

Übersichtsplan M 1 : 10.000 zum Bebauungsplan Nr. 48

## LISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN -Planteil B-

### Art der baulichen Nutzung

(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

(2) Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig; sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO]

(3) Das Sonstige Sondergebiet „Garagengebäude und Stellplätze“ dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern.

- Ein Garagengebäude im Sinne eines Parkhauses bzw. einer Großgarage mit überdachten Stellflächen für Kraftfahrzeuge auf höchstens zwei Geschossebenen (Ga2),
  - Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
  - Fahrradabstellplätze,
  - erforderliche Zufahrten und Wege, die der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes dienen und
  - zugehörige Nebeneinrichtungen, wie bspw. Schrankengebäude oder Ticketautomat.
- Anstelle des 2. Obergeschosses dürfen oberhalb des ersten Garagengeschosses auch Stellplätze errichtet werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und § 16 BauNVO]

### Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(4) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.

Ein Überschreiten der südlichen, parallel zu den Bahntrassen verlaufenden Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI ist unzulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO]

(5) Auf der Fläche ABCDA ist zwischen den Flächen MI und SO eine Brückenverbindung mit Anschluss an die bestehende Fußgänger- und Fahrradbrücke zulässig. Unterhalb der Brücke darf eine lichte Höhe von 3,5 m nicht unterschritten werden. Die Höhe des Brückenbaukörpers darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Breite der Brücke darf 3,0 m nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO]

### Bauweise

(6) Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.1 und das Mischgebiet MI wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge des Gebäudes muss mindestens 20 m betragen. Zulässig sind auch mehrere Gebäude, deren geschlossene Länge in der Summe mindestens 20 m beträgt. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO]

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(7) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

### Weitere Arten der Nutzung

(8) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Stellflächen für Abfallbehälter, Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind allgemein zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 6, 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO]

### Verkehrflächen

(9) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

### Immissionsschutz

(10) Auf der Fläche a ist die Errichtung einer nach ZTV LSW 06 zertifizierten Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe sowie ihre straßenseitige Begründung zulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

(11) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohngebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (Rw, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen und zwar:

- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB (Büroräume 45 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich VII gelegenen Gebäudeteile mindestens 55 dB (Büroräume 50 dB)

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan angenommen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

(12) In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten oder besondere Fensterkonstruktionen Schallepegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Aufenthaltsraum bzw. den Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

(13) In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI ist die Errichtung und Nutzung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Spielplätze, Freizeite) nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) tags- über nicht überschritten wird. Schallschirmende bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäude, Nebengebäude, Lärmschutzwände) können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Nachweis herangezogen werden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

(14) Zum Schutz vor Erschütterungen sind an Gebäuden, die im Geltungsbereich errichtet werden, konstruktive Maßnahmen zur Minderung der über den Baugrund eingetragenen Erschütterungen durchzuführen. Ausnahmsweise kann auf Maß- nahmen zur Minderung von Erschütterungen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude die Einhaltung der Anhalts- werte der Erschütterungsrichtlinie des Landes Brandenburg, Abschnitt 7, sowie der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, nachgewiesen wird. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

### Grünordnerische Festsetzungen

(15) Auf der Fläche 1 mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung sind die vorhandenen Sommer-Linden zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind die Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

(16) In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum als Halb- oder Hochstamm (StU 14-16 cm) neu zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Arten der Pflanz- listen 1 und 2 zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen, erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

(17) In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

### Sonstige Festsetzungen

(18) Die Fläche G1 ist mit einem 3,0 m breiten Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(19) Die Fläche G2 ist mit einem 3,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

(20) Zum Schutz vor Lärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 und im Mischgebiet MI nur nach Errichtung einer schallschirmenden Anlage (z.B. Gebäude) innerhalb der jeweiligen Fläche c, c, c, c und c die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Die schallschirmende Anlage ist während der Nutzung des jeweiligen Baugebietes zu Wohnzwecken zu erhalten. Sie muss:

- ein Schalldämmmaß von mindestens 27 dB in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und im Mischgebiet MI bzw. 20 dB im allge- meinen Wohngebiet WA 3.1 aufweisen,
- mindestens so hoch sein, wie die zu schützende Wohnnutzung und
- in voller Länge der jeweiligen südlichen Baugrenze errichtet werden. Es kann von dieser Länge abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- verfahren nachgewiesen wird, dass durch die Stellung der übrigen Baukörper im jeweiligen Baugebiet auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke der Außenlärmpegel nachts geringer als 45 dB(A) ist. [§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB]

(21) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Örtliche Bauvorschriften

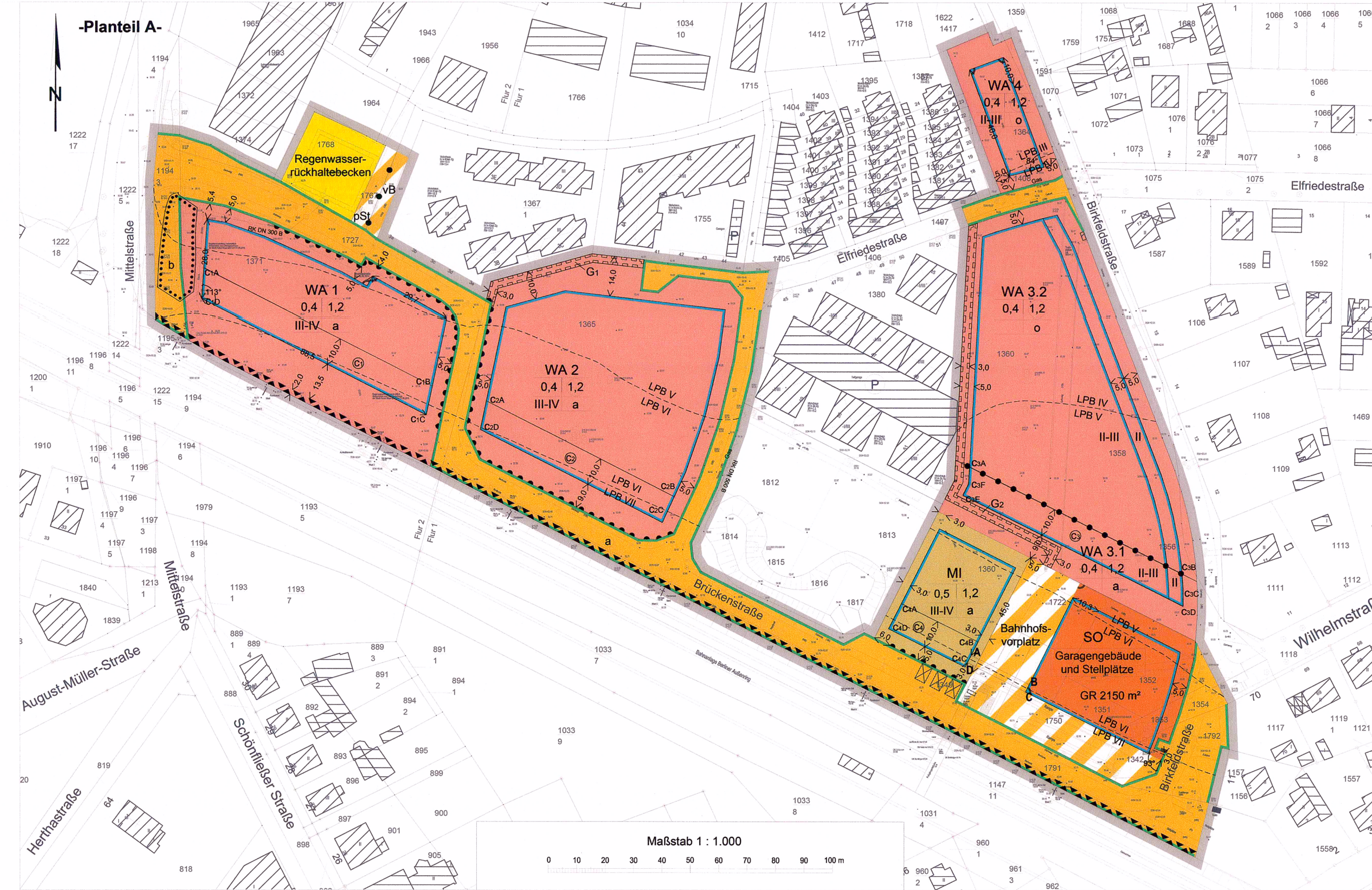
(22) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Gebäude z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,5 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 2,50 m voneinander abweichen. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO]

(23) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:

- als Staffgeschoss, dessen straßenseitige Außenwände um mindestens 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder
- als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 38 und 52 Grad. Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern darf die Höhe des Drempele, d. h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 80 cm nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO]

(24) In den überbaubaren Grundstücksflächen c, c, c, c und c, müssen die bahnsseitig ausge- richteten Fassaden oberhalb des 1. Vollgeschosses einen Flächenanteil aus offenen und geschlossenen Wandabschnitten aufweisen. Die geschlossenen Wandabschnitte dürfen einen Flächenanteil von maximal 2/3 aufweisen. Die offenen Wandabschnitte müssen einen Flächenanteil von mindestens 1/3 auf- weisen. Offene und geschlossene Wandabschnitte müssen sich abwechseln. Als Bauteile der offenen Wandabschnitte sind Fenster, Glasfassaden, Loggien der Balkone zulässig. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO]

(25) Einfriedungen sind als offene Einfriedungen herzustellen. Diese Festsetzung gilt nicht in Verbindung mit der Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung (10). [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO]



(26) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist durch den Bauherrn auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen. Die Größe und Ausstattung eines Kinderspielplatzes richtet sich nach der Art, Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Die Größe der Kinderspielplätze ist wie folgt zu bemessen:

- Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Bewohner, mindestens 25 m<sup>2</sup>,
  - Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Bewohner, mindestens 40 m<sup>2</sup>.
- Für die Bemessung ist je Aufenthaltsraum jeder Wohnung ein Bewohner zu Grunde zu legen; dies gilt auch für Gemeinschaftsanlagen. Kinderspielplätze sind mindestens mit einer Sitzbank für Aufsichtspersonen auszustatten. Für die Ausstattung mit und die Anordnung und Aufstellung von Spielgeräten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN-Reihe DIN EN 1176 in den jeweiligen gültigen Fassungen, zu beachten. Die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück ist nicht erforderlich, wenn

- in unmittelbarer Nähe (bis 250 m) ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage ge- schaffen wird oder vorhanden ist und die Mitbenutzung rechtlich gesichert ist,
- nach der Art der Wohnungen nicht mit dem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 3 BbgBO]

(27) In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI sind je Wohnung 0,8 Stellplätze und je Gewerbeeinheit 2 Stellplätze herzustellen. In den allge- meinen Wohngebieten können anstelle von Stellplätzen auch Garagen nachge- wiesen werden. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 4 BbgBO]

(28) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Fahrrad- stellplätze sind als überdachte Stellplätze, in Abstellräumen oder in Nebenge- bäude herzustellen und bereitzuhalten. Bei der Errichtung sonstiger baulicher An- lagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, ist je 40 m<sup>2</sup> Nutz- oder Verkaufsfäche ein Fahrradstellplatz herzustellen. [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 5 BbgBO]

## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 - Grokkronige Baumarten

- |                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Acer platanoides                  | - Spitz-Ahorn        |
| Acer pseudoplatanus               | - Berg-Ahorn         |
| Aesculus hippocastanum            | - Weiße Rosskastanie |
| Betula pendula                    | - Sand-Birke         |
| Carpinus betulus 'fastigiata'     | - Hainbuche          |
| Fraxinus excelsior 'diversifolia' | - Einblatt-Esche     |
| Quercus petraea                   | - Trauben-Eiche      |
| Quercus robur                     | - Stiel-Eiche        |
| Tilia cordata                     | - Winter-Linde       |
| Tilia platyphyllos                | - Sommer-Linde       |
| Tilia vulgaris                    | - Holländische Linde |

### Pflanzliste 2 - Kleinkronige Baumarten

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Acer campestre                      | - Feldahorn                                |
| Corylus colurna                     | - Baum-Hasel                               |
| Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet' | - Rotdorn                                  |
| Crataegus monogyna                  | - Eingriffiger Weißdorn                    |
| Malus silvestris                    | - Holzapfel                                |
| Prunus avium                        | - Vogelkirschediverse                      |
| Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten     | - Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc. |
| Prunus padus                        | - Gewöhnliche Traubenkirsche               |
| Pyrus pyrastris                     | - Holzbirne                                |
| Sorbus intermedia                   | - Schwedische Mehlbeere                    |
| Sorbus aucuparia                    | - Eberesche                                |
| Sorbus aria                         | - Mehlbeere                                |
| Ulmus laevis                        | - Flatter-Ulme                             |
- Bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen.

## HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

Einsicht der DIN 4109  
Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

Einsicht der DIN 4150  
Die DIN 4150 Teil 2 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

Einsicht der DIN 1176  
Die DIN 1176 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Ein- sicht bereitgehalten.

Baumschutzsatzung  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die „Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)“ vom 21. November 2009 (Amtsblatt Nr. 10/18. Jahrgang). Danach ist es in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September grundsätzlich unzulässig, Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 5 der Baumschutzsatzung).

## RECHTSGRUNDLAGEN, VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. II/16, [Nr. 14]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 25.10.2018 von der Stadtratsversammlung der Stadt Hohen Neuendorf mit Beschluss-Nr. 042/2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss vom 25.10.2018 gebilligt.

Hohen Neuendorf, den 22.10.2018  
(Datum/Siegel) Der Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem ausgewiesenen Stand vom 27.05.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hohen Neuendorf, den 22.10.2018  
(Datum/Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit **ausgefertigt**.

Hohen Neuendorf, den 22.10.2018  
(Datum/Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, wo der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am 25.10.2018 öffentlich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 42/18, vom ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 22.10.2018  
(Datum/Siegel) Der Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanZV 90]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO]

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung (§ 11 Abs. 2 BauNVO) "Garagengebäude und Stellplätze" [§ 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 10 BauNVO]

2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO]

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 19 BauNVO]
- GR 2150 m<sup>2</sup> Grundfläche in m<sup>2</sup> [§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO]
- 1,2 Geschossflächenzahl [§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 BauNVO]
- z.B. III-IV / II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß / zwingend [§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO]

3. Bauweise, Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 23 Abs. 1, 3 BauNVO]

- o offene Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]
- a abweichende Bauweise [§ 22 Abs. 4 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO]

4. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

- offentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung, z.B.
  - vB -verkehrsruhiger Bereich
  - pSt -private Stellplatzfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB]

- Flächen für die Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]
- Flächenkennzeichnung

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes [§ 10 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 10 Abs. 9 BauNVO, § 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO]
- mit Geh- und Fahrradfahrrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- mit Gehrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- Flächenkennzeichnung
- Kennzeichnung der Flächeneckpunkte
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- Flächenkennzeichnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung Lärmpegelbereiche

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | Nutzungsschablone Baugebiete            |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ)               |
| Zahl der Vollgeschosse    | Bauweise                                |
|                           | unterirdische Leitung                   |
| A                         | Brücke über öffentlicher Verkehrsfläche |
| B                         | Fläche ABCDA                            |
| <                         | Vermaßlung in m, z.B. 10,0 m            |

III. Darstellungen der Plangrundlage (nur ausgewählte Darstellungen)

- Öffentliches Gebäude oder Wohngebäude
- Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage
- Bestandsbäume
- Höhen
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Böschung

## Bebauungsplan Nr. 48

## "Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde"

Stadtverwaltung Hohen Neuendorf  
Bauamt SB Stadtplanung  
Oranienburger Straße 2  
16540 Hohen Neuendorf

Stand: 20.08.2018, beschlossen in der Sitzung der Stadtratsversammlung am 25.10.2018 (mit redaktionellen Änderungen)

Plangrundlage: Bestandsplan "Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Ortsteil Bergfelde" Stand der Vermessung: 27. Mai 2015 Lagebezugssystem: ETRS89 Höhenbezugssystem: DHHN92

Vermessungsgrundlage: Ingenieurbüro Noffke + Bertel (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) Berliner Straße 64A, 16540 Hohen Neuendorf