
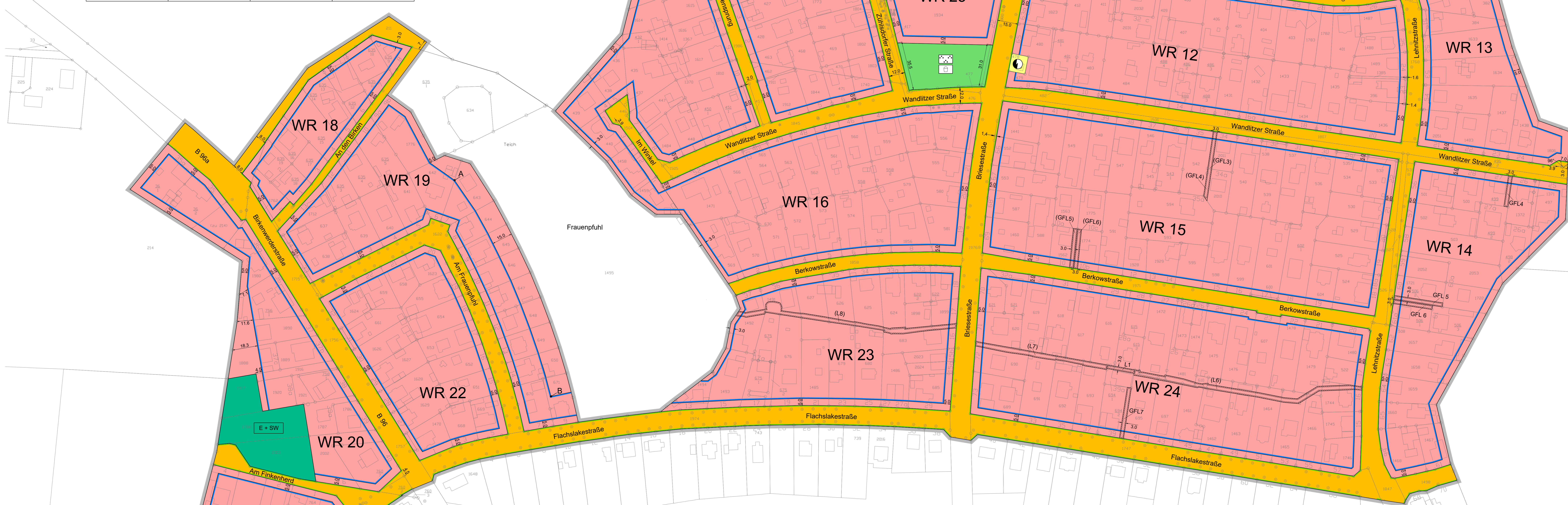


Teil A: Zeichnerische Festsetzungen (Blatt 2 von 2)

	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
WR 1 - WR 25	II	0,2	



Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1 **Art der baulichen Nutzung**
    - 1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 sind folgende Nutzungen zulässig:
      - Wohngebäude
      - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
      - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

      - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
  - 1.2 In den reinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung**

Beträgt in den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 700 m², darf für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von höchstens 140 m² nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der GR sind die Grundflächen von Anbauten, Erkern, Hauseingängen, Wintergärten und überdachten Terrassen hinzuzurechnen.

Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundfläche von 210 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Die Geschossfläche (GF) für ein Einzelhaus / eine Doppelhaushälfte darf - unter Berücksichtigung der zulässigen GR von 140 m² - eine GF von 280 m² nicht überschreiten und eine GF von 60 m² nicht unterschreiten.

- 3.2 In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 18 und WR 20 bis WR 25 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Grundstückeinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.
- 3.3 Im reinen Wohngebiet (WR) mit der Bezeichnung WR 19 darf die rückwärtige Baugrenze parallel zur Straße Am Frauenpühl zwischen den Punkten A und B bis zu einer Tiefe von 10,0 m durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO überschritten werden. Dabei dürfen die Nebenanlagen, welche die Baugrenze überschreiten, eine Grundfläche von insgesamt 16,0 m² und eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Untere Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche auf der dem Frauenpühl (Flurstück 1495) zugewandten Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen auf der restlichen nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- 4 **Grundstücksgrößen**

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 darf die Größe des Baugrundstücks 650 m² nicht unterschreiten.
- 5 **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

In den reinen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Ausnahmsweise können mehr als 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn die Wohnungen der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- 6 **Sonstige Festsetzungen**
  - 6.1 Die Fläche GFL 1 (Flurstück 330/1 und 341/1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Forstweg 44a (Flurstück 33/2) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Forstweg 44 a zu belasten.
  - 6.2 Die Fläche GFL 2 (Flurstück 198/4) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Heideplan 41 (Flurstück 198/1 und 199/1) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Heideplan 41 zu belasten.
  - 6.3 Die Fläche GFL 3 (Flurstück 196/1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Heideplan 38a (Flurstück 196/2) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Heideplan 38a zu belasten.
  - 6.4 Die Fläche GFL 4 (Flurstück 499/1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Wandlitzer Straße 27a (Flurstück 499/2) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Wandlitzer Straße 27a zu belasten.
  - 6.5 Die Fläche GFL 5 (Flurstück 172/1) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Lehnitzstraße 60a (Flurstück 172/2) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Lehnitzstraße 60a zu belasten.
  - 6.6 Die Fläche GFL 6 (Flurstück 506/2) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Lehnitzstraße 61 (Flurstück 506/3) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Lehnitzstraße 61 zu belasten.
- 7 **Grünordnerische Festsetzungen**
  - 7.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
  - 7.2 In den reinen Wohngebieten (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 24 ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
  - 7.3 In dem reinen Wohngebiet (WR) mit der Bezeichnung WR 25 sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche 10 Sträucher der Qualität „verpflanzte Sträucher, Höhe 60/100cm“ sowie ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.3 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9), vom 04. März 2020, S. 203) enthaltene Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu verwenden.
- 8 **Örtliche Bauvorschriften**
  - 8.1 Grundstückeinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückeinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) errichtet werden, sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 50 v. H. herzustellen. Die Höhe dieser Grundstückeinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.
  - 8.2 Flächenhafte Stein-/ Kies- Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Einzelne gestalterische Steinelemente sind zulässig, sofern sie in der Summe eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten. Grundstückeinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 9 **Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm / Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

  - im WR 18 entlang der Baugrenze der Birkenwerderstraße (B 96a) sowie 10 m der nördlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße und 15 m der südlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße
  - im WR 19 entlang der Baugrenze der Birkenwerderstraße (B 96a), sowie 10 m der nördlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße (An den Birken 13, Flst. 1712) und 15 m der südlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße (Birkenwerderstraße 33 / Ecke Frauenpühl, Flst. 638)
  - im WR 20 entlang der Baugrenze der Birkenwerderstraße (B 96a) sowie 15 m der nordwestlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße (Birkenwerderstraße 32 / Ecke Am Frauenpühl, Flst. 36/1) und entlang der Baugrenze der Straße „Zwischen den Pflühen“ (Birkenwerderstraße 40 / Ecke „Zwischen den Pflühen“, Flst. 760/7)
  - im WR 21 entlang der südlichen Baugrenze des Grundstücks „Zwischen den Pflühen“ 7a (Flst. 772) sowie 55 m der östlichen Baugrenze ausgehend von der v. g. südlichen Baugrenze („Zwischen den Pflühen“ 8, Flst. 770) und 55 m der westlichen Baugrenze ausgehend von der v. g. südlichen Baugrenze („Zwischen den Pflühen“ 7, Flst. 771)
  - im WR 22 entlang der Baugrenze der Birkenwerderstraße (B 96a) sowie 25 m der nördlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße (B 96a) (Birkenwerderstraße 32 / Ecke Am Frauenpühl, Flst. 162/4) und 20 m der südlichen Baugrenze ausgehend von der Baugrenze der Birkenwerderstraße (B 96a) (Flachslikestraße 1, Flst. 1470)

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R<sub>ges</sub>) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R<sub>ges</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>innent</sub>

Mit L<sub>a</sub> = maßgeblicher Außenlärmpegel

Mit K<sub>innent</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

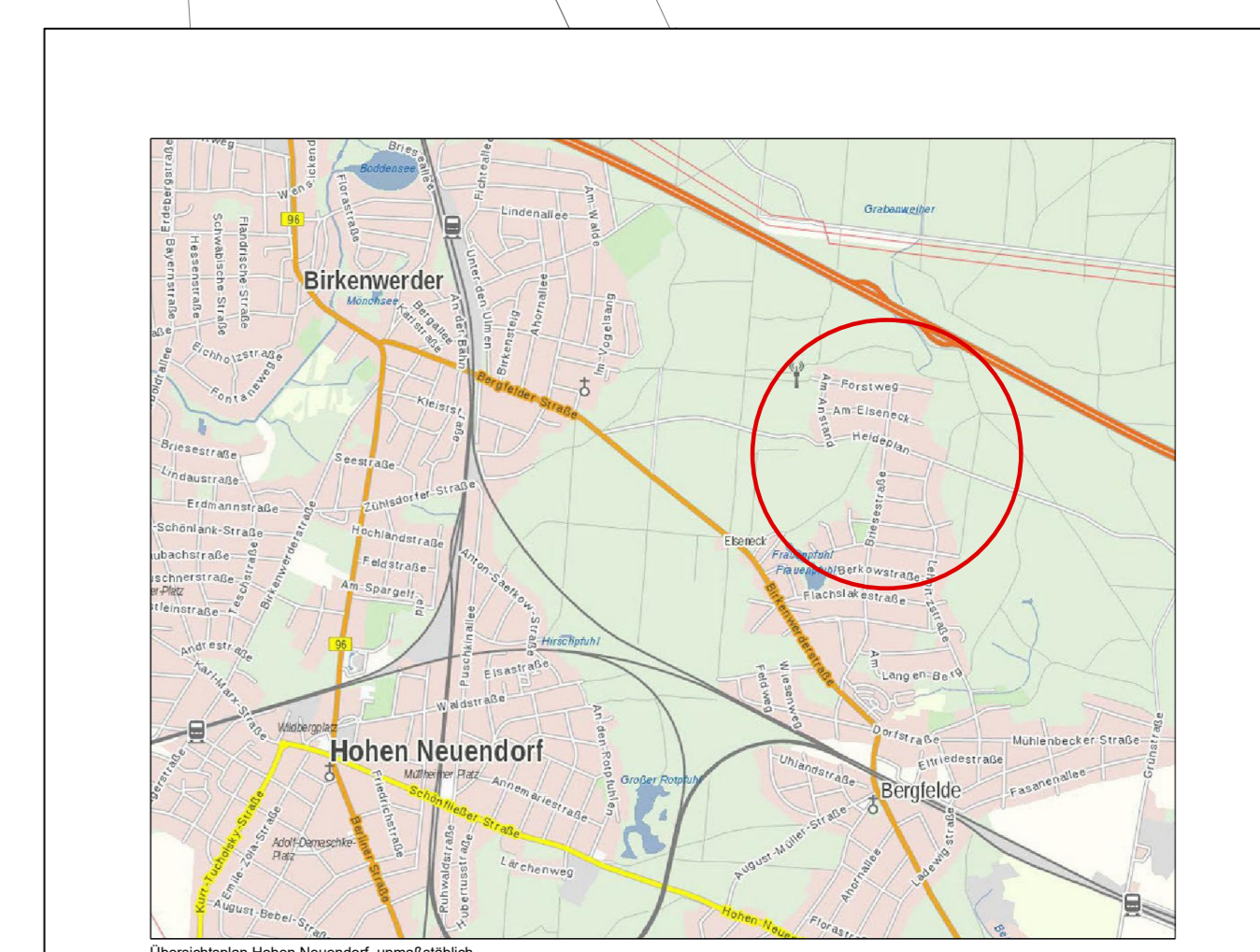
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L<sub>a</sub> erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der Ingenieurgesellschaft BBP Baucounseling mbH, Berlin, vom 19.10.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

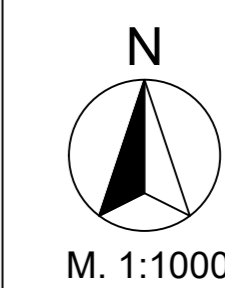


Bebauungsplan Nr. 63  
"Nördlich der Flachslikestraße,  
Stadtteil Bergfelde"  
der Stadt Hohen Neuendorf

Stand: Oktober 2021

SATZUNG

Plangrundlage: (ALKIS-Auszug, Stand 2020)



BLATT 2 von 2

Auf Blatt 1: Planzeichnung nördl. Teilbereich, Planzeichenerklärung, Maßstabtafel, Hinweise (ohne Normcharakter), Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke  
Auf Blatt 2: Planzeichnung süd. Teilbereich, Textliche Festsetzungen

M. 1:1000