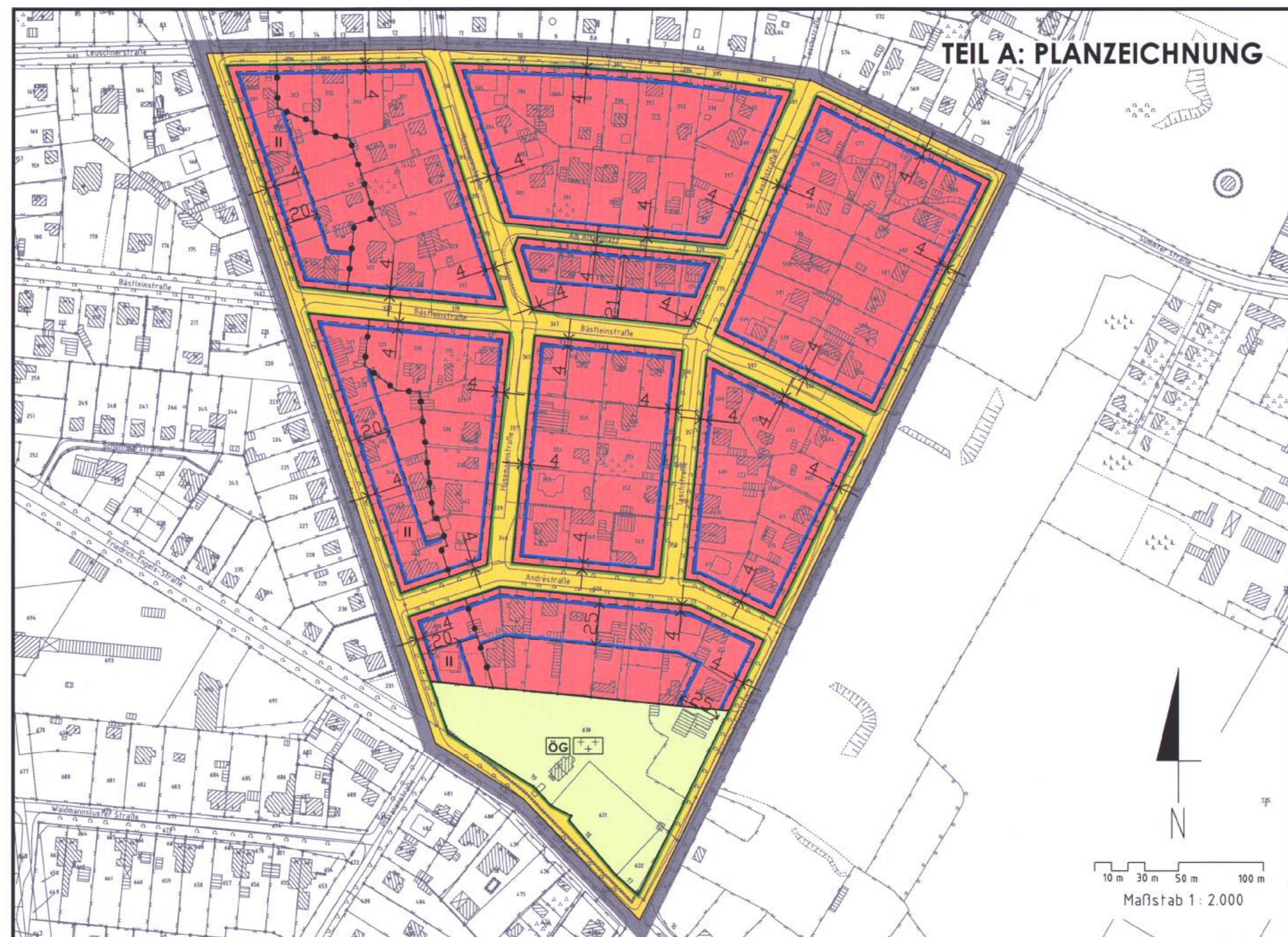


# STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF - BEBAUUNGSPLAN NR. 12 afG: "SÜDLICH DER LEUSCHNERSTRASSE / OT HOHEN NEUENDORF"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1.1. Art der baulichen Nutzung**

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

**1.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

**1.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

**1.4. Verkehrsflächen**

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

— Straßenbegrenzungslinie

**1.5. Grünflächen**

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

□ Zweckbestimmung "Tiefhof"

**1.6. Sonstige Planzeichen**

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

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

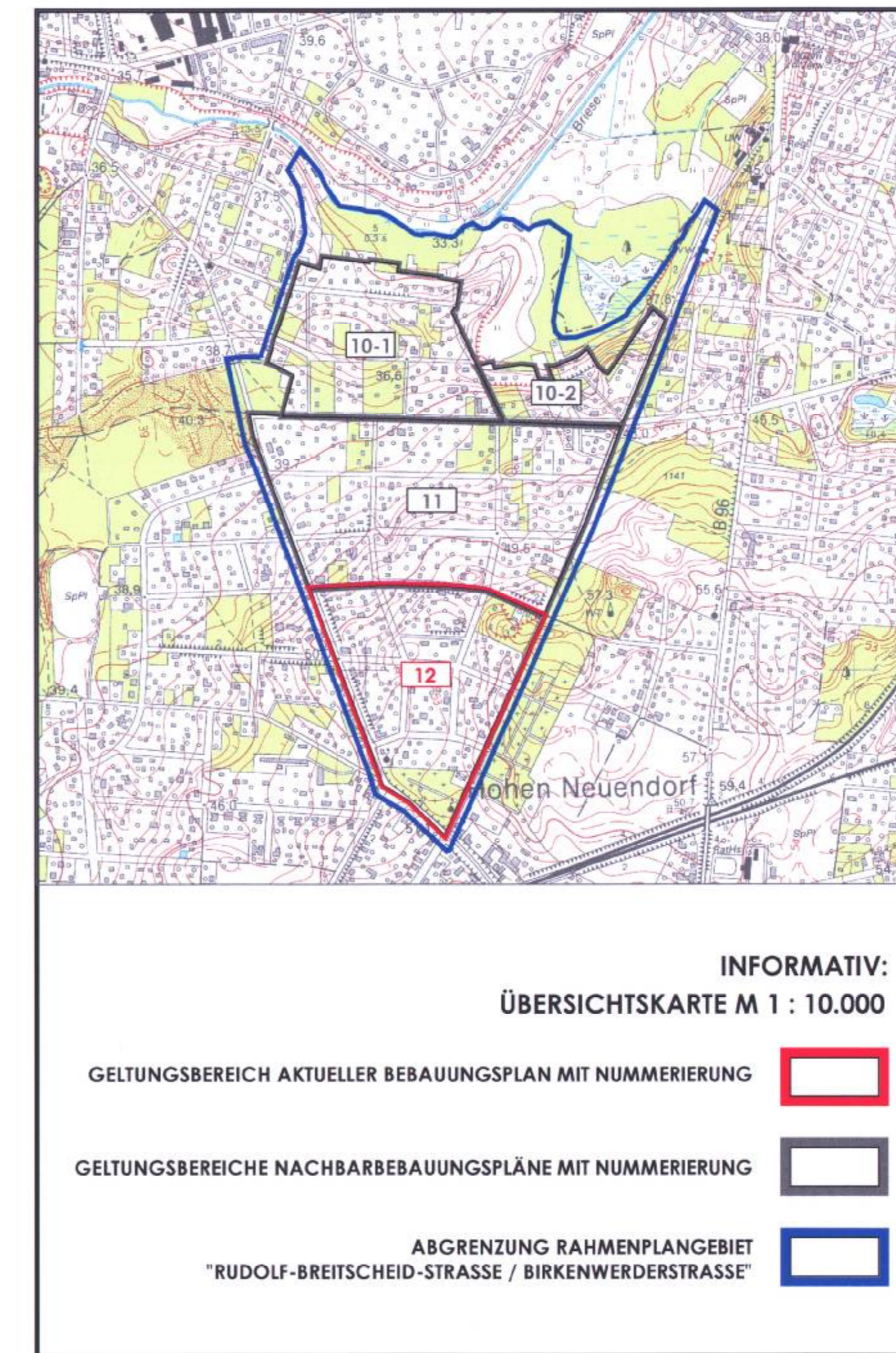
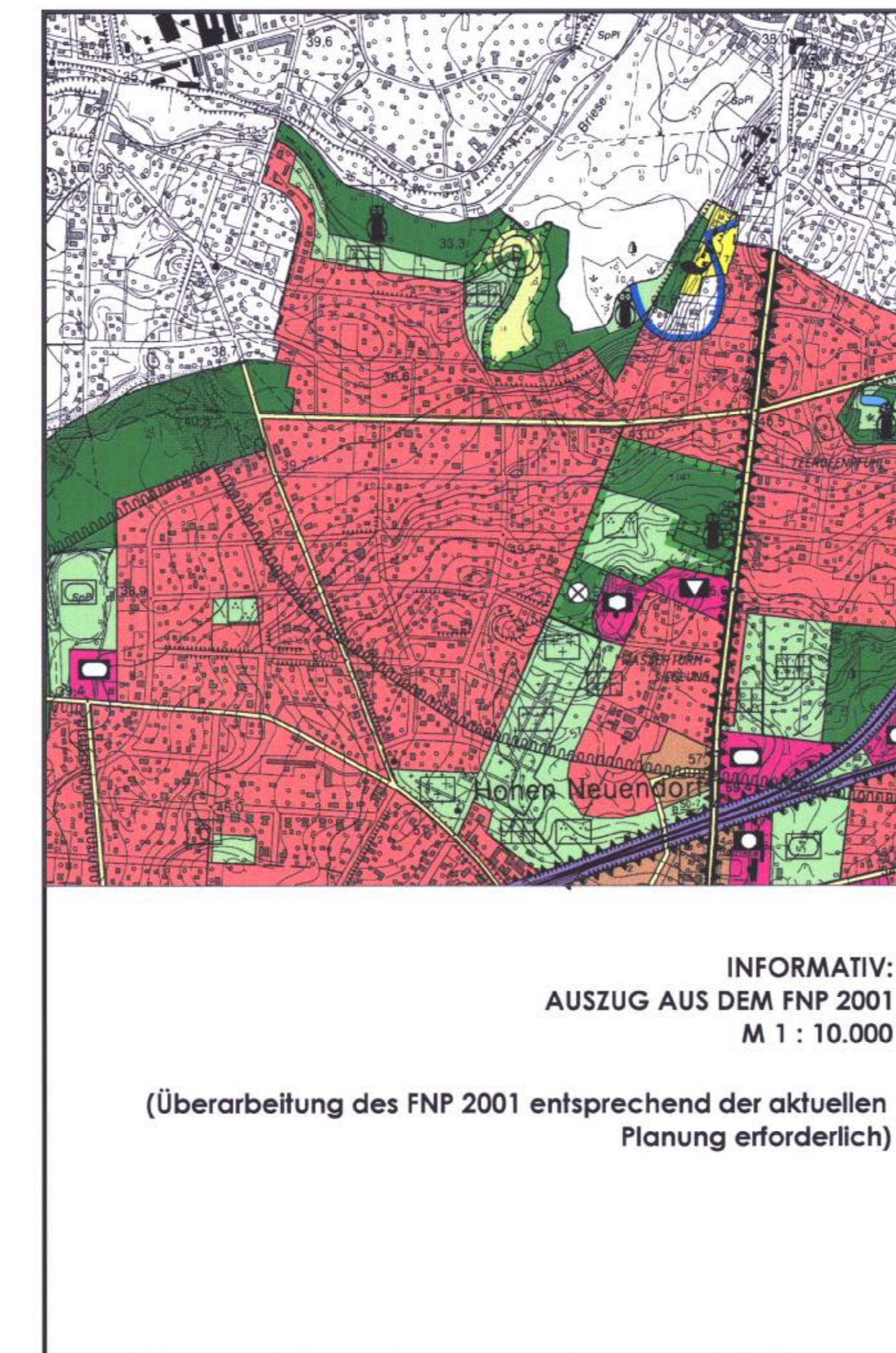
**2. Planzeichen ohne Normcharakter**

← 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 - Auf NRW - (LV - Auf)".

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



## 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**

**Allgemeine Wohngebiete**

1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der BauNutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für 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**

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung,
- 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 in den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, für die in der Planzeichnung (Teil A) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt sind, 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) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

2. Abweichend von den jeweils festgesetzten Zahlen 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**

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

**6. Mindestbreite für Baugrundstücke**

In den allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für die Baugrundstücke, deren Breite zum Zeitpunkt des Inkraft-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 allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindestens 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. Diese festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dächte. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

**(2) Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung von 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 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 "Vorgärten" festgesetzt und sind zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

## 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.)

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) *J. R. Meißner* Mittelstädt / Bürgermeisterin

12. Nach Abschluss der rechtsaufsichtlichen Prüfung hat die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 16.06.2003 die Verletzung von Rechtsvorschriften und Mängel geltend gemacht.

Hohen Neuendorf, 17. Dez. 2003 (Datum / Siegel) *J. R. Meißner* Mittelstädt / Bürgermeisterin

13. Den Maßgaben wurde durch den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2003 ("Beitrittsbeschluss" - Beschluss Nr. 2003 / 0164) beigetreten. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.03.2004... / Az: 00660-04-39... bestätigt.

Hohen Neuendorf, 30. März 2004 (Datum / Siegel) *J. R. Meißner* 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, 08. Januar 2004 (Datum / Siegel)

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

Hohen Neuendorf, 30. März 2004 (Datum / Siegel) *J. R. Meißner* 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 12.06.2004... 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, 20. April 2004 (Datum / Siegel) *J. R. Meißner* Mittelstädt / Bürgermeisterin

