{w,red} nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:
 - innerhalb des als Lärmbereich A festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A),
 - innerhalb des als Lärmbereich B/1 festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A) und
 - innerhalb des als Lärmbereich B/2 festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 **Grundrissgestaltung von Gebäuden**
 Innerhalb des als "Lärmbereich A" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine südliche Orientierung aufweisen. An Stelle der südlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.
 Innerhalb der als "Lärmbereich B/1" und "Lärmbereich B/2" festgesetzten Teile des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine nördliche Orientierung aufweisen. An

Stelle der nördlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. 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 mindere Befestigungsarten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. Örtliche Bauvorschriften

(1) **Dachformen**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Warm- 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° und höchstens 50° aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

(3) **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / "Vorgärten"**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die auf jedem Grundstück festgesetzte 4,00 m breite, nicht überbaubare Fläche, unter Berücksichtigung Pkt. 4 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

VERFAHRENSVERMERKE

(Die unter der Nr. Nummer 1 - 10 aufgelisteten Verfahrensschritte Verfahren vor der Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen und w zugehörigen Kartenblatt vermerkt. Die Dokumentation der Fortsetzu mit der Nr. Nummer 11 begonnen.)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend i (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Bescheid der höheren Vt Verwaltungsbehörde vom ... 21.08.2002 / Az. 4.B.02-...00...35 mit der Nr. Nummer 11 begonnen.)

Hohen Neuendorf, (Datum / Siegel) ... Mit Bürgerme

12. Die Maßgaben wurden durch Bescheid der Stadtverord 25. April 2002 (Beschluss Nr. 2002 / 0053) erfüllt. Das wurde mit Verwaltungsbehörde vom ... 21.08.2002 / Az. 4.B.02-...00...35 mit der Nr. Nummer 11 begonnen.)

Hohen Neuendorf, (Datum / Siegel) ... Mit Bürgerme

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Hohen Neuendorf, (Datum / Siegel) ... Mit Bürgerme

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jederm kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu e ... 20.07.2002 ... ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bei in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletz Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rec BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädig BauGB) hingewiesen worden.

Mit der Bekanntmachung am ... 20.07.2002 ... ist der Bebau ten.

Hohen Neuendorf, (Datum / Siegel) ... Mit Bürgerme

STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL H
 BEBAUUNGS
 "Veltener Straße / OT Hc
 Einfacher Bebauungsplan
 in der Fassung
 gemäß Genehmigung des Landkreises Oberh

Geht auf den Bescheid vom 22.08.02

