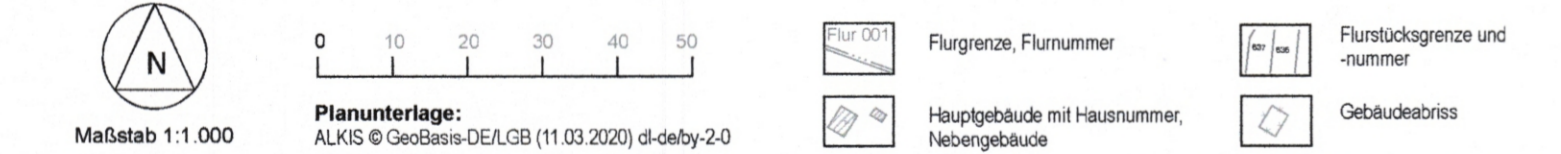


BEBAUUNGSPLAN NR. 69 "FELDSTRASSE / ECKE ORANIENBURGER STRASSE, STADTTEIL HOHEN NEUENDORF"

PLANZEICHNUNG (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 4 columns: Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Sonstige Planzeichen, and Füllschema der Nutzungsschablone. Includes symbols for WA, St, ED, a, III, 0,25 and their corresponding descriptions.

Art und Maß der Nutzung

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung...
2. Im allgemeinen Wohngebiet darf für ein Wohngebäude eine maximale Grundfläche (GR) von 240 m² nicht überschritten werden.
3. Bei der Ermittlung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grundfläche...

Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf bei Einzelhäusern höchstens 16 m...

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 6. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen...

- für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dem der Begründung beigefügten Anhang (Anlage 3a der schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.2020) und
- für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dem der Begründung beigefügten Anhang (Anlage 3b der schalltechnischen Untersuchung vom 26.11.2020) zu entnehmen.

- 7. Die dem Schlafen dienenden Räume von Wohnungen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Fenster der Schlafräume zu Fassaden mit Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgerichtet sind.

Grünordnerische Festsetzungen

- 8. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
9. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm neu zu pflanzen.
10. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen...

Örtliche Bauvorschriften

- 11. Werden im allgemeinen Wohngebiet Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, ist das oberste zulässige (dritte) Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten.
12. Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze...

- 13. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten. Größe und Ausstattung des Kinderspielplatzes richten sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen und sind wie folgt zu bemessen:
- Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens jedoch 25 m²
- Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m² je Aufenthaltsraum, mindestens jedoch 40 m²

Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Fachbereich 5 Bauen) zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans, einschließlich der Beseitigung von Gehölzen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden.

Anpflanzungen

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, Zufahrten

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Grundstückszufahrten in der Feldstraße sind erst ab einem Abstand von 12 m zum Gehweg der Oranienburger Straße vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.01.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. 064/2021 als Satzung beschlossen.

Hohen Neuendorf, den 04.03.2022



2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.03.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Ort, Datum Hohen Neuendorf, 14.03.2022



3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadt Hohen Neuendorf übereinstimmen.

Hohen Neuendorf, den 04.03.2022



4. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung dieses Bebauungsplans wurden mit Datum vom 04.03.2022 angeordnet.

Hohen Neuendorf, den 04.03.2022



5. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am 13.03.2022 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 03/31-J 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 auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den 21.03.2022



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

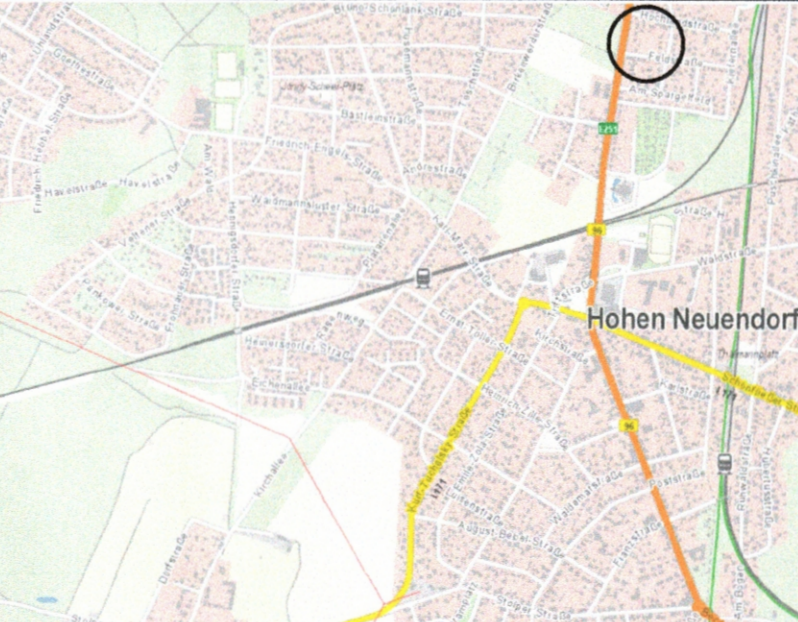
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl I/21 Nr. 5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

LAGE



Stadt Hohen Neuendorf
Bebauungsplan Nr. 69 "Wohnbebauung
Feldstraße / Ecke Oranienburger Straße,
Stadtteil Hohen Neuendorf"

Satzung November 2021