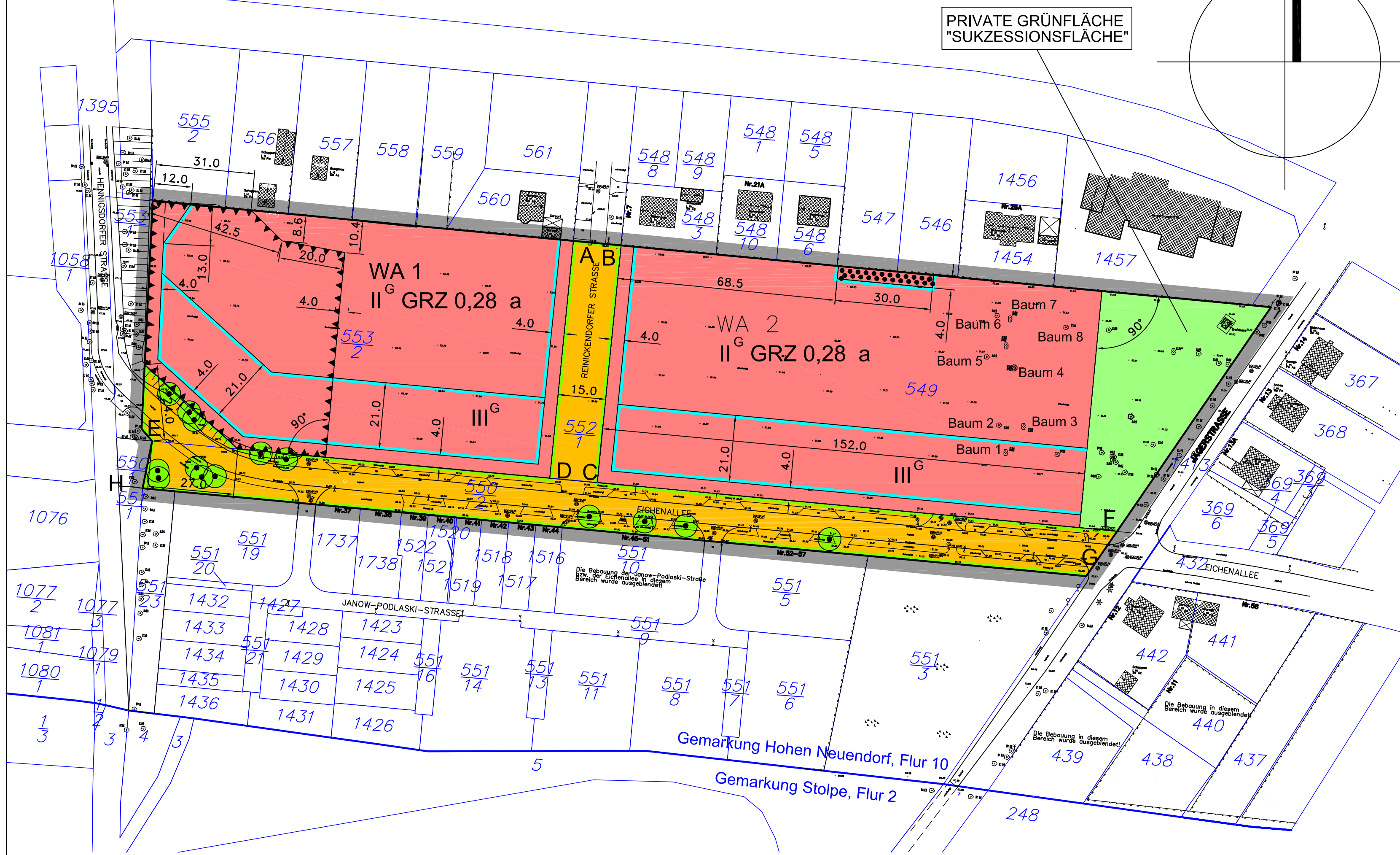


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

STADT HOHEN NEUENDORF STADTTEIL HOHEN NEUENDORF Bebauungsplan O3 - II

Hohen Neuendorf-West - nördlich der Eichenallee

SATZUNG i. d. Fassung vom 25.07.2006

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 14,0 m und Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 20,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch untergeordnete Vorbauten gemäß § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung sowie durch Garagen, insoweit sie nicht unter das Dach eines Hauptgebäudes einbezogen werden, überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO
- Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- In den straßenbegleitenden Grüntreifen der Straßenverkehrsfläche der Reinickendorfer Straße zwischen den Punkten A-B-C-D-A sind Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Immissionsschutz

- Die Flächen innerhalb der Begrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzuordnen. Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen müssen in diesem gekennzeichneten Bereich ein erforderliches Luftschalldämm-Maß (R_{w, res} nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 35 dB (30 dB für Büroräume) aufweisen.
In den Baugebieten sollen die zum Lüften vorgesehenen Öffnungen der Außenwände von Aufenthaltsräumen, welche dem Schlafen dienen können, ausschließlich an Gebäudeseiten liegen, die im Uhrzeigersinn keine westliche bis nordöstliche Orientierung aufweisen. Ist dieses nicht möglich, sind diese Öffnungen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen unter Einhaltung des erforderlichen Luftschalldämm-Maßes auszurüsten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Zuordnungsfestsetzung
Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gelegenen Flächen sind Flächen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Diesen Eingriffsflächen werden folgende Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
 - In der Straßenverkehrsfläche der Reinickendorfer Straße sind zwischen den Punkten A-B-C-D-A 16 hochstämmige Winter-Linden (*Tilia cordata*) mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm als doppelreihige Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - In der Straßenverkehrsfläche der Eichenallee sind zwischen den Punkten E-D-C-F-G-H-E an den in der Planzeichnung bestimmten Stellen 43 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm als Ergänzung der vorhandenen Alleebepflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flurstücken sind anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - Flurstück 1619, der Flur 10, Gemarkung Hohen Neuendorf: frei wachsende Hecken auf 1.810 m² mit insgesamt 1.131 Sträuchern der Arten: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).
 - Flurstück 7, der Flur 2, Gemarkung Stolpe: alleearartig angeordnet 108 hochstämmige Kirschbäume (*Prunus avium*) mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm sowie Anlage von 4.500 m² Landschaftsrasen.
 Die Kostenverteilung regelt der Städtebauliche Vertrag.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 1a BauGB

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind als Kompensation für den Verlust von 8 Laubbäumen auf dem Eingriffs-Baugrundstück 14 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm nach folgendem Verteilungsschlüssel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Baum 1: 2 Laubbäume, Baum 2: 1 Laubbaum, Baum 3: 2 Laubbäume, Baum 4: 2 Laubbäume, Baum 5: 1 Laubbaum, Baum 6: 1 Laubbaum, Baum 7: 2 Laubbäume, Baum 8: 3 Laubbäume. Als zulässige Arten werden festgesetzt: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Bastard-Ulme (*Ulmus x hollandica*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 1a BauGB

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl./03 S.210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl./05 S.267)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je angefangene 1000 m² Baugrundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind 5 Sträucher der folgenden Arten zu pflanzen: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Heckenrose (*Rosa corymbifera*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Brombeerhecke (*Rubus fruticosus*) zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

- In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässige oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

Planerstellung von STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekten Potsdam

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,28 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- II^G Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BbgBO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche bzw. private Grünflächen
Zweckbestimmung in Planzeichnung festgesetzt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Linie der Begrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A B C Beschriftung von Eckpunkten von Flächen gemäß textl. Festsetzungen
- Baum 1 Baumnummerierung in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 7
- 19.8 Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Vermessung
- Flur- und Flurstücksgrenzen mit Flur- und Flurstücksnr.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl./03 S.210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl./05 S.267)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

Maßstab 1 : 1000

