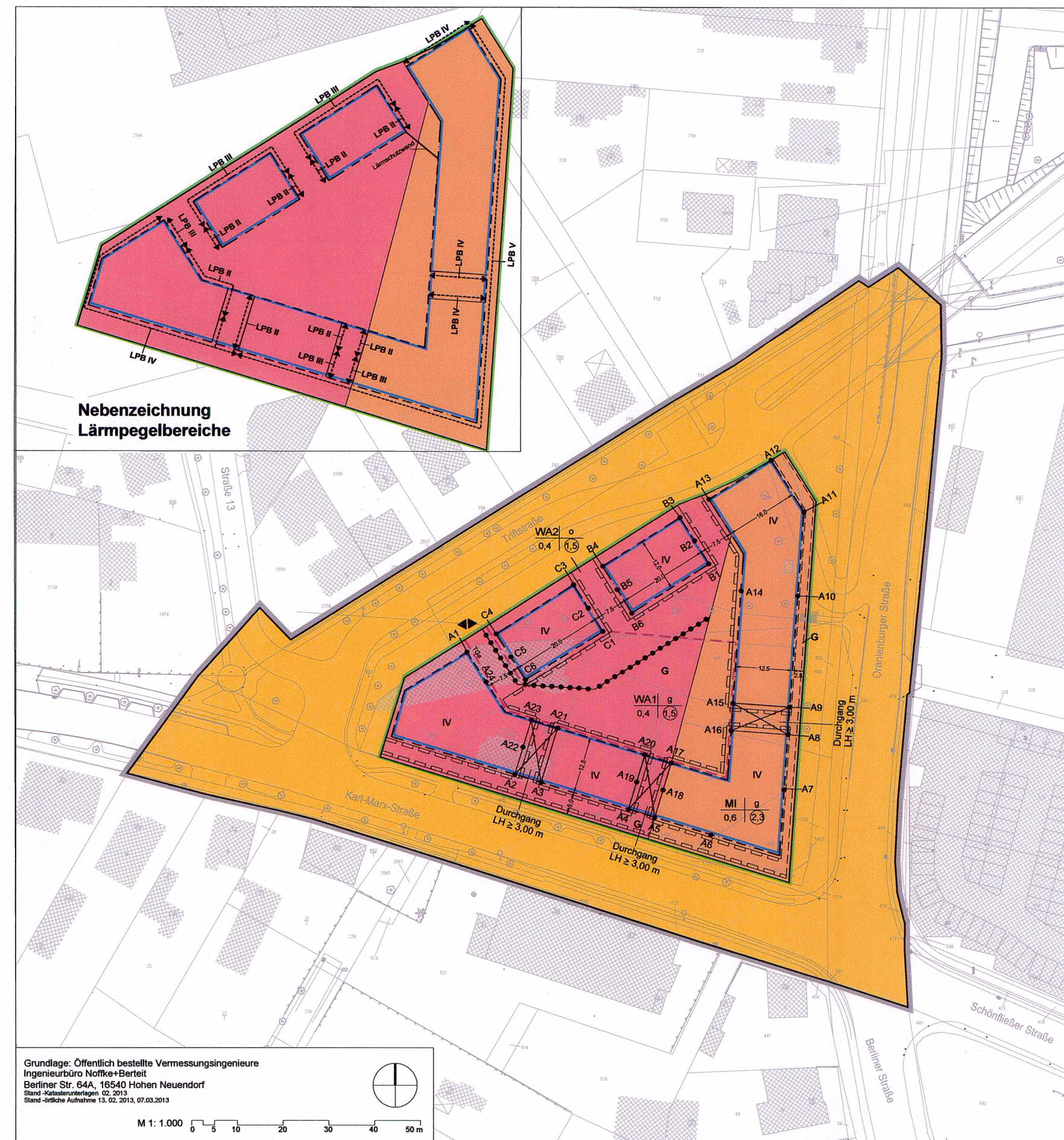


## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A - Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 BauNVO)
- 1,5** Geschosflächenzahl - GFZ als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o/g** o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  
g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten

#### Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G: Bezeichnung der mit o.g. Rechten zu belastende Flächen überdeckter Durchgang mit Höhenangabe (LH= Lichte Mindesthöhe in m)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Bezugspunkte Schallschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 7)
- Flächen mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz (Lärmbereich DIN 4109) (siehe textl. Festsetzung Pkt. 7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### B - Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen

- Bemaßung

#### Darstellungen der Planunterlage

- Bäume
- Böschung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet an der Karl-Marx-Straße (WA 1), (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 4 BauNVO)

- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig, sobald die Bebauung im Plangebiet den Festsetzungen entsprechend vollständig hergestellt ist. Abweichend davon sind Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sobald die Bebauung im Bereich zwischen den Punkten (A1 bis A10), (A10 und A14) sowie (A14 bis A1) und (B1 bis B6 und B6, B1) sowie (C1 bis C6 und C6, C1) den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend vollständig hergestellt ist und zwischen den Punkten (B1 und A14) eine transparente, temporäre Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> 25 dB erstellt wird. Die Schallschutzwand muss an den genannten Punkten (B1 und A14) hinsichtlich der Höhe bis an die Traufkante der jeweiligen Gebäude reichen.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme können zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet an der Triftstraße (WA 2), (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, § 4 BauNVO)

- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Nicht zulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 1.3 Mischgebiet (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO, § 6 BauNVO)

- Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsbetriebe i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 Abs. 6 und 19 Abs. 4 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den allgemeinen Wohngebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 festgesetzt werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und diese dauerhaft begrünt wird.

#### 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)

- Im MI ist eine 4-Geschossigkeit mit einer maximalen GFZ von 2,3 zulässig. Der Durchgang auf den Wildbergplatz ist nur 3-geschossig zulässig.
- Im WA 1 ist eine 4-Geschossigkeit mit einer maximalen GFZ von 1,5 zulässig. Die Durchgänge auf den Wildbergplatz sind nur 3-geschossig zulässig.
- Im WA 2 ist eine 4-Geschossigkeit mit einer maximalen GFZ von 1,5 zulässig.

#### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das oberste zulässige Vollgeschoss im WA 2 ist als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände straßenseitig um jeweils mindestens 2 Meter hinter die entsprechende Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

#### 4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

- In den Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- Tiefgaragen sind zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen. Sie sind vollständig unterirdisch anzulegen. Zufahrten sind nur über die Triftstraße zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitliche Verlängerungen zulässig; dies gilt nicht für Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

#### 5. Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in den örtlichen Wasser- kreislauf zurückzuführen.

#### 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

### 7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In den Baugebieten sind Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig, die Bebauung im Plangebiet den Festsetzungen entsprechend vollständig hergestellt ist. Abweichend davon sind Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sobald die Bebauung im Bereich zwischen den Punkten (A1 bis A10), (A10 und A14) sowie (A14 bis A1) und (B1 bis B6 und B6, B1) sowie (C1 bis C6 und C6, C1) den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend vollständig hergestellt ist und zwischen den Punkten (B1 und A14) eine transparente, temporäre Schallschutzwand mit einem Schalldämmmaß von R<sub>w</sub> 25 dB erstellt wird. Die Schallschutzwand muss an den genannten Punkten (B1 und A14) hinsichtlich der Höhe bis an die Traufkante der jeweiligen Gebäude reichen.
- Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen und ähnlichen Räumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. R<sub>w</sub> res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w</sub> res für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. R <sub>w</sub> res für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

- Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte, für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.
- Geringere Schalldämmmaße können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpiegel auftreten.
- In den Lärmpegelbereichen IV und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

- Zwischen den Punkten (A5 bis A12) (Beurteilungspegel > 70 dB(A) tags bzw. > 60 dB(A) nachts) sind Aufenthaltsräume in Wohnungen durch Grundrissgestaltung den straßenabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- Zwischen den Punkten (A1 bis A13) und (B2, B3, B4) sowie (C3, C4) sind Außenwände entweder den straßenabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) zu schützen. Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

- Zwischen den Punkten (A1 bis A13) und (B3, B4) sowie (C3, C4) muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen mit Fenstern der Schallschutzklasse III zu den straßenabgewandten Gebäudeselten orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Schallschutzfenstern zu den straßenabgewandten Gebäudeselten orientiert sein.

- Zwischen den Punkten (A1 bis A13) und (B3, B4) sowie (C3, C4) müssen:
  - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35-45 dB entsprechend Lärmpegelbereich III-V aufweisen.
  - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w</sub> res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 30-40 dB entsprechend Lärmpegelbereich III-V aufweisen

- Zwischen den Punkten (A1, A2, A24), (A4, A19), (A5, A18), (A2, A3, A21), (A4, A20), (A5, A17), (A11 bis A13) und (B1 bis B6) sowie (C1 bis C6) müssen:
  - Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Dies gilt auch bei der Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels.
  - Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen so ausgestattet werden, dass ein Innenraumpegel bei gekippten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit sichergestellt ist.

- Zwischen den Punkten (A1, A24), (A4, A19), (A5, A18) und (B2 bis B6) sowie (C2 bis C6) (Überschreitungen von 50 dB(A) nachts) sind die Schlafräume mit schalldämmten mechanischen Lüftungsanlagen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 30.06.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf mit Beschluss-Nr B 026/2016 als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss vom 30.06.2016 gebilligt.

Hohen Neuendorf, den 08.12.2016

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 02.03.2015 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 09.07.2017

Datum/Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Hohen Neuendorf, den 08.12.2016

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 Baugesetzbuches auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am 23.12.2017 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 11/17, vom 23.12.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

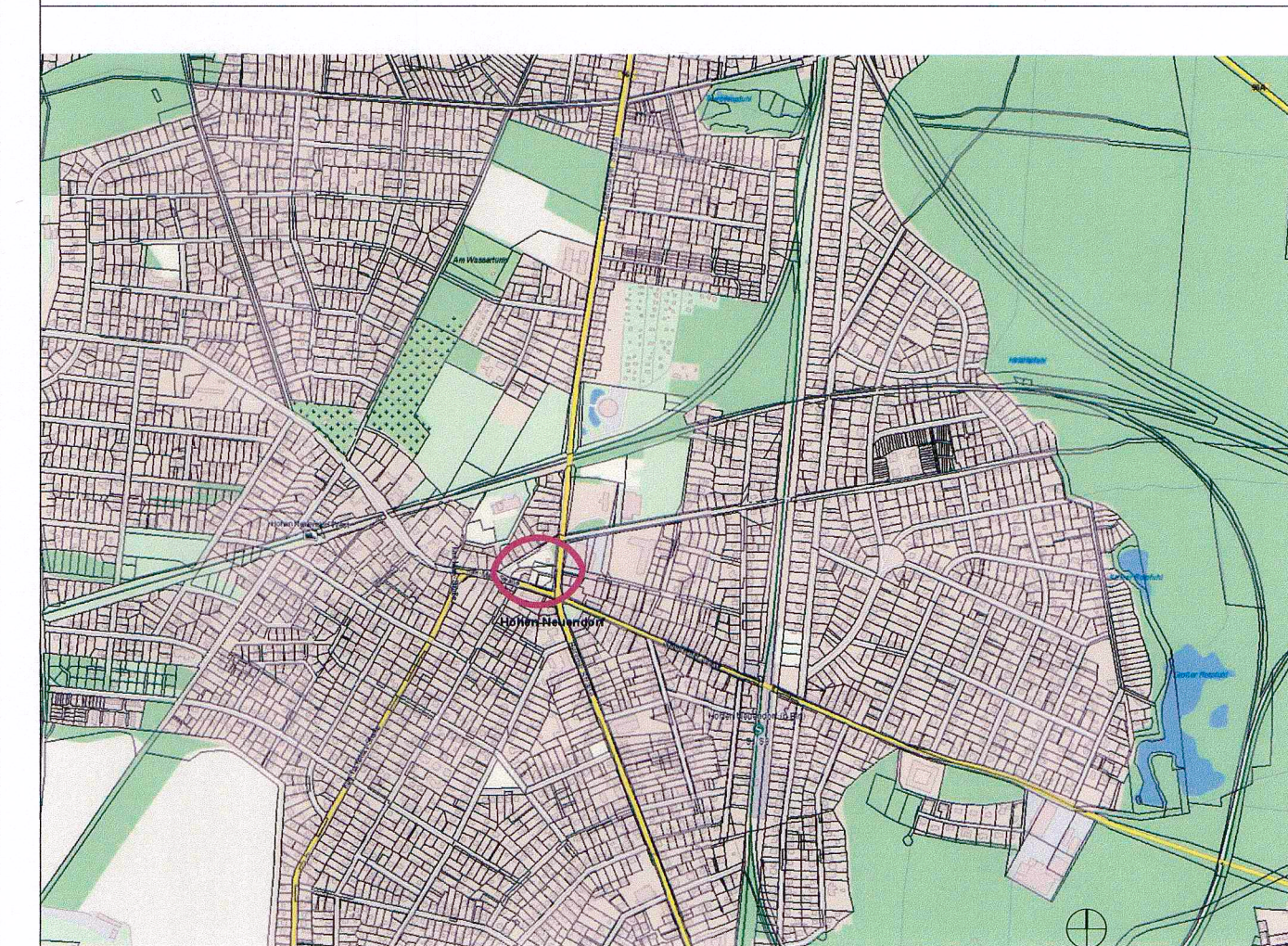
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen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

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den 27.12.2017

Datum/Siegel

Der Bürgermeister



Übersichtsplan o.M.

## Bebauungsplan Nr. 56.1 "Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf"

Stand: Mai 2016

beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2016