

Stadt Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 63 "Nördlich der Flachslakestraße, Stadtteil Bergfelde"

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen (Blatt 1 von 2)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WR 1 Reine Wohngebiete (WR), z.B. WR 1 (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,2

II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

Bauweise, Baumformen, Baumgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel (E-) und Doppelhäuser (D) zulässig

Bauergrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität-Trafo-

Grünflächen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage mit Kinderspielfeld

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen, z.B. GFL1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald Zweckbestimmung: „Erholungs- (E) und Klimaschutzwald (SW)“

(GFL1) grundrechtlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL), z.B. (GFL1)

(L1) grundrechtlich gesichertes Leitungsrecht für einen Regenwasserkanal-graben (L1) der Stadt Hohen Neuendorf, z.B. (L1)

Plangrundlage

Flurstücksnummer, z.B.

Flurstücksgrenze mit Vermessungspunkt

Gebäudebestand

Hausnummer, z.B.

Planzeichen ohne Normcharakter

Bemäntung in Meter (m) oder Grad

Bezeichnung von Punkten, z.B. A

Maßstabsleiste in Meter (m)

0 10 20 30 40 50 100 m

Hinweise (ohne Normcharakter)

Einteilung der Straßenverkehrsfächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen (insbesondere Dach-, Fassaden- und Kellerarbeiten) und Gebäudesanierungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Insbesondere ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu stellen. Zum Schutz von Kleinsäugetieren, Amphibien und anderen Tierarten sind Einfriedungen der Grundstücke so zu errichten, dass mindestens 10 cm Abstand über der natürlichen Geländeoberfläche besteht.

Einwirkungsmeidung: Die Planung aufgrund geltender Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadterweiterung Hohen Neuendorf, Bauten, eingesehen werden.

Baumschutzsatzung Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Anpflanzungen Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 wird die Verwendung von Arten in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

In den reihen 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
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, 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, § 2 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

In den reihen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 700 m², darf für ein Einzelhaus i. eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von höchstens 140 m² nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der GR sind die Grundflächen von Anbauten, Erkern, Hausergänzungen, 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 i. 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die reihen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 sind als zweckdienliche Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gebäudehöhe von höchstens 13,0 m sowie Doppelhäuser mit einer Länge eines Gebäudeteils von höchstens 10,0 m, die Gebäude sind mit einseitigem seitlichem Grenzabstand bei Doppelhaushälften und beidseitigem seitlichem Grenzabstand bei Einzelhäusern zu errichten.

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

Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

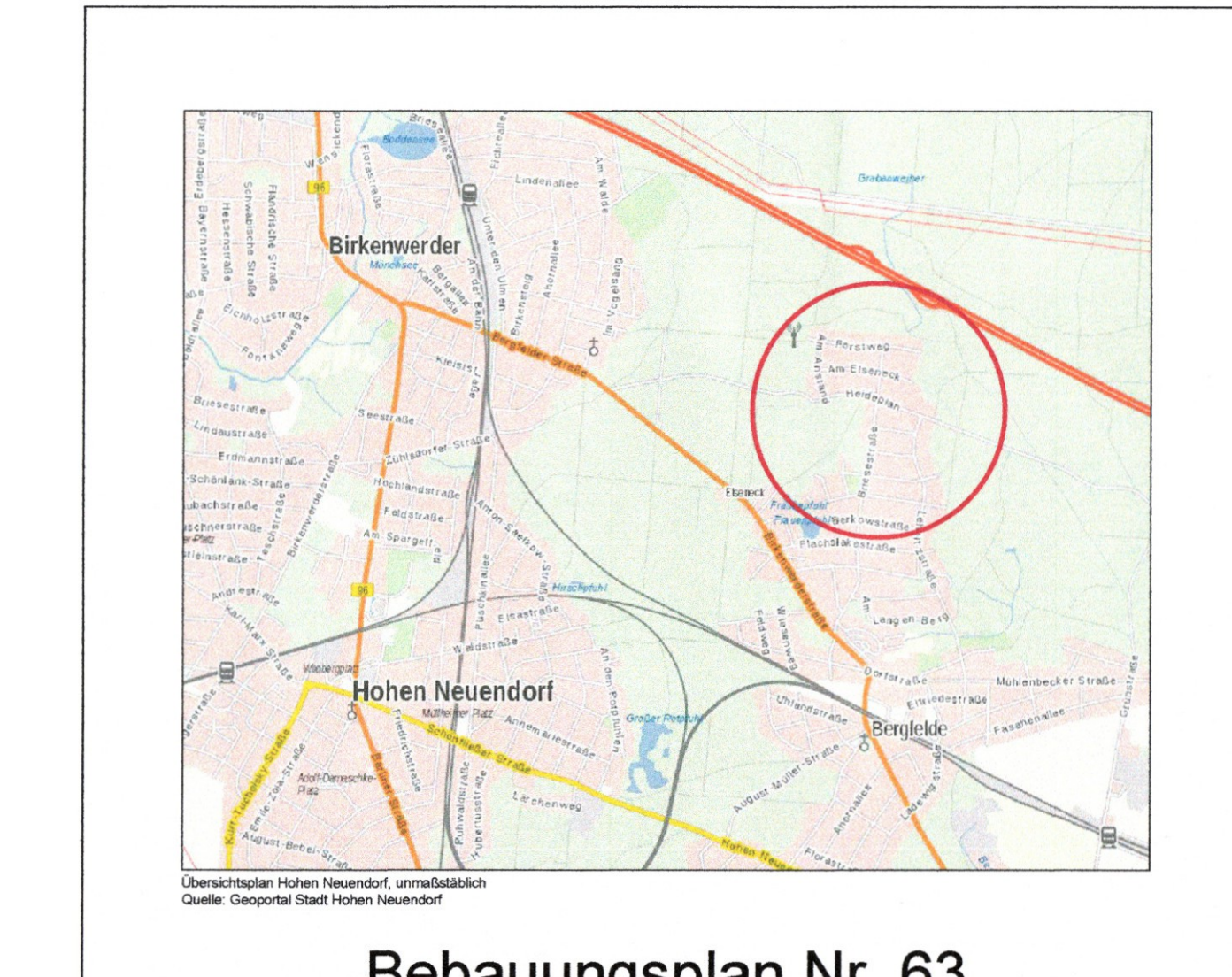
sowie ausnahmeweise zulässig:

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die Fläche GFL 1 (Flurstück 331* und 341) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Forstweg 44a (Flurstück 332) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Forstweg 44 a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 2 (Flurstück 1994) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Heideplan 41 (Flurstück 1981 und 1991) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Heideplan 41 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 3 (Flurstück 1961) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Heideplan 38a (Flurstück 1962) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Heideplan 38a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 4 (Flurstück 4991) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Wandlitzer Straße 27a (Flurstück 4992) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Wandlitzer Straße 27a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 5 (Flurstück 1721) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Lehntstraße 60a (Flurstück 1722) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Lehntstraße 60a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 6 (Flurstück 5062) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Lehntstraße 61 (Flurstück 5063) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Lehntstraße 61 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückseinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßeneingangsfläche und straßenbegleitender Baugrenze (Nutzungsbereich) errichtet werden, sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 50 % zu errichten. Die Höhe dieser Grundstückseinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.
 - Fächelichte Stängel, Kiefern Splitt- und Schotterflächen oder schützungen sind unzulässig. Einziges gestalterische Stimmelement 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 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- Flächen GFL 7 (Flurstück 6942) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Flachslakestraße 38a (Flurstück 6941) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flachslakestraße 38a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Von den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis Nr. 6.7 kann abgewichen werden, wenn die Erhaltung der begründeten Baugrundstücke (rückwärtige Baureine) durch eine andere Wege- oder Hausanschlussteilführung dauerhaft grundrechtlich gesichert ist.
- Die Fläche L1 (Flurstück 6941) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hohen Neuendorf zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst das Recht die Leitung (Regenwasserabfuhrleitung) zu betreten, zu unterhalten und zu erneuern sowie von den Grundstückseigentümern und Erbauberechtigten zu verlangen, dass sie keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichten oder errichten lassen und keine Einwirkungen vornehmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befahrung von Wagen, Fußgänger und Spelittzäten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befahrungen wie Betonunterbau, Fußwegverurs, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In den reihen Wohngebieten (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 21 ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Die Bäume 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 Ministers für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung geeigneter Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2018 (ABl. 02) Nr. 5) vom 04. März 2020, S. 203) erhaltenen Liste der in Brandenburg gelisteten Gehölzarten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmspegels (L_{eq}) erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.3 des DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die klangtechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftung in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugrunderkundungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schalldachnachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden möglichen Außenlärmspegel (L_{eq}) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalldachverfahrens der Ingenieurgesellschaft BBP Bausonntag mbH, Berlin, vom 19.10.2021 abzulesen, welches Bestandteil der Sitzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschlachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.12.2021 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. B 065/2021, als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss vom 16.12.2021 gebilligt.
- Hohen Neuendorf, den 24.05.2022
- Steffen Apelt Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskatasters vom März 2020 und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch exakt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.
- Hohen Neuendorf, den 04.02.2022
- Unterschrift
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf übereinstimmen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
- Hohen Neuendorf, den 24.05.2022
- Steffen Apelt Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.05.2022, öffentlich im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf *„Wohne-31-Behebung“* 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten.
- Hohen Neuendorf, den 26.04.2022
- Steffen Apelt Der Bürgermeister



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

Stand: Oktober 2021
SATZUNG
 Planungsbüro: ALKHS-Ansatz, Stand 2020

N
 M 1:1000

- In den reihen 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. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- In reihen Wohngebieten (WR) mit der Bezeichnung WR 19 darf die rückwärtige Baugrenze parallel zur Straße Am Frauendorf 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. Unsere Baugrenze ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche auf der dem Frauendorf (Flurstück 1495) zugewandten Grundstückslänge des jeweiligen Grundstücks. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen auf der restlichen nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grundstücksgrenzen**
 In den reihen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 darf die Größe des Baugrundstückes 650 m² nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**
 In den reihen Wohngebieten (WR) mit den Bezeichnungen WR 1 bis WR 25 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmeweise können mehr als 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn die Wohnungen der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
 - Die Fläche GFL 1 (Flurstück 331* und 341) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Forstweg 44a (Flurstück 332) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Forstweg 44 a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 2 (Flurstück 1994) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Heideplan 41 (Flurstück 1981 und 1991) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Heideplan 41 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 3 (Flurstück 1961) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Heideplan 38a (Flurstück 1962) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Heideplan 38a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 4 (Flurstück 4991) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Wandlitzer Straße 27a (Flurstück 4992) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Wandlitzer Straße 27a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 5 (Flurstück 1721) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Lehntstraße 60a (Flurstück 1722) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Lehntstraße 60a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Fläche GFL 6 (Flurstück 5062) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Lehntstraße 61 (Flurstück 5063) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Lehntstraße 61 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückseinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßeneingangsfläche und straßenbegleitender Baugrenze (Nutzungsbereich) errichtet werden, sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 50 % zu errichten. Die Höhe dieser Grundstückseinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.
 - Fächelichte Stängel, Kiefern Splitt- und Schotterflächen oder schützungen sind unzulässig. Einziges gestalterische Stimmelement 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 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- Flächen GFL 7 (Flurstück 6942) ist mit einem Geh- und Fahrrad zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Flachslakestraße 38a (Flurstück 6941) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flachslakestraße 38a zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Von den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis Nr. 6.7 kann abgewichen werden, wenn die Erhaltung der begründeten Baugrundstücke (rückwärtige Baureine) durch eine andere Wege- oder Hausanschlussteilführung dauerhaft grundrechtlich gesichert ist.
- Die Fläche L1 (Flurstück 6941) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hohen Neuendorf zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst das Recht die Leitung (Regenwasserabfuhrleitung) zu betreten, zu unterhalten und zu erneuern sowie von den Grundstückseigentümern und Erbauberechtigten zu verlangen, dass sie keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichten oder errichten lassen und keine Einwirkungen vornehmen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befahrung von Wagen, Fußgänger und Spelittzäten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befahrungen wie Betonunterbau, Fußwegverurs, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- In den reihen Wohngebieten (WR) mit der Bezeichnung WR 1 bis WR 21 ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm neu zu pflanzen. Die Bäume 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 Ministers für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung geeigneter Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2018 (ABl. 02) Nr. 5) vom 04. März 2020, S. 203) erhaltenen Liste der in Brandenburg gelisteten Gehölzarten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmspegels (L_{eq}) erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.3 des DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die klangtechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmenden Lüftung in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugrunderkundungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schalldachnachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden möglichen Außenlärmspegel (L_{eq}) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schalldachverfahrens der Ingenieurgesellschaft BBP Bausonntag mbH, Berlin, vom 19.10.2021 abzulesen, welches Bestandteil der Sitzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallschlachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)