Bebauungsplan Nr. 20 "Franzstraße / Berliner Straße" - Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf

Übersichtslageplan

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 16.01.1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08. 2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PLanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Legende gemäß PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
   - WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
   - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise
   - Baugrenze

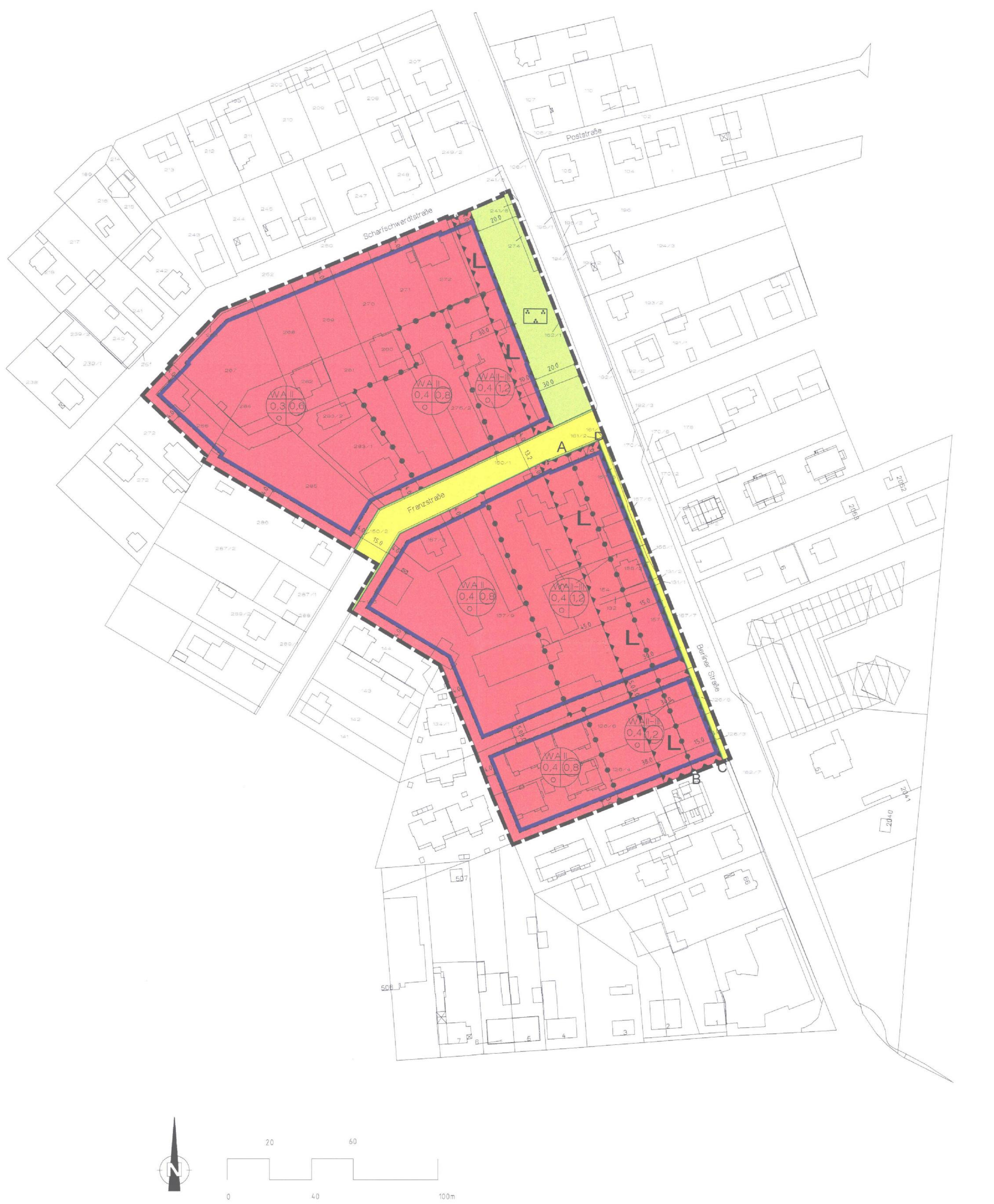
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche
   - Zweckbestimmung: Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - L Lärmschutzmaßnahmen gemäß Textfestsetzung
   - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
   - A B D C Fläche, in der gemäß Textfestsetzung Nr. 2 die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig ist.

Zeichen der Kartengrundlage
   - 274 Flurstück mit Flurstücksnummer
   - Gebäudebestand

Teil A der Satzung



Teil B der Satzung

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen

2. Innerhalb der Fläche ABCD...A sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige nach der Landesbauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Maßnahmen und Fächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

5. In den mit "L" gekennzeichneten Bereichen ist in einer Bautiefe von 30 m - gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie entlang der Berliner Straße - für Außenbauteile sowie für Fenster und Lüftungsanlagen von Gebäudeteilen, die zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, das Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereichs V (71 - 75 dB(A) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt.

   Für Aufenthaltsräume ist mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster in der von der Lärmquelle (Berliner Straße) abgewandten Außenwand vorzusehen. Ist dies nicht möglich, sind alternative Lüftungsmöglichkeiten (z.B Lärmpufferzonen oder mechanische Lüftungen) nachzuweisen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzgebote

6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen als Pflanzflächen auszubilden und mit Gehölzen der Auswahlliste 1 im Pflanzabstand 1 x 1m zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Auswahlliste 2 zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Ein Anteil von mindestens 25 % der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als Pflanzfläche auszubilden und mit Gehölzen der Auswahlliste 1 im Pflanzabstand 1 x 1 m zu bepflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8. Je 10 m² fensterloser Außenwandfläche ist mindestens 1 Rankgehölz zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9. Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auswahlliste 1

Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Schlehe	- Prunus spinosa
Hasel	- Corylus avellana
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Blut-Hartriegel	- Cornus sanguinea
Zitterpappel	- Populus tremula
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Heckenrose	- Rosa canina
Salweide	- Salix caprea.
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Schneeball	- Viburnum lantana

Auswahlliste 2

Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus
Hängebirke	- Betula pendula
Feldahorn	- Acer campestre
Salweide	- Salix caprea.
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	- Acer platanoides
Winterlinde	- Tilia cordata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	- Prunus avium
Rosskastanie	- Aesculus hippocastanum
Rotdorn	- Crataegus monogyna var. rubra.

Verfahrensvermerke

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 einwandfrei möglich.

Oranienburg, den 7.7.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) [Siegel: Landkreis Oberhavel, Der Landrat, Kataster- und Vermessungsamt] [Unterschrift] (Unterschrift) Vermessungsstelle

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2000 beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.12.2001 durchgeführt.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 18.02.2002 beteiligt worden.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, wurde am 26.09.2002 von der Stadtverordnetenversammlung zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und vom 18.11.2002 bis einschließlich 20.12.2002 zu folgenden Zeiten durchgeführt:

Mo./Mi./Do. von 7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Di. von 7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Fr. von 7.30 - 12.00 Uhr

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 23.10.2002 durchgeführt.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 24.04.2003 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegen- und untereinander abgewogen und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Offenlage beschlossen. Dabei wurde in Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird.
Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht und vom 16.06.2003 bis einschließlich 30.06.2003 zu folgenden Zeiten durchgeführt:

Mo./Mi./Do. von 7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr
Di. von 7.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Fr. von 7.30 - 12.00 Uhr

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde durch Anschreiben vom 29.04.2003 / 06.05.2003 zum geänderten Entwurf durchgeführt.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 25.09.2003 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegen- und untereinander abgewogen.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.09.2003 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hohen Neuendorf, den 11. Aug. 2004

[Unterschrift] Milutin Stefanov (Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung) [Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Stadt hat der höheren Verwaltungsbehörde die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), gemäß § 2 BbgBauGBDG angezeigt.

Hohen Neuendorf, den 07.10.2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 11.03.2004, Az. 01133-04-22 Mängel und Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, wobei die Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften bei Erfüllung von Auflagen entfällt. Die Stadt hat die Bebauungsplansatzung den Auflagen entsprechend redaktionell überarbeitet und der höheren Verwaltungsbehörde erneut zur Prüfung vorgelegt.

Hohen Neuendorf, den 07.10.2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hohen Neuendorf, den 07.10.2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hohen Neuendorf, den 26. Okt. 2004

[Siegel] [Unterschrift] Monika Mittelstädt (Bürgermeisterin)

[Stempel: Landkreis Oberhavel, Der Landrat, als allgemeine untere Landesbehörde]
gehört zum Bescheid vom 14.09.04 Reisen

PROJEKT
Bebauungsplan Nr. 20
"Franzstraße / Berliner Straße"
Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf

PROJEKTNR	TBNR	BLNR	INDEX	PLANUNG
M 1/1.000				Std

Bearbeitungsstand	
Satzung	- Juli 2003 - redaktionelle Änderungen Juni 2004

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GmbH
LOUISENSTRASSE 66
61348 BAD HOMBURG v.d.H.
Tel. (0 61 72) 3 60 04
Fax (0 61 72) 3 65 67
KARL-MARX-STRASSE 04
16540 HOHEN NEUENDORF
Tel. (0 33 03) 50 26 02
Fax (0 33 03) 50 24 92
GfK

Original