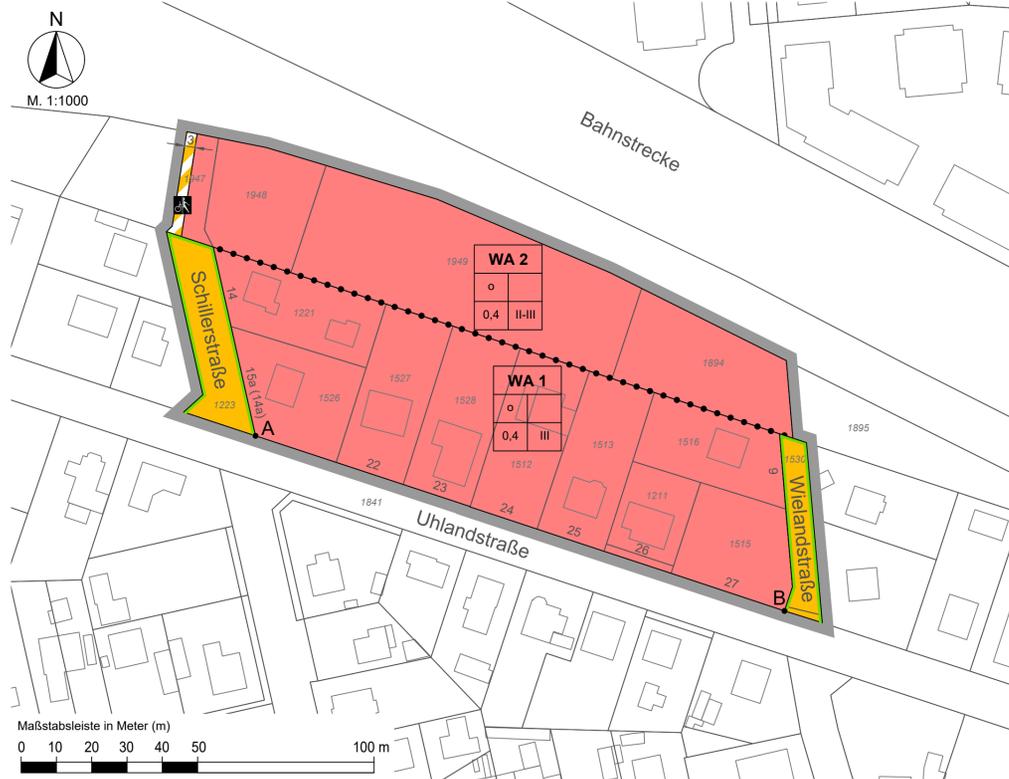


### Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete [WA], z.B. WA 1 (§ 4 BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl -GRZ-
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfächen (öffentlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bezeichnung von Punkten i.V.m. der der textlichen Festsetzung Nr. 5, z.B. A
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Plangrundlage
- Flurstücksnummer, z.B. 1221
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäudebestand
  - Hausnummer, z.B. 57
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Bemaßung in Meter (m), z.B. 3,0 Meter

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
  - Anlagen für Verwaltungen.
- Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 1 Abs. 5 BauNVO)
- 2 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche textlich bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche beginnt ab einer Tiefe von 5,0 m gemessen von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Im Übrigen gelten die Bestimmungen zu den Abstandsflächen der Brandenburgischen Bauordnung.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, Garagen/Carports oder sonstige bauliche 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. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
- 3 Lärmschutzmaßnahmen**
- 3.1 Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Bezeichnung WA 2 entlang der Bahntrasse mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4 Pflanzgebote und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**
- 4.1 Alle Pkw-Parkplatzflächen mit mehr als 10 Parkplätzen sind mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste A 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 BauGB)
- 4.3 Auf den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 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, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5 Sonstige Festsetzungen**
- 5.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Bezeichnung WA 2 sind zusätzlich Flachdächer zulässig, wenn bei mehr als 2 Vollgeschossen das oberste (letzte) Vollgeschoss als Staffelgeschoss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 errichtet wird.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 BbgBO)

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 ist bei mehr als zwei Vollgeschossen, das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss innerhalb eines Dachraumes von geneigten Dächern einzubauen. Die Höhe des Dremfels geneigter Dächer darf dabei 80 cm nicht überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 kann bei mehr als zwei Vollgeschossen, das oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss auch als Staffelgeschoss errichtet werden. 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)

### Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Nektarwert	Pollenwert
<b>Bienennährgehölze</b>			
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sehr gut	mäßig
Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	gut	gut
Aesculus x carnea	Rote Rosskastanie	gut	gut
Castanea sativa	Esskastanie	gut	gut
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Malus spec.	Apfel	sehr gut	sehr gut
Prunus avium	Süßkirsche, Vogelkirsche	sehr gut	sehr gut
Prunus vulgaris	Sauerkirsche, Weichsel	sehr gut	sehr gut
Pyrus communis	Birne	gut	gut
Robinia pseudoacacia	Gemeine Robinie	sehr gut	gering
Salix alba	Silberweide	sehr gut	sehr gut
Salix caprea	Salweide	sehr gut	sehr gut
Saphora japonica	Japanischer Schnurbaum	sehr gut	mäßig
Tilia cordata	Winterlinde	sehr gut	gering
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	gut	gering
Tilia tomentosa	Ungarische Silberlinde	gut	gering
Tilia x euclora	Krimlinde	gut	gering
Tilia x vulgaris	Holländische Linde	gut	gering

### Rechtsgrundlagen

**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 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** 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 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenerverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]) geändert worden ist.

### Hinweise (ohne Normcharakter)

#### Schutz vor Erschütterungen

Zum Schutz vor den aus dem Schienenverkehr ausgehenden Erschütterungen sind erforderlichenfalls von den Bauherren weitere geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Hierzu gehören z.B. technische Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung, wie die ausreichende Dimensionierung der Geschossdecken und elastische Lagerungen für Fundamente, um Erschütterungen zu mindern.

#### Bebauungsplan Nr. 01 "Ortsmitte"

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 „Ortsmitte“, als Satzung beschlossen am 01.04.1992, in Kraft getreten rückwirkend zum 07.09.1992, ersetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird für den betreffenden Teilbereich demnach nicht aufgehoben. Für den Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 76 wegen Unwirksamkeit entfällt, soll der alte Plan unverändert fortgelten.

#### Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich Bauen, Oranienburger Straße 2, 16540 Hohen Neuendorf, innerhalb der Sprechzeiten eingesehen werden.

#### Artenschutz

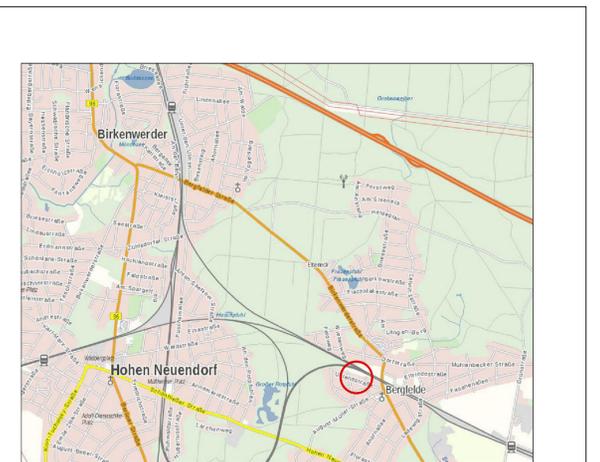
Vor der Durchführung von Baumaßnahmen (insbesondere Dach-, Fassaden- und Kellersanierungen) und Gehölzbeseitigungen ist zu prüfen, ob Vorkommen von besonders geschützten Tierarten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Gegebenenfalls ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu stellen. Zum Schutz von Kleinsäuern, Amphibien und anderen Tierarten sind Einfriedungen der Grundstücke so zu errichten, dass mindestens 10 cm Abstand über der natürlichen Geländekante frei bleibt.

#### Niederschlagsversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, unter den Voraussetzungen des Satzes 1 vom Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes versickert werden muss. Die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die dezentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Grundstücksentwässerungsanlagen-satzung) ist in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1 Einfriedungen**
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 sind Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Teile der Grundstückseinfriedungen, die entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 5,0 m (Vorgartenbereich) errichtet werden, als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 50 v. H. herzustellen. Die Höhe dieser Grundstückseinfriedungen darf 1,40 m nicht überschreiten.
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- 2 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen**
- 2.1 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 unzulässig.
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- 3 Dachgestaltung**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Bezeichnungen WA 1 und WA 2 ist als Dachform die Sattelform vorgeschrieben. Sonderformen wie Mansarddach (MD), Walmdach (WD), sind zulässig
- Pultdächer sind zulässig für Anbauten, wenn die Firstlinie an der angebauten Wand verläuft.
- Zwei aneinander angrenzende Gebäude mit jeweils weniger als 6 m Tiefe (rechtwinklig zur Firstrichtung) können auch ein gemeinsames Satteldach (SD) haben.
- Die geneigten Dachflächen dürfen für ein SD und WD nicht steiler als 52° und nicht flacher als 38° sein.



## Bebauungsplan Nr. 76 "Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde" der Stadt Hohen Neuendorf

- Vorentwurf -

Stand: Mai 2024

Plangrundlage: ALKIS-Auszug, Stand 2024  
ETRS 89, DHN 2016