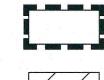


### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### **FESTLEGUNGEN**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung und der Außenbereichsflächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden



Ergänzungsflächen mit Festsetzungen (z.B. E1, E2)



Ergänzungsflächen ohne Festsetzungen

### **FESTSETZUNGEN**

gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter)

Bemaßungen in Meter

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb der Ergänzungsflächen E1 und E2 sind Wohngebäude sowie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 2. Innerhalb der Ergänzungsflächen E1 und E2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/ Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.
- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 23 Abs.
- 3. Innerhalb der Ergänzungsfläche E2 darf die Größe der Baugrundstücke 850 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 4. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5. Zum Schutz vor (Schienen-)Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Schallschutz im Hochbau- Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

maßgeblicher Außenlärmpegel

30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmtem Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können auch dem Schallgutachten G-38/2018 vom 08.06.2018 entnommen werden, das Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen vorhandene Bäume gleicher Mindestqualität angerechnet werden, sofern diese erhalten bleiben. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- 7. Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und Baugrenze (Vorgartenzone), sind als offene Einfriedungen herzustellen. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

#### Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung der Arten Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petrea) und Waldkiefer (Pinus sylvestris) sowie von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen

#### <u>Pflanzliste</u>

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwer
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sehr gut	mäßig
Aesculus hippocastanum	Gem. Rosskastanie	gut	gut
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	gut	gut
Castanea sativa	Esskastanie	gut	gut
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Malus spec.	Apfel	sehr gut	sehr gut
Prunus avium	Süßkirsche, Vogelk.	sehr gut	sehr gut
Prunus vulgaris	Sauerk., Weichsel	sehr gut	sehr gut
Pyrus communis	Birne	gut	gut
Robinia pseudoacacia	Gemeine Robinie	sehr gut	gering
Salix alba	Silberweide	sehr gut	sehr gut
Salix caprea	Salweide	sehr gut	sehr gut
Sophora japonica	Japan. Schnurbaum	sehr gut	mäßig
Tilia cordata	Winterlinde	sehr gut	gering
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	gut	gering
Tilia tomentosa	Ungar. Silberlinde	gut	gering
Tilia x euchlora	Krimlinde	gut	gering
Tilia x vulgaris	Holländische Linde	gut	gering

### **VERFAHREN**

1. Der Vorentwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 21.10.2017 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Hohen Neuendorf, den 13.05.7019





2. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 22.09.2018 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden

Hohen Neuendorf, den 13.05.7019





3. Die vorliegende Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Beschluss Nr. B 017/2019 am 28.03.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss Nr. B 017/2019 am 28.03.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf

Hohen Neuendorf, den 13.05.7013





4. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Nependorf, den 13-05.70/9





5. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten auf Dauer zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird, sind am 19.05.19 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.





### SATZUNG

der Stadt Hohen Neuendorf über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzungssatzung) gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2019 nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Gebiet östlich des Waidmannswegs am südlichen Ende der Straße Unter den Eichen in der Stadt Hohen Neuendorf erlassen.

Hohen Neuendorf, den 20.05.70/9





## RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

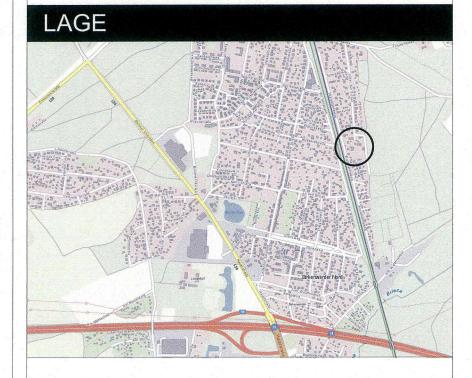
(Baunutzungsverordnung) - BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und

die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI, IS, 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBI I Nr. 39)

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI. I/13, Nr. 3) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI. I/16, Nr. 5)



**Stadt Hohen Neuendorf** Ergänzungssatzung

"Unter den Eichen / Waidmannsweg Stadtteil Borgsdorf"

Februar 2019

Maßstab 1: 1.000

Beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2019