## Bebauungsplan Nr. 1.0 "Berliner Straße / Sperberstraße", Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Borgsdorf



liner Straße liegen. Flächen für Stellplätze (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) festigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gang nachzupflanzen. wachsender Unterlage). (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzungen (Teil B der Satzung) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Beunutzungsverordnung (BauNVO) 1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht Bestandtteil des Bebauungsplans. In einzelnen Baufeldern und auf Teilen von Baugebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. 1.12 Je 5 qm Außenwandfläche ist ein Rankgehölz zu pflanzen. Zur Bemessung a) Auf der gesamten Fläche der Baufelder Nr. 9, 11, 14, 20, 24, 26, 28. b) Auf Teilflächen der Baufelder Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22/23, 25, 27 und 29.

In den unter b) aufgezählten Baufeldern sind die oben genannten Nutzungen nur zulässig in Gebäuden, die direkt an den Erschließungsstra-Rosenstraße, Dornbuschweg, Borgsdorfer Meile, Sperberstraße und Ber-(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

Nicht überbaure Grundstücksfläche 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i, V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Nach Landesrecht notwendige Stellplätze sind als Stellplätze zu errichten. Garagen und mit Schutzdächern überdachte Stellplätze (Carports) können ausnahmsweise zugelassen werden bei Reihenmittelhäusern mit einer Grundstücksgröße > 300 m², bei Kopfhäusern einer Hausgruppe, bei Doppelhaushälften und Einzelhäusern

1.4 Der Abstand zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und Garagen bzw. Carports darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) 5 Die Befestigung der Stellplätze ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Be-

1.6 Heckeneinfriedungen beidseitig der Straßenverkehrsflächen sind als lebende Hecken gemäß Auswahlliste 1 anzulegen. Die Pflanzen sind mit einem Abstand von 0,5 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen (4 Pflanzen

Auswahlliste 1 für lebende Hecken

,7 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 150 Straßenbäume zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Entlang der Rosenstraße und des Dornbuschweges sind die Arten Nr. 1 - 5 gemäß Auswahlliste 2 zu verwenden.

1.8 Auf je 200 m² Baugrundstücksfläche und je 200 m² öffentlicher Grünfläche ist je 1 Laubbaum der Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Ab-

Fraxinus exellsion Quercus robur Tilia cordate Acer platanoides Acer pseudoplatanus Acer campestre Acer globosum Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" Sorbus aria 13. Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten auf stark

Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind als Pflanzfläche auszubilden und mit landschaftsgerechten Gehölzen gemäß Auswahlliste 3 zu bepflanzen (1 Gehlölz je m²).

Acer campestre Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Ribes alpinum Rosa canina Rosa rubiginosa Rubus fructicosus Salix caprea Sambucus nigra. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 1.10 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Perkanlege" ist eine artenreiche Ansaat (Landschaftsrasen mit Kräutern) zu realisieren. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11 Je 4 Stellplätze auf öffentlichen Parkflächen ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es sind Arten der Auswahlliste 2 zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zählt die gesamte Außenwandfläche eines Hauses oder einer Häuserreihe abzüglich der Breitenmaße aller Fenster und Türen im ersten Vollgeschoss. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.13 Bei Verlust zu erhaltender Pflanzen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.14 Für die zum Bahndamm hin orientierten, schallimmissionsbelasteten Gebäudeteile, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind und die sich innerhalb der mit L. gekennzeichneten Baufelder befinden, wird für Außenbauteile sowie für Fenster und Lüftungsanlagen des Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereichs II [56 - 60 db(A)] gemäß DIN 4109 fest-gesetzt. Sensible Wohnbereiche (Schlafräume, Kinderzimmer etc.) sind auf der von der Bahn abgewandten Seite anzuordnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Höhe baulicher Anlagen 1.15 Die maximal zulässige Traufhöhe, d. h. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, in den Baufeldern 1, 2, 8, 31 und 32 wird festgesetzt für die Bebauung mit: 

bei Flachdächern, darf das Maß 6,0 m zuzüglich der jeweils festgesetzten Außenwandhöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhenlage (Höhenbezugspunkt nach DHHN 92) der an die Jewelligen Baufelder angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe, dies ist der äußere Schnittpunkt der bei-

den Dachschenkel bei geneigten und die oberste Außenwandbegrenzung

Leitungsrechte 1.16 Entlang der öffentlichen Erschließungswege mit weniger als 4 m Breite wird beiderseits des Weges ein Leitungsrecht von 1 m Breite zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Mindestbreite der öffentlichen Erschließungsfläche einschließlich der angrenzenden Flächen mit Leitungsrecht beträgt 4 m. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2. Ortliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 89 BbgBO Dachgestaltung 2.1 Für Wohngebäude in Baufeldern mit der Planfestsetzung SD ist das Satteldach vorgeschrieben. Der Neigungsbereich ist zwischen mindestens 38 (Alt) Grad und höchstens 52 (Alt)Grad festgesetzt. Flachdächer sind nur als begeh-

Sechstel der Gesamtgrundfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Im Quartier 26 sind Zeltdächer zulässig. 2.2 Für Dachaufbauten sind - abweichend von Festsetzung 2.1 - andere Dachformen zulässig. Die Breite der Dachaufbauten insgesamt darf nicht mahr als die Hälfte der darunterliegenden Außenwand des jeweiligen Gebäudes einnehmen und eine maximale Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

bare Dachterrassen und nur bis zu einer Gesamtfläche von höchstens einem

Dachaufbauten über Firsthöhe sind nicht zulässig. Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie (Kollektor- und Photovoltaikanlagen oder verwandte Energiegewinnungsanlagen) dürfen bis maximal 1,0 m über die Firsthöhe ragen. 2.3 Alle Rechteckfenster müssen stehendformatig, das heißt höher als breit sein.

Gestaltung von Nebenlagen, Garagen / Carports Nebenanlagen sowie Garagen / Carports sind hinsichtlich der zur Anwendung kommenden Baumaterialien und ihrer Farbgebung in der gleichen Art und Weise wie die Wohngebäude auszuführen.

2.4 Die Dächer von Garagen / Carports sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 (Alt)Grad bis höchstens 52 (Alt)Grad auszubilden. Im Teilgebiet 26 können die Dächer von Garagen / Carports ausnahmsweise auch als Zeltdächer ausgebildet werden, sofern das Hauptgebäude ebenfalls mit einem Zeltdach eingedeckt ist. Bei Einzel- und Doppelhäusern können die Dächer der Garagen / Carports als dauerhaft begrünte Flachdächer ausgebildet werden.

2.5 Einfriedungen sind nur zulässig als Mauer, Hecke oder Zaun mit senkrecht angeordneten Stäben, Latten bzw. Brettern. Einfriedungen entlang Straßen und öffentlichen Grünflächen müssen mindestens 0,60 m hoch sein.

2.6 Mauern, Mauerpfosten und Stützmauern sind nur zulässig, als im Erscheinungs-bild geschlossene, fugenfreie Putzoberfläche. Ausnahmen: Klinkermauern sind zulässig auf Baugrundstücken mit Klinkerfassaden. Trockenmauern mit Natur-

2.7 Die an die Borgsdorfer Meile angrenzenden Grundstücksflächen sind mit Mauern abzugrenzen. Die Mauern können durch Lücken bis zu einer Gesamlänge von maximal 4 m je Grundstück unterbrochen sein.

3. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) 3.1 Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Stolpe. Verfahrensvermerke zum 3. Änderungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.04.2004 in öffentlicher Sitzung Änderungen im Teilgebiet 32 sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dabei wurde in Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsetz BauGB bestimmt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans Anregungen vorgebracht werden dürfen. Hohen Neuendorf, den 08, Feb. 2005



Monika Mittelstädt

(Bürgermeisterin)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und vom 05.07.2004 bis einschließlich 13.08.2004 zu folgenden Zeiten durchgeführt: Mo. / Mi. / Do. von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr.



Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2004 gemäß § 4 BeuGB am Verfahren beteiligt.



Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ge-mäß § 1 Abs. 6 BauGB am 25.11.2004 gegen- und untereinander abgewogen und die 3. Änderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), gemäß § 10 BauGB am 25.11.2004 als Satzung beschlossen.

Hohen Neuendorf, den 08. Feb. 2005

(Vorsitzender der Stadt-

Die Begründung wurde gebilligt.

I dituldade Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

verordnetenversammlung)

Die 3. Änderungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Hohen Neuendorf, den 08. Feb. 2005



Die 3. Änderungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19 Feb. 2003 ortsublich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 22 Feb. 2005



