

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- 1. Für die Baugruppe WA 1 bis WA 7 wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den Baugruppen WA 2 bis WA 7 nicht zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen (§9 (1) Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 (2) BauNVO sowie § 23 (3) BauNVO)

- 1. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 2. Im Baugruppen WA 1 und WA 2 sowie WA 5 bis WA 7 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3. Im Baugruppen WA 3 und WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Es sind je Einheitsblock maximal 2 Wohnheiten und je Doppelhausblock maximal 1 Wohnheit zulässig.
- 5. Für WA 1 gilt ausnahmsweise eine Zulassung für maximal 9 Wohnheiten.
- 6. Gebäude sind innerhalb des durch die Baugruppen bzw. Baufeld festgelegten Baufeldes zu errichten.
- 7. Ein geringfügiges Vorklinken über die Baugruppen (max. 1m) von Eingangsüberdachungen und ähnlichen Gebäudeteilen ist zulässig (§ 23 (3) BauNVO).
- 8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen oder grünflächen zu gestalten.
- 9. Die Grundstücksgrößen dürfen bei Baugruppen WA 1 bis WA 7 nicht unterschritten werden.
- 10. Bauliche Nebenanlagen wie Garagen und Carports sind im "Vorgartenbereich", d.h. auf den Grundstücksflächen zwischen Straßeneck und straßenparalleler Baugrenze bzw. -linie nicht zulässig. Im Baugruppen WA 5 sind Nebenbauten sowie Garagen und Carports nur innerhalb des Baufeldes zulässig.
- 11. Bauliche Nebenanlagen, Carports, Garagen, Stellplätze sind außerhalb der Baugruppen im Bereich von 5 m von der Straßeneckgrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 1. In den Baugruppen WA 1, WA 2, WA 6 und WA 7 wird eine maximale GRZ von 0,24 festgesetzt, die maximale GFZ beträgt 0,48.
- 2. Im Baugruppen WA 3 und WA 4 sowie WA 5 gilt eine maximale GRZ von 0,3, die maximale GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.
- 3. Für WA 5 wird die Erhaltung und der Ausbau des Bestandshauses mit maximal 9 Wohnheiten festgesetzt. Eine weitere Nutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern ist nicht zulässig.
- 4. Zulässige Gebäudetiefen dürfen jeweils bis 16,0 m nicht überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BbgO, § 9 Abs. 4 BauGB (Gestaltungsregelungen)

Dachneigung : zulässig ist 25° - 50°
Dachform : zulässig ist Satteldach, Walmdach, Krüppeldach, Mansarddach.
 Für Garagen und Nebenbauten ohne Aufenthaltsräume sowie unterirdische Vorbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Dachbauten : sind zulässig
Dachdeckung : zulässig ist Farbgebung rot, grau, erdgrün, braun, schwarz.
Firsthöhe : zulässig ist siehe Einzelreihe Planzeichnung
Fassade : zulässig ist Außenwand in Putz oder Klinkerblendfassade

Einfriedung : Errichtung des Straßenseitigen Zauns bis 1,40 m Höhe zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind, mit Ausnahme von Hecken, nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Kiefernallee im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 1. Alle Einfriedungen sind schallschutten zu gestalten. Eine Bodenfreiheit von 0,15 m Höhe muss gewährleistet sein.

Werbeanlagen : Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie sind nur nach an Gebäuden im Erdgeschoss und bis zur Gebäuhöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Ihre Höhe darf 0,8 m, die Breite 2 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Anzahl je Fassade beträgt 1. Die Verwendung greller Leuchtbilder, blinkender, blinkender oder beweglicher Leuchten ist nicht zulässig.

III. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Oberflächenverfestigung von Wegen, Zufahrten sowie Hof- und Nebenflächen ist mit wasser- und luftschützenden Auflagen herzustellen.

Hinweise

1. Denkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Festsetzungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg Nr. 20 vom 08.08.1991, S. 311 f.) anzuwenden. Sollten bei den Erarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinwände, Mauern, Erdwällen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonbrüche, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BgDDMSG). Die Fundstelle ist mindestens fünf Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BgDDMSG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BgDDMSG).

2. Altanlagen / Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Umweltamtes des Landkreises MCL wie folgt als Altlastverdrachtsfläche registriert: ISAL-Registernr.: 020684141
 Bezeichnung: Freizeitanlage
 Flur: 19
 Flurstücke: 124, 132
 Flurstückswert: 542090

Für das Gebiet besteht bei der UAW/UB ein Antrag der TLD Treuhänder Liegenschaftsgesellschaft nicht auf Freisetzung von der Haftung für Altlasten. Ein Bodengutachten wurde 1988 durch UTECO Umweltschutz- und Technologieplanung GmbH erstellt. Die daraus abgeleiteten Forderungen der Altlastenfreisetzung (UAW/UB) wurden bei der in den Jahren 2002/2004 durchgeführten Baumaßnahme beachtet. Um Gefahren für die künftige Nutzung mit Sicherheit auszuschließen zu können, wurde von der UAW/UB gefordert, mehrere Bereiche durch weitere Untersuchungen untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse vom 12.08.2004 wurden der UAW/UB am 01.09.2004 vorgelegt. Sie lauten auszugsweise: "Die festgestellte Belastung ist hinsichtlich der Bewertung nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete nicht relevant. Nach der LAGA-Richtlinie entspricht die PWA-Wert < 20. Eine Eingrenzung des MVA-Schutzbereichs in die AUV-F 1 ist bereits mit dem Protokoll vom 18.12.2003 erfolgt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf". Mit Stellungnahme der UAW/UB vom 08.09.2004 bestehen damit hinsichtlich des Altlastenverdrachts für das Plangebiet keine weiteren Forderungen.

3. Kampfmitteleinsatz

Eine konkrete Kampfmitteleinsatzplanung ist für das Gebiet nicht bekannt. Eine geordnete Munitionshaltungsbeziehung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmitteleinsatzplanungen vorliegen, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbekanntmachung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmitteleinsatz (Kampfmitteleinsatzverordnung für das Land Brandenburg - KampfmitV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1 Nr. 30 vom 14.12.1998, werden entsprechende Kampfmitteleinsatzpläne zu verhindern. Es besteht die Verpflichtung gemäß § 2 der genannten Verordnung, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. Grünordnerische Maßnahmen / Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen und teilweise auf Grundstücksflächen einfließende Niederschlagswasser ist über die Oberfläche der bebauten Bodenzone zu vermicorn.
 In den Vorgartenbereichen der Baugruppen sind die Einrichtungsmaßstäbe sind 20 Laubbäume zu pflanzen (siehe Planziele mit Größe und Reifealter).
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünflächen auszugestalten und zu unterhalten.
 Es sind auf der Planziele für Anpflanzungen vorzusehen.

5. Stellplätze

Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie von anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen Stellplätze errichtet werden. Die Stellplatz- und Stellplatzabmessung der Gemeinde Neuenhagen in der jeweils gültigen Fassung errichtet werden.

Pflanzenliste

(Standortbezogen und die Ansprüche der Anwohner berücksichtigend)

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Aesculus carnea Rötliche-Roh-Kastanie
 Betula pendula Sand-Birke
 Prunus sibirica Gemeine Kiefer
 Quercus petraea Traubeneiche

Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2.(3). Ordnung)
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hain-Buche
 Cornus mas Kornelkirsche (Bollbaum)
 Crataegus sanguinea spec. Rot-Dorn (Ziergürtel, Waldorn spec.) (Bollbaum)
 Salix caprea Salweide
 Sorbus aucuparia Gemeine Elsbeere

Obstbäume heimische Lokal-Hoch-/Dreihelvetienstammsorten (Baumschulsorten mit nachgewiesener Vitalität / Lebenserwartung)

Sträucher (Natur- und Schnitthecken) (*-sonniger Standort) (-schnittverträglich)**

Acer campestre Feld-Ahorn (**)
 Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne (*)
 Berberis vulgaris Berberitze (*)
 Buxus sempervirens Buchsbaum (*)
 Carpinus betulus Hain-Buche (**)
 Cornus mas Kornelkirsche (**)
 Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus spec. Weißdorn, Rot-Dorn (**)
 Fagus sylvatica Buche
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenrose, (**)
 Prunus spinosa Schlehe (*)
 Pyracantha coccinea Pyracantha
 Rhamnus cathartica Purpur-Kornelzorn
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Tilia cordata Winter-Linde (**)
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität Die Pflanzenempfehlungen beziehen sich auf folgende Pflanzenqualitäten:
 Bäume: Hochstämme, Mindeststammumfang 1214 cm (Dübelhöhe 1012 cm)
 Sträucher: 3 x verpflanzt, 3-5 Triebe (nach Art) Höhe 100 - 150 cm

Zeichenerklärung (Teil A: Planzeichnung)

Legende

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Algemeines Wohngebiet
- WA 2 Wo allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Wohnheiten / Wohngebäude
- WA 6 Wo allgemeines Wohngebiet mit max. 6 Wohnheiten / Wohngebäude

Rechtlich selbstständige Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m² haben (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (siehe Einschriebe im Plan)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- FH max. Firsthöhe über mittlere Geländeoberfläche Berliner Straße (mittlere Geländeoberfläche = 48,5 m ü. DHN 92)

Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Fläche für Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen
- private Grünfläche, Zweckbestimmung
- Spielplatz

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

- Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Kennzeichnungen

Alllastenverdrachtsfläche (GAL-Registernr.: 020684141, Bezeichnung: Freizeitanlage, Flur: 19, Flurstücke: 124, 132, Flurstückswert: 542090, Flurstückswert: 542090)

3. Hinweise

- 129 Flurstücksgrenze (Katasterbestand)
- 129 Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen

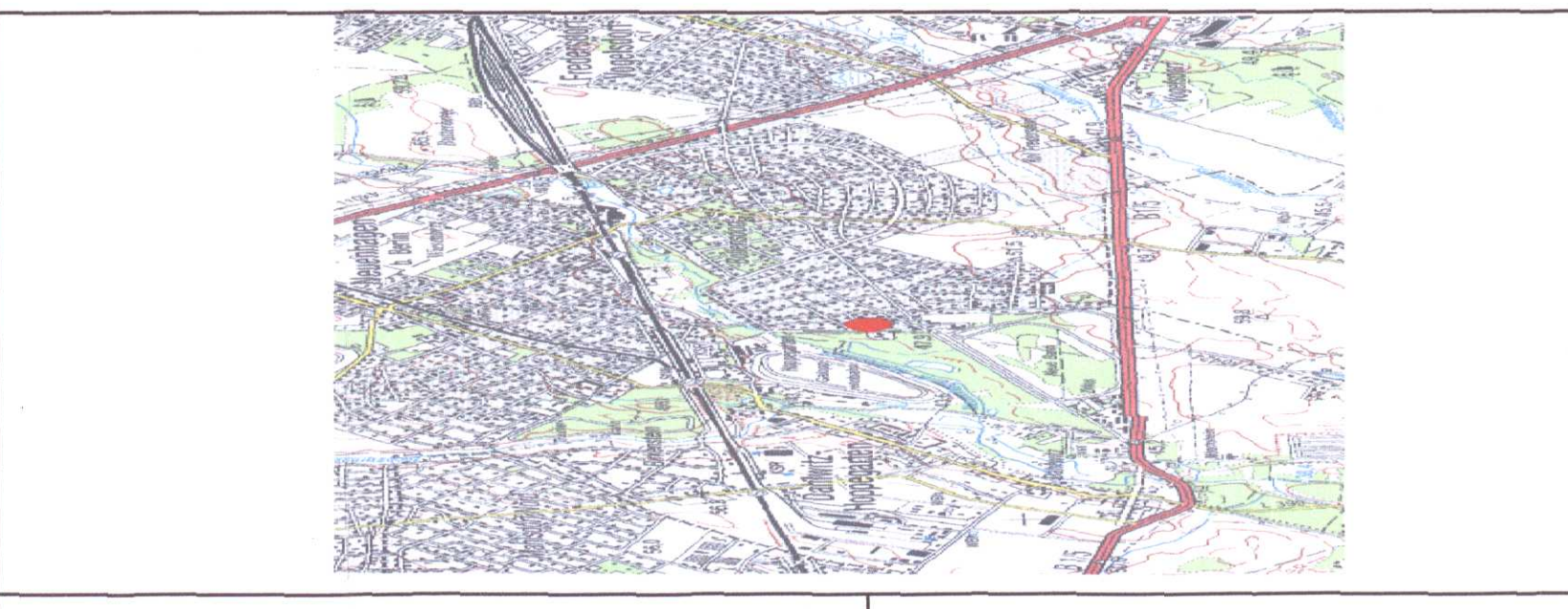
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Nr. 31 S. 1359) (BauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2004 (BGBl. I S. 1722)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV 80) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 589), zuletzt geändert am 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208); letzte Änderung vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert am 18.12.1997 (GVBl. I S. 124)
- Siebzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverordnung-16.BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (GVBl. I, S. 1036)
- Genehmigung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I 01 S. 154) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von Pflichten Aufgaben vom 04.06.2003 (GVBl. V 03 S. 172)

Verfahrensmerkmale

- 1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 11.09.2003 gefasst und am 25.09.2003 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 10/2003 bekannt gemacht.
- 2. Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.09.2003. Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand vom 10.10.2003 bis 27.10.2003 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich und im Amtsblatt Nr.10/2003.
- 3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG durch Planungsantrag vom 19.06.2003 beteiligt worden. Die Landesplanerische Zustimmung erfolgte am 10.07.2003.
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.09.03 und 21.10.03 zum Vorentwurf und mit Schreiben vom 09.06.04 zum Entwurf zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 06.05.04 mit Beschluss- Nr. 22/2004 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 06.05.04 von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 14.06.04 bis 14.07.04 während folgender Zeiten Mo., Mi., Do.: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, Di.: 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Fr.: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.05.04 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 06/2004 bekannt gemacht worden.
- 7. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.04 mit Beschluss- Nr. 108/2004 beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Berliner Straße" im weiteren Verfahren als Bebauungsplan fortzuführen.
- 8. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.04 mit Beschluss- Nr. 107/2004 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 9. Die verwendete Planungsunterlage 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 neuzeitlichen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Neuenhagen, den 22. DEZ 2004 Bürgermeister
- 10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss Nr.22/2004 vom 22.12.2004 gebilligt.
- Neuenhagen, den 22. DEZ 2004 Bürgermeister Vorsitzender GV
- 11. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.2004 genehmigt mit Nebenbestimmungen und Hinweisen.
- Neuenhagen, den 22.12.2004 Bürgermeister
- 12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.12.2004 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.2004 bestätigt.
- Neuenhagen, den 22.12.2004 Bürgermeister
- 13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Neuenhagen, den 21. FEB 2005 Bürgermeister Vorsitzender GV
- 14. Die Errichtung der Bebauungspläne des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.02.05 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 03/05 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.02.05 in Kraft getreten.
- Neuenhagen, den 28. FEB 2004 Bürgermeister

Bebauungsplan "Berliner Straße" Neuenhagen bei Berlin

Maßstab: 1:500



Landkreis Märkisch-Oderland
 Gemarkung Neuenhagen b. Berlin
 Flur 19
 Flurstücke 128-131, 125 teilweise
 Lage Berliner Straße
 Buchenstraße

Planerstellung durch:
 zick
 Dipl.-Ing. Kirsten Zick
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
 Am Försterweg 93, 15344 Strausberg
 Tel.: 03341-449777
 Fax.: 03341-449778

Fassung Oktober / 2004