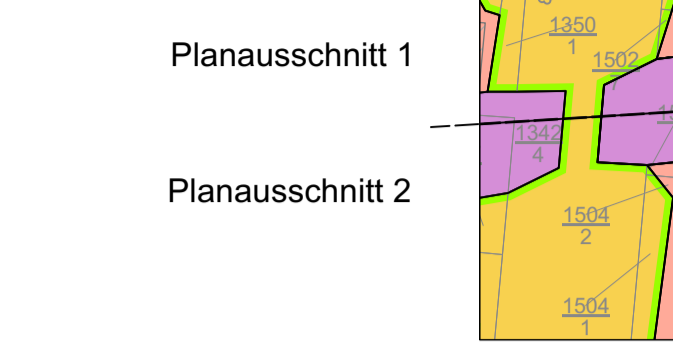


BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "MÄDCHENVIERTEL, STADTEIL HOHEN NEUENDORF"

PLANZEICHNUNG

Nebenzeichnung M 1:1.000

Straßenverkehrsfläche unterhalb der Bahüberführung



WR 1
0,2 II
E a
F mind. 800 m ²

WR 3
0,2 II-III
ED a
F mind. 800 m ²

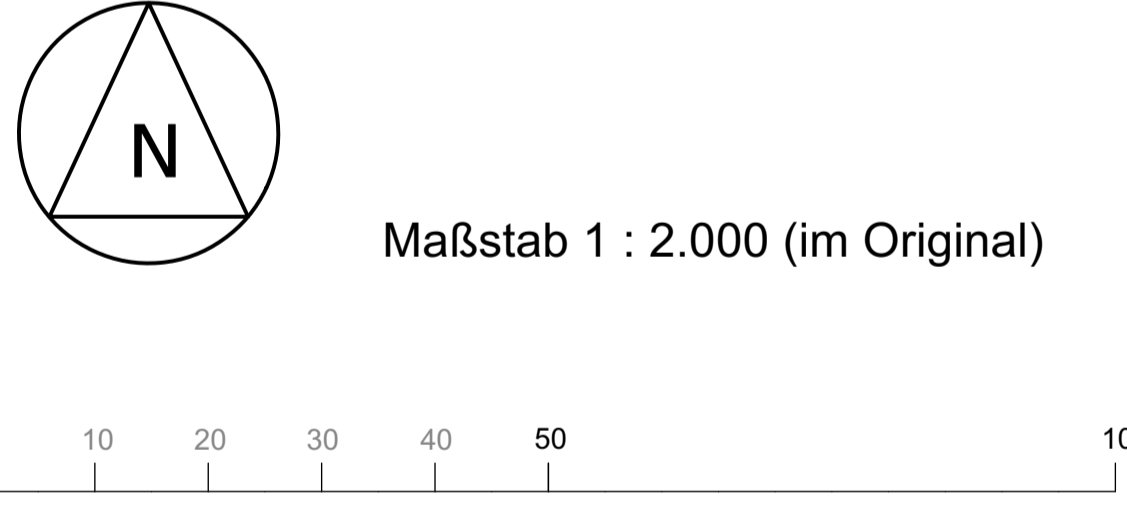
MI
0,3 II-III
ED a / o
F mind. 800 m ²

WA 2
0,2 II-III
ED a
F mind. 800 m ²

WR 2
0,2 II
ED a
F mind. 800 m ²

WR 4
0,15 II
D a
F mind. 600 m ²

WA 1
0,2 II
ED a
F mind. 800 m ²



Planunterlagen: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2020) dl-de/by-2.0 ergänzt durch ALK-Daten, Stadt Hohen-Neuendorf 2020

- Flurgrenze, Flurnummer
- Hauptgebäude mit Hausnummer, Nebengebäude
- Flurstücksgrenze und -nummer
- Straßenbäume

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 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 als Höchstmaß, z.B. II
 - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II - III

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise (näher bestimmt durch textliche Festsetzung)
 - o** Offene Bauweise
 - E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - D** Nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze (mit Bestimmungslinie)

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 2 Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - P** Öffentliche Parkfläche
 - B+R** Fahrradabstellfläche (Bike and Ride)
 - Bahnanlagen

- Sportanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Tennisplatzanlage** Zweckbestimmung Tennisplatzanlage
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche** Zweckbestimmung Öffentliche Grünanlage

- Sonstige Planzeichen**
- F mind. 800 m²** Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), Mindestgröße, z.B. 800 m²
 - — — —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - — — —** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich übernommene Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BauDenkmal / KunDenkmal (Kennzeichnung durch Lagesymbol)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der Nutzung**
- In den reinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 800 m², darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 160 m² nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 240 m² als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 2 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 900 m², darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 200 m² nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 300 m² als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Beträgt in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m², darf für ein Wohngebäude eine Grundfläche (GR) von maximal 250 m² nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit eine Grundfläche von 300 m² als Summe aller baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Terrassen um insgesamt höchstens 25 m² zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO)
- Abweichende Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- In den Baugebieten bzw. in den Teilen von Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der zulässigen Hausfronten darf, gemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie, für Einzelhäuser höchstens 16,00 m und für Doppelhaushälften höchstens 10,00 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
 - In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückeinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Im reinen Wohngebiet WR 4 dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger (vorderer) Baugrenze weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, noch Garagen/Carports oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückeinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Mindestgröße von Baugrundstücken**
- Die Größe der Baugrundstücke in den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3, den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI darf 800 m² nicht unterschreiten. Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf ausnahmsweise unterschritten werden, wenn das betreffende Grundstück schon vor dem 20.04.2019 als Baugrundstück mit einer geringeren Größe als der festgesetzten Mindestgröße bestand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**
- In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen - Tennisplatzanlage**
- Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind neben den gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung zulässigen Sportanlagen auch solche, dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen (wie z.B. Einfangzäune, Traversen, Schuppen, Einfriedungen) sowie ein eingeschossiges Vereinsgebäude (Clubhaus) zulässig. Die Grundfläche des Vereinsgebäudes darf 200 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Verkehrsflächen**
- Auf der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Fläche sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit mehreren Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Der Mittelpunkt ist die Mitte der Grenze der öffentlichen Parkfläche mit der östlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Immissionsschutz**
- Festsetzung(en) werden auf Grundlage schalltechnischer Untersuchungen im weiteren Verfahren ergänzt - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In den Baugebieten ist je angefangene 300 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Sonstige Festsetzungen**
- Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
- Dächer in den Baugebieten WR 3, WA 2 und MI Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, ist das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten. Als geneigte Dächer gelten Sattel- oder Walmdächer sowie gestalterisch vergleichbare Arten; die Höhe des Dremfels dieser Dachformen darf 80 cm nicht überschreiten. Als Staffelgeschosse gelten Geschosse, deren Außenwände um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)
 - Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind als offene Einfriedungen herzustellen (tollkürchlässige Gestaltung). Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende mittlere Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)
 - Verbot von Schottergärten Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Abdeckungen mit Steinen (z.B. Schotter, Kies, Splitt) als Mittel gärtnerischer Gestaltung unzulässig. Grundstückeinfriedungen, Zufahrten und Wege sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Baudenkmale**
- Auf folgenden Grundstücken befinden sich Denkmale, die als Bau- und KunDenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind
- Anton-Saeffkow-Straße 28 Puschkinallee 3 Wohnhaus
 - Anton-Saeffkow-Straße Käthe-Kollwitz-Straße/Claara-Zetkin-Straße Villa Anton-Saeffkow-Gedenkstein vor Nr. 30
 - Denkmal für die Soldaten der 1. Polnischen Armee, Division „Tadeusz Kosciuszko“

Die Denkmalliste sind nachdrücklich in den Bebauungsplan übernommen und mit Planzeichen gekennzeichnet. Für den Umgang mit den Denkmälern gelten die Regelungen und Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BgDschG).

HINWEISE

- Einsichtnahme DIN 4109**
Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereit gehalten.
- Anpflanzungen**
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 16 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste empfohlen.
- Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Alien**
Alien stehen gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.
- Erhaltungserrechtliche Genehmigung**
Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen auf den Grundstücken im Geltungs- bereich der Erhaltungssatzung „Mädchenviertel“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungs- änderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Stadt Hohen Neuendorf erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (untere Bauaufsichtsbehörde) im Einvernehmen mit der Stadt Hohen Neuendorf erteilt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Hohen Neuendorf, den
Datum / Siegel Apelt / Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand vom 24.01.2018 vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Hohen Neuendorf, den
Datum / Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Hohen Neuendorf, den
Datum / Siegel Apelt / Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, wo der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist, sind am ersichtlich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Hohen Neuendorf, den
Datum / Siegel Apelt / Bürgermeister

SATZUNG

der Stadt Hohen Neuendorf über den Bebauungsplan Nr. 66 "Mädchenviertel, Stadtteil Hohen Neuendorf"

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom nebenstehende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, für das Bauplanungsgebiet im Stadtteil Hohen Neuendorf der Stadt Hohen Neuendorf erlassen.

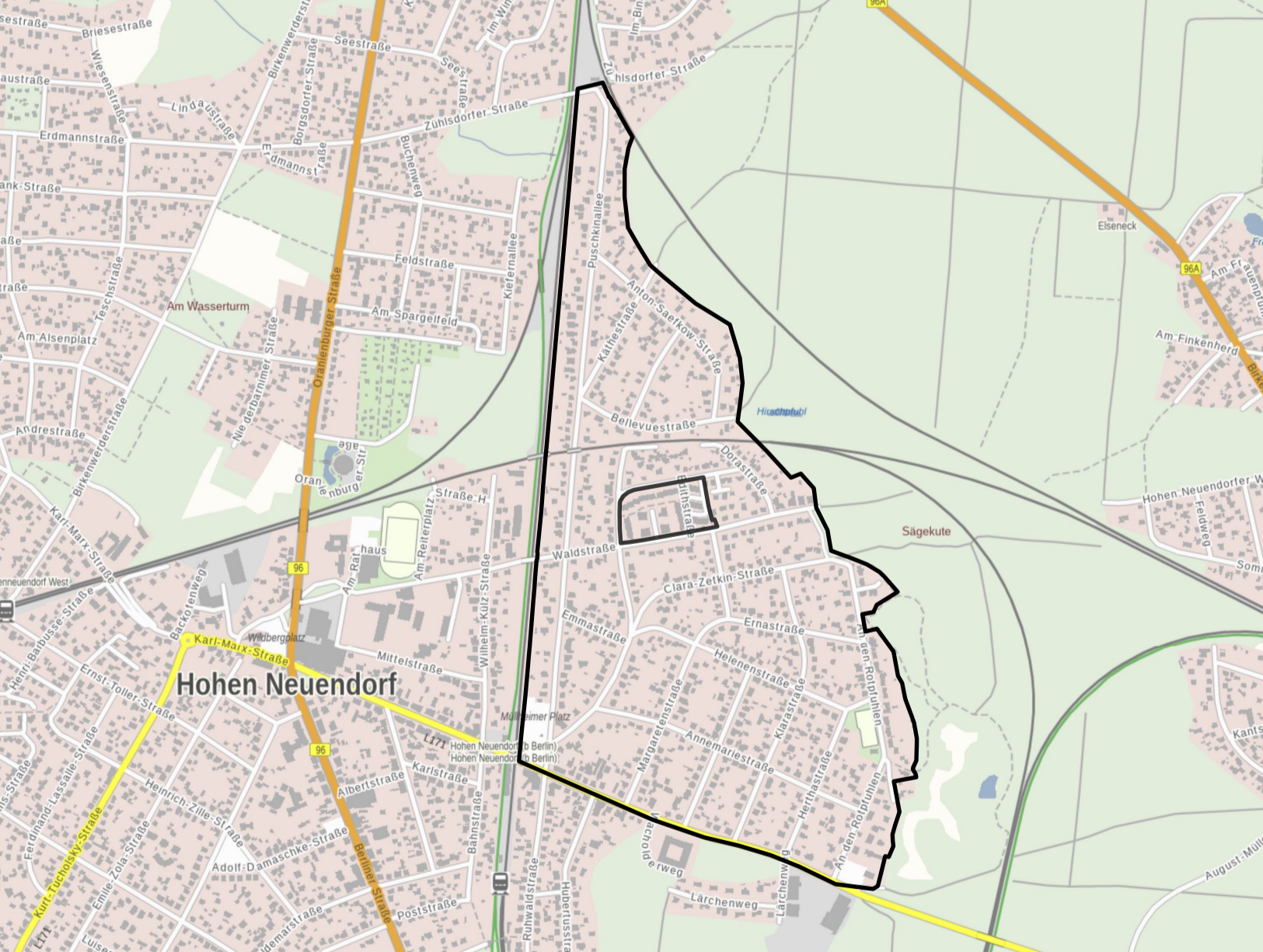
Hohen Neuendorf, den

Datum / Siegel Apelt / Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./118, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21 Nr. 5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

LAGE



Stadt Hohen Neuendorf
Bebauungsplan Nr. 66 "Mädchenviertel, Stadtteil Hohen Neuendorf"

Vorentwurf Februar 2021