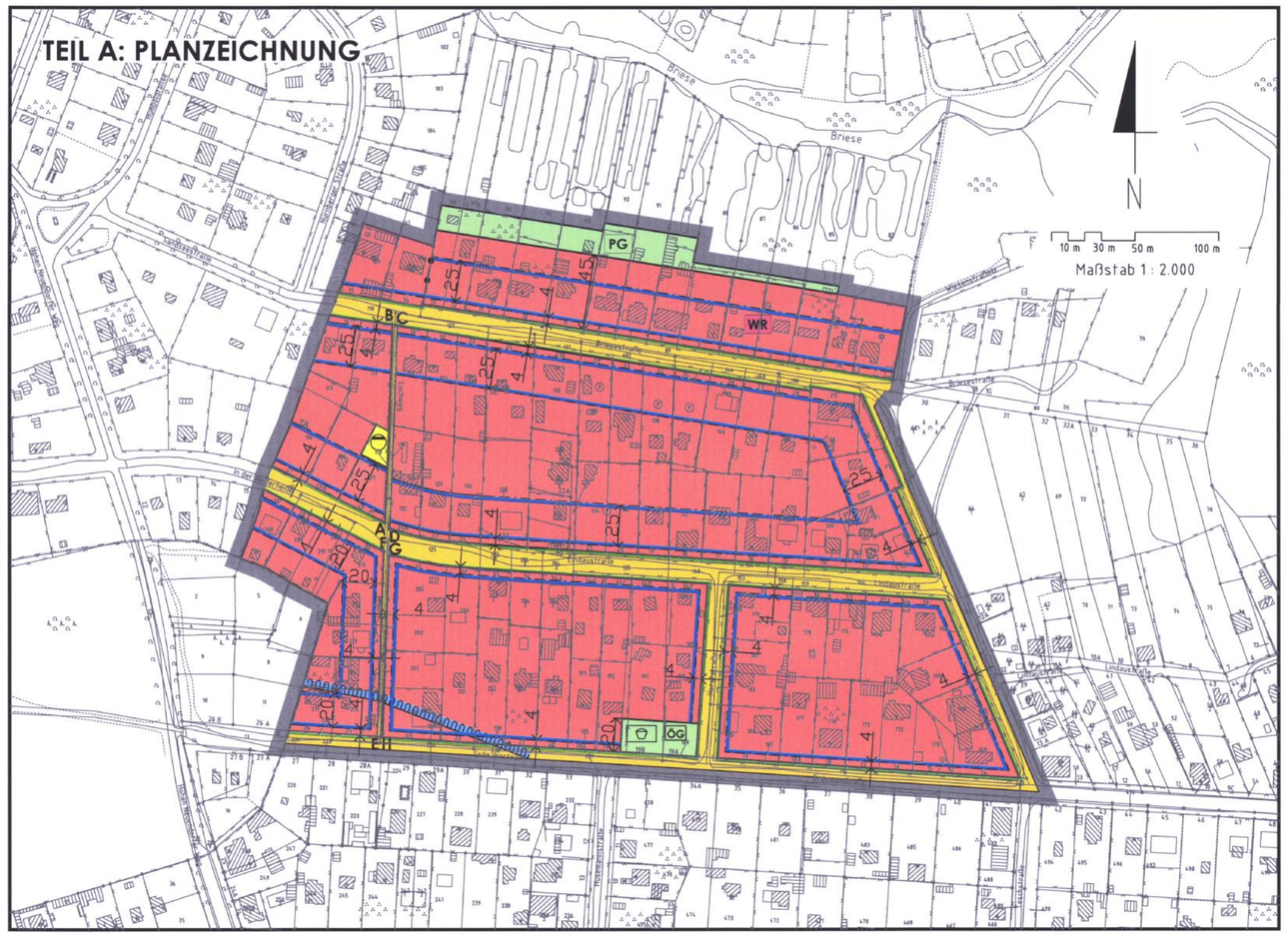
STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 10-1 afG: "NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE / OT HOHEN NEUENDORF"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete - WA (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete - WR (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.3. Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

1.4. Fläche für Abwasserbeseitigung

Fläche für Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung "Abwasserpumpwerk"

1.5. Grünflächen

ÖG — Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung "Spielplatz"

PG — Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

1.6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

A, B, C, ... Bezeichnung von Punkten zur Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1. Wasserschutzgebiet gemäß § 15 BbgWG

Grenze der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserwerks Stolpe (Wasserfassung Birkenwerder) gemäß Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, Untere Wasserbehörde, vom 20.11.2002 (§9 Abs.6 BauGB i.V. mit § 15 BbgWG)

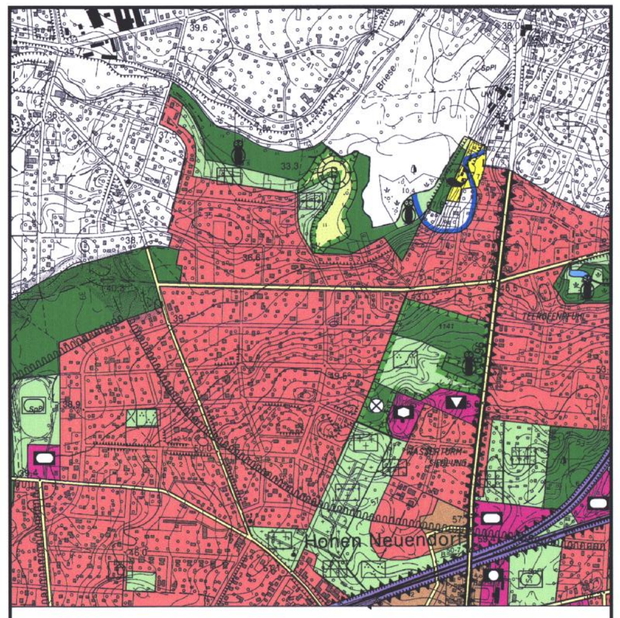
3. Planzeichen ohne Normcharakter

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

ZEICHENERKLÄRUNG / PLANGRUNDLAGE

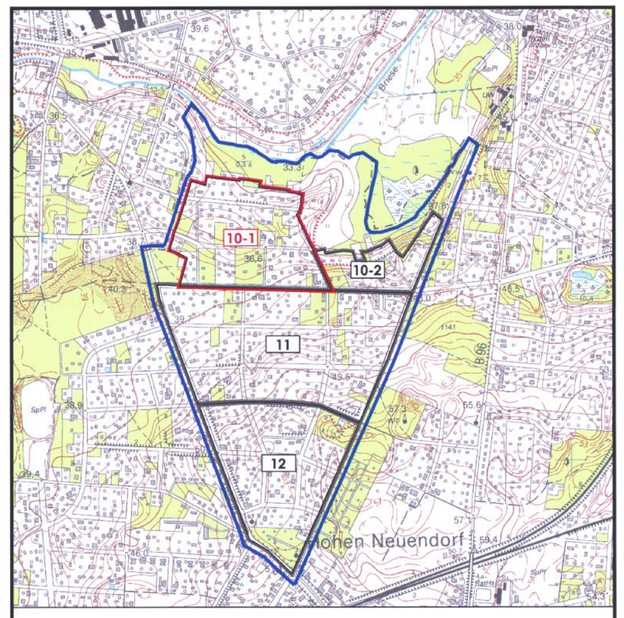
Die Zeichen der Plangrundlage (Stand: 1998) basieren auf den "Vorschriften für das automatische Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift - Aut NRW - (ZV - Aut)".

Nachträgliche Bestandsergänzung durch Auswertung von Luftbildern und Bauakten (Stand: 2000)



INFORMATIV:
AUSZUG AUS DEM FNP 2001
M 1 : 10.000

(Überarbeitung des FNP 2001 entsprechend der aktuellen Planung erforderlich)



INFORMATIV:
ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 10.000

GELTUNGSBEREICH AKTUELLER BEBAUUNGSPLAN MIT NUMMERIERUNG

GELTUNGSBEREICHE NACHBARBEBAUUNGSPLÄNE MIT NUMMERIERUNG

ABGRENZUNG RAHMENPLANGEBIET "RUDOLF-BREITSCHEID-STRASSE / BIRKENWERDERSTRASSE"

TEIL B: TEXT

auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852) 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
- 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).

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Reines Wohngebiet

In dem reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(2) 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) Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Maß für die bauliche Nutzung 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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)

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen 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. Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 16,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren vorderen Grundstücksflächen ("Vorgartenbereich") ist unter Berücksichtigung Pkt. 8 (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. Mindestgröße von Baugrundstücken

In den Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Größe zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestgröße von 500 qm lag.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Mindestbreite für Baugrundstücke

In den Wohngebieten muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Breite zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Bebauungsplans unter der festgesetzten Mindestbreite von 20,00 m lag. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den festgesetzten Wohngebieten 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 Sattel-, 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° und höchstens 50° aufweisen. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachteile.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die festgesetzten 4,00 m breiten, nicht überbaubaren, vorderen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung Pkt. 4 dieser Festsetzungen von jeglicher Bebauung frei zu halten. Diese Flächen werden als "Vorgarten" festgesetzt und sind zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

9. Straßenbegrenzungslinien

Zwischen den Punkten A-B, C-D, E-F und G-H ist die Baugebietsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

(Die unter der lfd. Nummer 1 - 10 aufgelisteten Verfahrensschritte beziehen sich auf das Verfahren vor der rechtsaufsichtlichen Prüfung mit Maßgaben und Auflagen und wurden deshalb auf dem zugehörigen Kartenblatt vermerkt! Die Dokumentation der Fortsetzung des Verfahrens wird mit der lfd. Nummer 11 begonnen. Auf Grund einer ergangenen Auflage wird der Katastervermerk aktualisiert.)

LANDKREIS OBERHAVEL DER LANDRAT — gehört zum Bescheid vom 02.06.2003 Reißig

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 12.05.2003 angezeigt.

Hohen Neuendorf, 17. Dez. 2003 (Datum / Siegel) — STADT HOHEN NEUENDORF LANDKREIS OBERHAVEL — Mittelstädt / Bürgermeisterin

12. Nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung hat die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 02.06.2003 die Verletzung von Rechtsvorschriften und Mängel geltend gemacht.

Hohen Neuendorf, 17. Dez. 2003 (Datum / Siegel) — STADT HOHEN NEUENDORF LANDKREIS OBERHAVEL — Mittelstädt / Bürgermeisterin

13. Den Maßgaben wurde durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2003 ("Beitrittsbeschluss" - Beschluss Nr. 2003 / 0151) beigetreten.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.03.2004 / Az: 00559 - 04 - 39 bestätigt.

Hohen Neuendorf, 07. April 2004 (Datum / Siegel) — STADT HOHEN NEUENDORF LANDKREIS OBERHAVEL — Mittelstädt / Bürgermeisterin

14. Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, den 08. Januar 2004 (Datum / Siegel) — LANDESBETRIEB VERMESSUNG UND GEOINFORMATION — .....

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

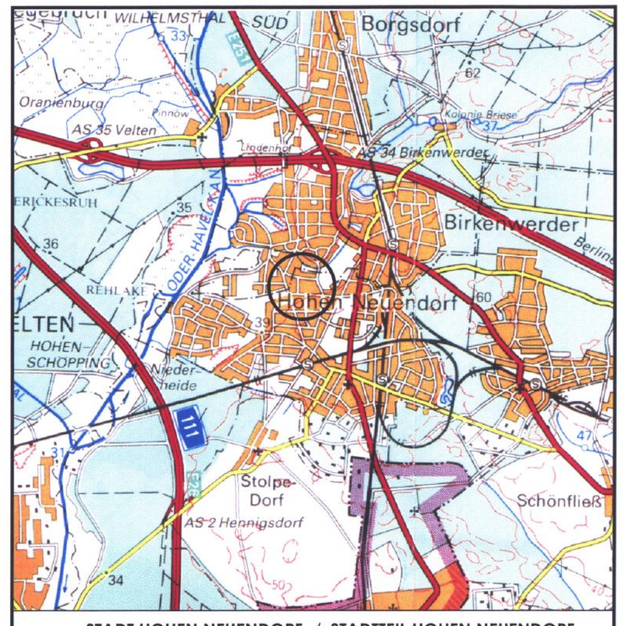
Hohen Neuendorf, 07. April 2004 (Datum / Siegel) — STADT HOHEN NEUENDORF LANDKREIS OBERHAVEL — Mittelstädt / Bürgermeisterin

16. 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 17.04.2004 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, 20. April 2004 (Datum / Siegel) — STADT HOHEN NEUENDORF LANDKREIS OBERHAVEL — Mittelstädt / Bürgermeisterin



STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 10-1 afG:
"NÖRDLICH DER ERDMANNSTRASSE / OT HOHEN NEUENDORF"

STAND: DEZEMBER 2002
AKTUALISIERT UND REDAKTIONELL ÜBERARBEITET IN DER FASSUNG DES BEITRITTSBESCHLUSSES
STAND: SEPTEMBER 2003

Im Auftrag der Stadtverwaltung:
Planungsbüro Pützschel
- Dipl.-Ing. Torsten Pützschel / freier Stadtplaner -
Fidusallee 103, 15569 Woltersdorf, Tel.: 03362 - 75403 / Fax: 03362 - 75404, e-Mail: TPuetzschel@t-online.de
In Zusammenarbeit mit: rundblick digital gmbh potsdam, Dipl.-Ing. Grit Link