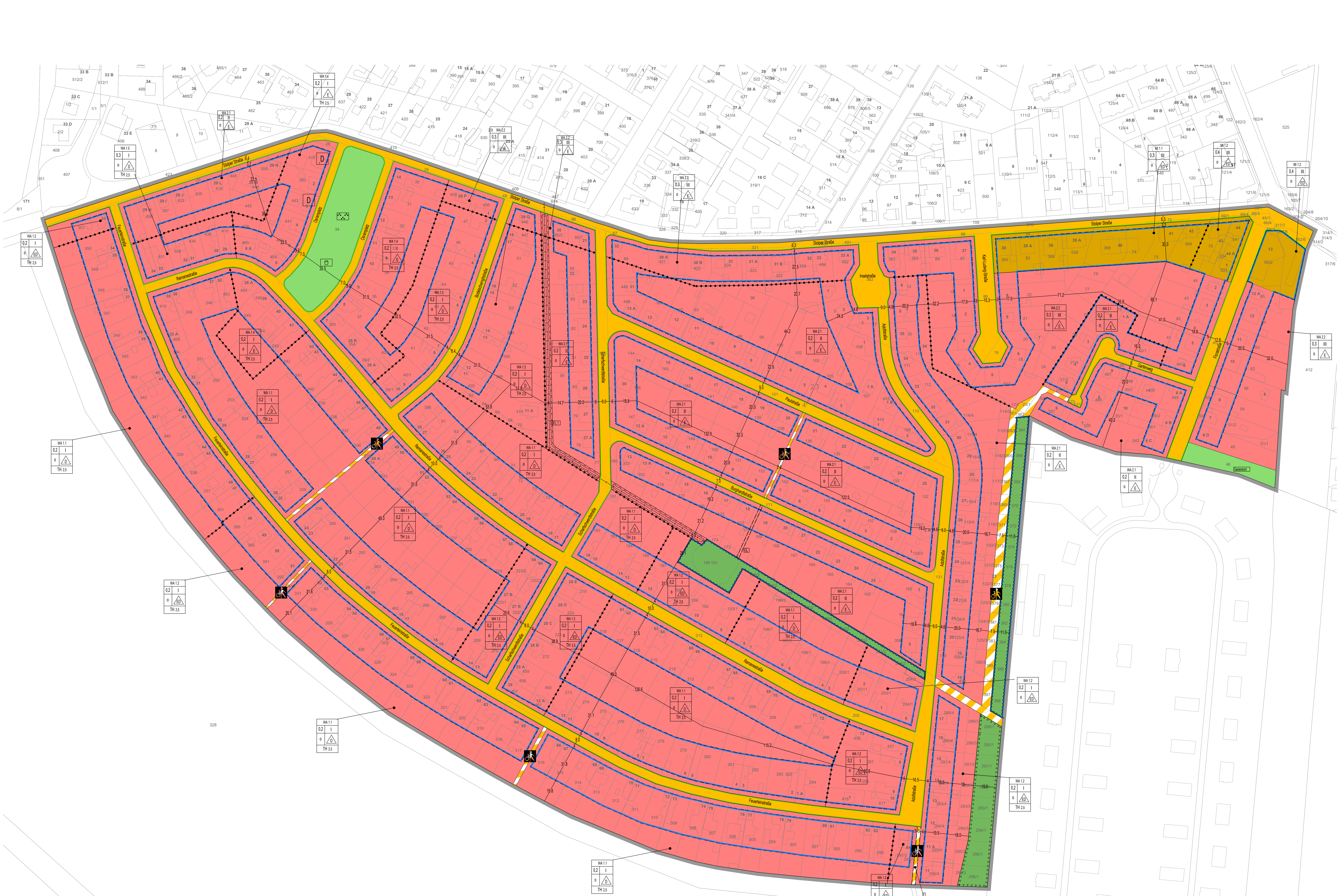
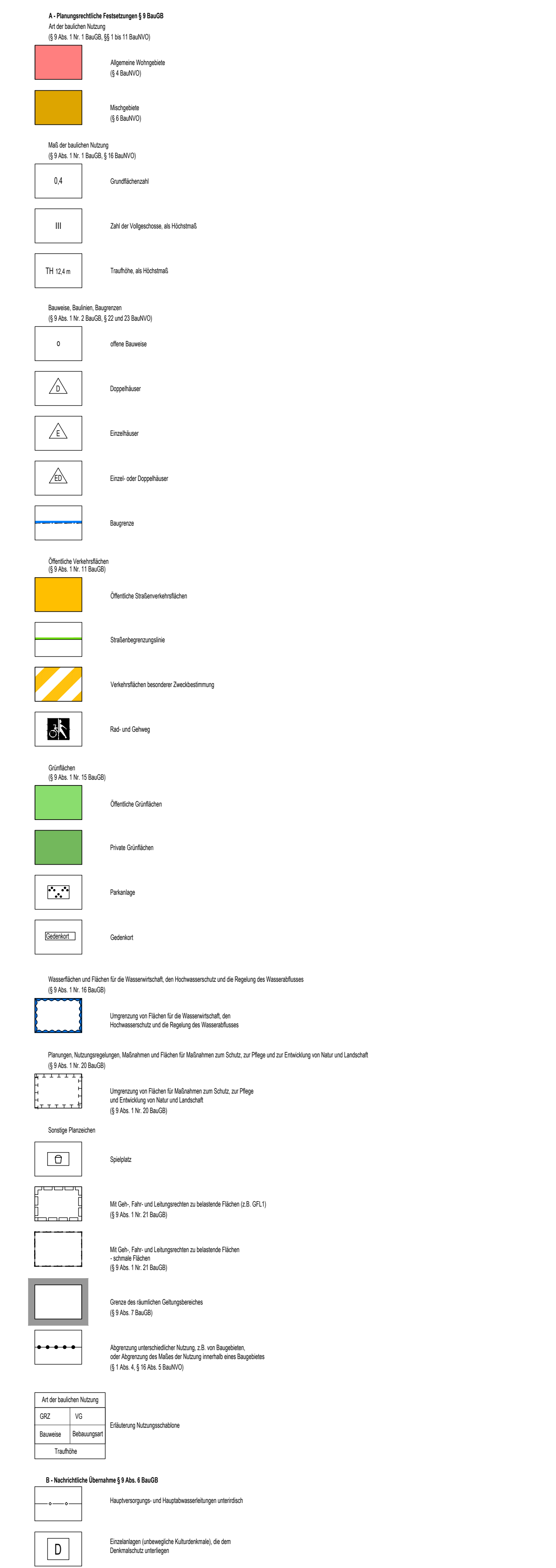


A. PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, 4a, 6 BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1**, **WA1.2**, **WA1.4** und **WA1.5** sind folgende Nutzungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- sonstige nicht abtorende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.3**, **WA2.1**, **WA2.2** sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 In den Mischgebieten **M1.1** und **M1.2** sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.4 Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche (an der Mitte der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtraufe. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche (an der Mitte der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite) bis zur Höhe der Oberkante des Firstes.

1.5 Bei Anbauten und Überdachungen mit Satteldach (35-51° zur Horizontalen) darf die Traufhöhe die TH des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Firsthöhe FH der untergeordneten Anbauten muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes um mindestens 0,8 m unterschreiten.

1.6 Bei Anbauten und Überdachungen mit Flach- oder Pultdach (maximal zulässige Dachneigung 25°) darf die maximale Oberkante (OK) der Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Technisch notwendige Einrichtungen, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind hiervon ausgenommen.

1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA2.2** und in den Mischgebieten **M1.1-1.2** ist auf der oberer zulässige Dachneigung als Dachgeschoss auszubilden.

1.8 Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen sind max. 15 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück für Nebenanlagen zulässig.

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.9 Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1.1-WA2.2** sowie die Mischgebiete **M1.1-1.2** wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.10 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-WA1.3-1.5** wird die Firstlinie als annähernd parallel verlaufend zur Achse der jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 243-246 und 454 (jeweils zu **WA1.4** gehörend).

1.11 In den Allgemeinen Wohngebiet **WA1.2** sowie auf den Flurstücken 243-246 und 454 (jeweils zu **WA1.4** gehörend) wird der Firstenverlauf als annähernd im rechten Winkel zur Achse der jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

**Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

1.12 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

1.13 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-WA2.2** und in den Mischgebieten **M1.1-1.2** ist in der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenbegrenzten Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksbegrenzung) folgende bauliche Anlagen nicht zulässig:

- Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Stellplätze,
- Garagen und Carports,
- sonstige bauliche Anlagen.

Zulässig sind jedoch:

- Grundstückseinfriedungen,
- Zufahrten und Wege.

**Wohnheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.14 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-WA2.2** ist höchstens eine Wohninheit je Gebäude zulässig.

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.15 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

1.16 Die Einteilung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.17 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig (z. B. Rasenstein, versickerungsfähiges Pflaster, Schottersteinen). Unzulässig sind Befestigungen, die die Versickerung wesentlich beeinträchtigen, wie:

- Betonunterbau,
- Fußgängerweg,
- Asphaltierung,
- durchgängige Betonierung.

**Geh- und Fahrrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.18 Die Fläche „GFL 1“ ist zugunsten des Boden- und Wasserverband Schnelle Havel mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

1.19 Die Fläche „FL 1“ ist zugunsten des Boden- und Wasserverband Schnelle Havel mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

1.20 Die Fläche „FL 1“ ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohnerbefahrung zu belasten.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB UND § 87 BBODG)**

**Materialien**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-1.5** sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden und Dächer wie glasierte Keramik, poliertes Metall, Spiegelflächen oder verglaste Materialien unzulässig. Verglaste Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen (z. B. hochglänzende Kunststoffe oder eloxiertes Aluminium). Untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit nachweislich brechen Oberflächen sind zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1-2.2** und in den Mischgebieten **M1.1-1.2** sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden wie glasierte Keramik, poliertes Metall, Spiegelflächen oder verglaste Materialien unzulässig. Verglaste Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen (z. B. hochglänzende Kunststoffe oder eloxiertes Aluminium).

**Dachform und Dachneigung**

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-1.5** sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 51° bezogen auf die Horizontale zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1-2.2** und in den Mischgebieten **M1.1-1.2** sind auf Hauptgebäuden Flach- und Pultdächer ausgeschlossen.

**Dachaufbauten und Dachneigungen**

1.5 Dachaufbauten (Giebeln oder Zwerchgiebeln) sowie Dachneigungen sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Einschnitte darf je Dachfläche ein Drittel der darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Je Dachfläche ist nur eine durchgehende Giebelbreite zulässig. Innerhalb dieser Giebelbreite dürfen ausschließlich Giebeln gleicher Geometrie und Dachform (z. B. nur Schiepgiebel oder nur Satteldachgiebel) ausgeführt werden.

1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-1.5** sind als Dachaufbauten ausschließlich Giebeln in Form von Schiepgiebeln (mit einer Neigung von mindestens 15° Grad zur Horizontalen) oder Satteldachgiebeln (mit einseitiger Dachneigung < 5° der Hauptachse) zulässig. Zwerchgiebeln sind unzulässig.

1.7 Der Abstand von Giebeln und Dachneigungen zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen. Zum First und zur Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,8 m (gemessen entlang der Dachfläche) einzuhalten.

1.8 Bei Garagen und Nebenanlagen sind Dachaufbauten unzulässig. Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind Garagen, Abstellplätze, Müllhäuser und vergleichbare untergeordnete bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO.

**Einfriedigungen**

1.9 Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksbegrenzung) sowie entlang der seitlichen Grundstücksbegrenzung zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur als offen gestaltete, lichtdurchlässige Einfriedigungen (z. B. Holzzaune oder Metallzaune) bis maximal 1,40 m Höhe einschließlich Sockel (max. 0,40 m) zulässig. Als dahinter geforderte Hecken und Sträucher sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) sind unzulässig. Diese Höhenbegrenzung gilt auch für dauerhaft angelegte Sichtschutzelemente und baulich eingetragene Hecken, soweit sie eine Einfriedigungsfunktion erfüllen.

**Regenwasser-Verankerung**

1.10 Unverankertes Regenwasser von baulichen Anlagen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück schädlich zu versickern. z. B. über Riegeln, Mulden oder Mulden-Riegeln-Systeme. Unbelastetes Regenwasser ist im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DWA-A 138) zu versickern.

1.11 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergründen bzw. -schüttungen unzulässig. Diese Flächen sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Werbeanlagen – Standort**

1.12 Werbeanlagen dürfen ausschließlich am Ort der jeweiligen Geschäftstätigkeit angebracht werden. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.

1.13 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-1.5** sowie **WA2.1** ist max. 1,0 m<sup>2</sup> Werbefläche je Grundstück zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.2** und in den Mischgebieten **M1.1-1.2** sind max. 2,5 m<sup>2</sup> Werbefläche je Grundstück zulässig.

1.14 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1-1.5** und **WA2.1-2.2** sind folgende Werbemittel unzulässig:

- Werbestelen,
- Fahnenmasten mit werbender Beschriftung oder Symbolik, unabhängig davon, ob das Fahnenmast beweglich oder statisch ist,
- wehende digitale oder flackernde Werbeanlagen,
- beleuchtete Werbeanlagen (z. B. Leuchtröhre, LED-Technik).

GESETZE UND VERORDNUNGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 594) geändert worden ist.

**Bauordnungsverordnung (BauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.

**Planungsverordnung (PlanV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 20) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 16).

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – BbgNatSchG** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I Nr. 5) i. S. 1.

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl. I Nr. 09), S. 215, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I Nr. 09), S. 9.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**Kenntzeichnungen**

**Bauwerke**

Auf folgenden Grundstücken befinden sich Denkmale, die als Bau- und Kunstdenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind:

Ortsteil 1 Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude

Ortsteil 2 Wohnhaus

Die Denkmalschutzstelle nachrichtlich 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 – BbgDSchG).

**HINWEISE**

**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.

**Alleen**

Alleen stehen gemäß § 17 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) unter Schutz. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

**Niederschlagswasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

Hohen Neuendorf, den .....

..... (Bürgermeister)

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von September 2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Hohen Neuendorf, den .....

..... (Unterschrift)

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadt Hohen Neuendorf vom ..... übereinstimmen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Hohen Neuendorf, den .....

..... (Unterschrift)

4. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans sowie die Bekanntmachung über den Ort der Auslegung dieses Bebauungsplans wurden mit Datum vom ..... angeordnet.

Hohen Neuendorf, den .....

..... (Unterschrift)

..... (Unterschrift)

**ÜBERSICHTSPLAN** Maßstab 1:10.000

**Bebauungsplan Nr. 77 „Orsarnsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“**

**VORENTWURF**

16.07.2025

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab: 1:10.000 (im Original)

Auftraggeber: Auftragnehmer:

STADT HOHEN NEUENDORF

**TOPOS** Badenschesch, 29 10715 Berlin 0306949040 mail@topos-planung.de