



## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb. Die Gesamtverkaufsfläche darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt 0,42 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten. Zudem müssen von der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 70 % durch die nachfolgenden Sortimente eingenommen werden:
  - o Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup>
  - o Haushaltsgegenstände mit einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m<sup>2</sup>
  - o Zoologischer Bedarf und lebende Tiere mit einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m<sup>2</sup>
  - o Apotheke

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe sind jeweils auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr beschränkt. Dies gilt nicht für Notdienste von Apotheken. Ausnahmen von der Beschränkung der Öffnungszeiten können im Einzelfall auf Nachweis des Immissionsschutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die sonstigen Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Liefertätigkeiten sind auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.

- Schank- und Speisewirtschaften
- bis zu 140 Stellplätze

### Maß der baulichen Nutzung

2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

### Immissionsschutz

4. Zum Schutz vor Lärm sind Anlieferzonen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der mit A und B gekennzeichneten Flächen mit einem Vordach oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Tiefe von 3,0 m zu überdachen.
5. Zwischen den Punkten c-d-e-f ist innerhalb einer 1,0 m tiefen Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 54,3 m ü. NHN zu errichten. In der Schallschutzwand sind Tore zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese die gleiche Wirkung erzielen wie die Lärmschutzwand. Die Nutzung der überbaubaren Flächen für Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig.

### Grünordnerische Festsetzungen

6. Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind 40 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
7. Die mit D und E gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche gilt die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Wege. Zudem sind innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen Zufahrten sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 220 m<sup>2</sup> zulässig.
8. Innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und zu erhalten.
9. Innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und zu erhalten.

### Verkehrsflächen

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
11. Der zwischen den Punkten a und b gelegene Zufahrtbereich dient ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge.

### Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO

12. Zum Zweck der Fassadengliederung sind Gebäude entlang der Linie g-h oberhalb des ersten Vollgeschosses 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 5,0 m voneinander abweichen.

## Hinweise

### Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### Pflanzliste

Bei der Anwendung der Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwert
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Quercus robur	Stieleiche	mäßig	mäßig
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	sehr gut	mäßig
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	mäßig	mäßig
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	mäßig	mäßig
Tilia cordata	Winterlinde	sehr gut	gering

## Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.02.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. 06/2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss vom 28.02.2019 gebilligt.

Hohen Neuendorf, den 06.03.2019  
Datum/Siegel

Der Bürgermeister  
  


2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 24.01.2018 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 13.03.19  
Datum/Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
  


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

Hohen Neuendorf, den 06.03.2019  
Datum/Siegel

Der Bürgermeister  
  

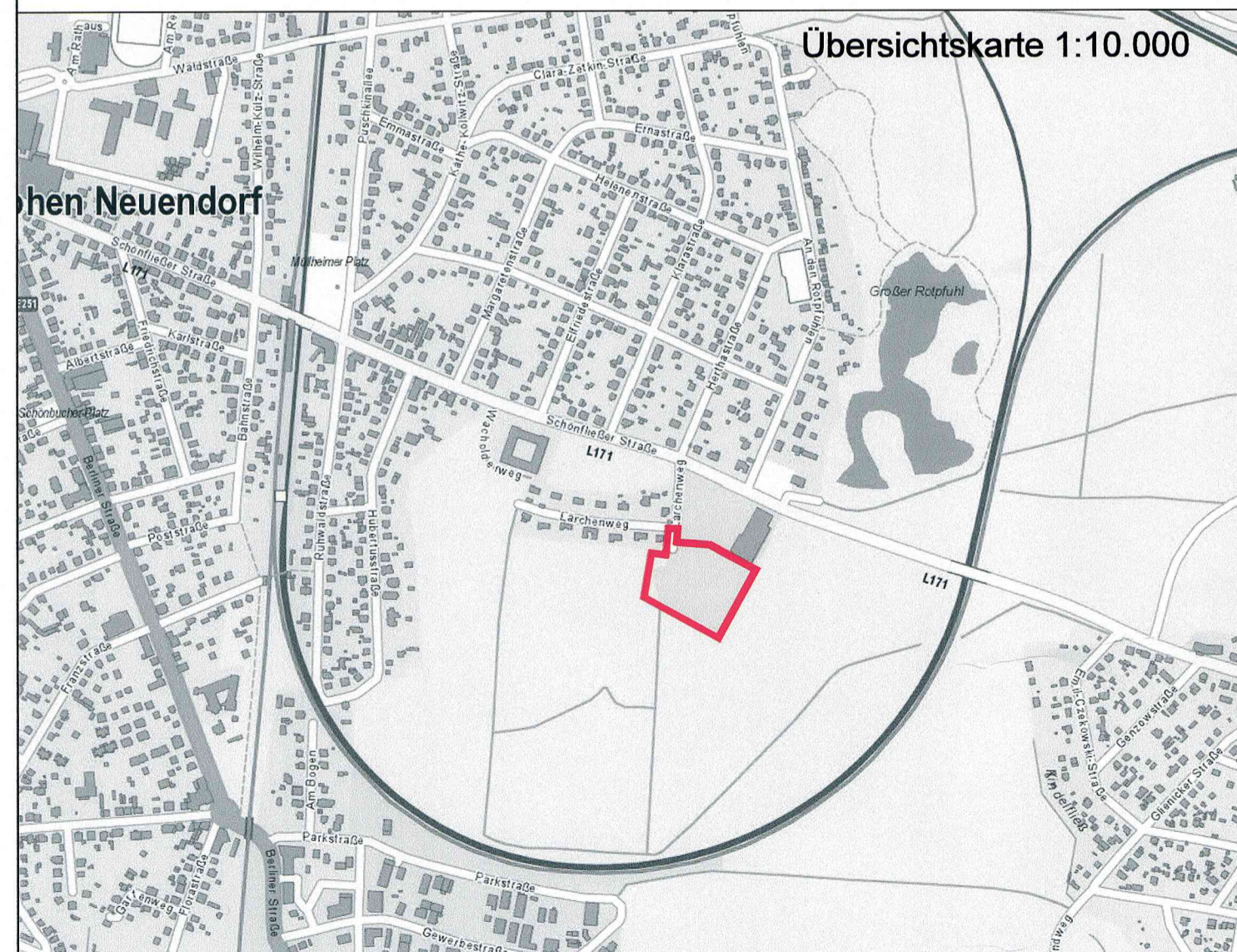

4. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am 05.03.2019 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 05/19 J. vom 05.03.2019 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 25.03.2019  
Datum/Siegel

Der Bürgermeister  
  

## Stadt Hohen Neuendorf Bebauungsplan Nr. 62 "Seniorenwohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde"

Stand: 31.01.2019

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

- SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel"

### Maß der baulichen Nutzung

- GF 13.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche baulicher Anlagen als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- z.B. A Bezeichnung von Flächen
- z.B. a Bezeichnung von Punkten

### Darstellungen ohne Normcharakter

- < 10.0 > Maßangaben in Meter

## Planunterlage

### Grenzdarstellung

- 999 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

### Bauliche Anlagen

- vorhandenes Gebäude
- Whs Wohnhaus

### Bauarten

- Außenwand m massiv
- Bedachung Pa Pappe Pf Planen
- Sa Satteldach
- Pu Pultdach
- FI Flachdach

### Ausbauzustand

- Pfl Pflaster
- Asp Asphalt
- Ras Rasengittersteine
- unb unbefestigt

### Allgemeine Topografie

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Böschung
- Geländehöhe in DHHN2016
- Hochbord
- Tiefbord
- Zaun
- Mauer
- Treppe
- Tor/Eingang
- Stellplätze
- Strassenkante

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)