

# Bebauungsplan Nr. 53 "Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf"

## Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Plangrundlage: Lage- und Höhenplan Finke & Horst, Stand 16.09.2011, Gemarkung Hohen Neuendorf, Flur 1, Flurstück 1770

### Zeichenerklärung

#### 1. Planzeichen ohne Normcharakter

Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen	15
Bezeichnung zur Flächengliederung	A B C
Punkte zur Abgrenzung des identischen Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie und der Geltungsbereichsgrenze	D E F G

#### 2. Darstellung der Plangrundlage

Flurstücksnummer	z.B.	180
Flurstücksgrenze		
Gebäudebestand		
Höhe in m über DHHN92		38,32

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I Grünordnerische Festsetzungen

#### I.1 Mindestbegrünung:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Vegetationsflächen anzulegen. Innerhalb der Fläche C sind mindestens 200 m<sup>2</sup> als Gehölzflächen / Hecken gemäß Pflanzliste Sträucher I mit mindestens je 1 Strauch pro 1 m<sup>2</sup> zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

#### Pflanzliste:

##### Sträucher I

Hainbuche	Carpinus betulus (H 60-100)
Weißdorn	Crataegus monogyna (H 60-100)
Haselnuß	Corylus avellana (H 60-100)
Kornelkirsche	Cornus mas (H 60-100)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (H 60-100)
Hundsrose	Rosa canina (H 60-100)
Heckenrose	Rosa corymbifera (H 60-100)
Weinrose	Rosa rubiginosa (H 60-100)
Filzrose	Rosa tomentosa (H 60-100)
Kartoffelrose	Rosa rugosa (H 60-100)
Ginster	Cytisus scoparius (H 60-80)
Brombeere	Rubus fruticosus (H 40-60)
Schneebeere	Symphoricarpos albus (H 40-60)
Flieder	Syringa spec. (H 60-100)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (H 60-100)
Schlehe	Prunus spinosa (H 60-100)
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius (H 60-100)
Liguster	Ligustrum vulgare (H 60-100)
Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor

#### I.2 Bepflanzung der Stellplätze:

Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze. Es sind Schwedische Mehlbeeren (Sorbus intermedia) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anzupflanzen und zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

#### I.3 Befestigung der Stellplätze und Wege:

Stellplatzanlagen und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mindemde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### I.4 Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Fläche A mit Bindungen zum Anpflanzen ist eine flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen gemäß Pflanzliste Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste Sträucher II - 1 Strauch / 1 m<sup>2</sup> Gehölzfläche anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Pflanzliste:

##### Bäume

Feldahorn	Acer campestre (STU 14-16 cm)
Spitzahorn	Acer platanoides (STU 14-16 cm)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (STU 14-16 cm)
Birke	Betula pendula (STU 14-16 cm)
Stieleiche	Quercus robur (STU 14-16 cm)
Winterlinde	Tilia cordata (STU 14-16 cm)

##### Sträucher II

Hainbuche	Carpinus betulus (H 60-100)
Weißdorn	Crataegus monogyna (H 60-100)
Haselnuß	Corylus avellana (H 60-100)
Kornelkirsche	Cornus mas (H 60-100)
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum (H 60-100)
Hundsrose	Rosa canina (H 60-100)
Heckenrose	Rosa corymbifera (H 60-100)
Weinrose	Rosa rubiginosa (H 60-100)
Filzrose	Rosa tomentosa (H 60-100)
Ginster	Cytisus scoparius (H 60-80)
Brombeere	Rubus fruticosus (H 40-60)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (H 60-100)
Schlehe	Prunus spinosa (H 60-100)
Liguster	Ligustrum vulgare (H 60-100)

### II Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D und E sowie F und G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Hinweise ohne Normcharakter

Weitere Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger gesichert.

Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Weitergehende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger gesichert.

### Nachrichtliche Übernahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Umgebungsschutzbereiches des Einzeldenkmals "Wasserturm Hohen Neuendorf" - Summter Straße 5a.  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 23.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“ (Beschluss-Nr.: B 040 / 2012) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 03 / 21.J. vom 24.03.2012 bekannt gemacht.

Hohen Neuendorf, den 03.06.2013

Der Bürgermeister



### Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“ in der Fassung vom 09.05.2012, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 bekannt gemacht.

Mo.	8:00 - 12:00 und 13:00 - 15:30
Di.	8:00 - 12:00 und 14:00 - 18:00
Mi.	8:00 - 12:00 und 13:00 - 15:30
Do.	8:00 - 12:00 und 13:00 - 16:00
Fr.	8:00 - 12:00

In der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich IV Bau- und Grünflächendienste -Rathausaußenstelle-, Oranienburger Str. 44, 16540 Hohen Neuendorf, Foyer im 2. OG, öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB, ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 07 / 21.J. vom 21.07.2012 bekannt gemacht worden.

Hohen Neuendorf, den 03.06.2013

Der Bürgermeister



### Satzung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am 27.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Hohen Neuendorf, den 03.06.2013

Der Bürgermeister



### Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist möglich.

Oranienburg, den 31.07.14

Öffentlicher bestellter  
Vermessungsingenieur



### Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 „Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf“ bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Neuendorf, den 03.06.2013

Der Bürgermeister



### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 06 / 21.J. vom 24.06.2013 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.06.2013 in Kraft getreten.

Hohen Neuendorf, den 24.06.2013

Der Bürgermeister



## Zeichenerklärung Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Flächen für Gemeinbedarf  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Zweckbestimmung:

Seniorenzentrum

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. GRZ 0,3

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. II

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen



### Planungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

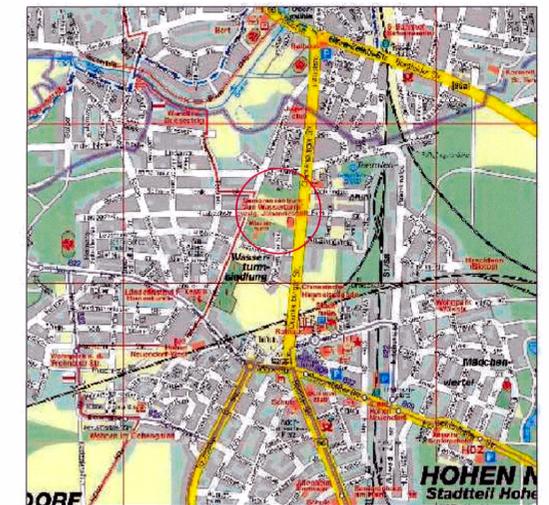


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Quelle: Fallblatt der Stadt Hohen Neuendorf und der Gemeinde Birkenwerder, Hrsrg. Stadt Hohen Neuendorf (unmaßstäblich)

## Bebauungsplan Nr. 53, "Erweiterung Seniorenzentrum am Wasserturm, Stadtteil Hohen Neuendorf" (Gemarkung Hohen Neuendorf, Flur 1, Flurstück 1770)

- Satzung -

Stand: 09. November 2012