Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 09. Februar 2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am01. Juni 2006 (NE Nr. 06/06).

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 06. Juni 2006 bis einschließlich 06. Juli 2006 stattgefunden.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

4. Die Behörden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31. Mai 2006 unterrichtet worden.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14. September 2006 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

6. Die Behörden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06. Oktober 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht hat in der Zeit vom 09. Oktober 2006 bis einschließlich 09. November 2006 öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28. September 2006 (NE Nr. 10/06).

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 15. Februar 2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 15. Februar 2007 als Satzung beschlossen.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

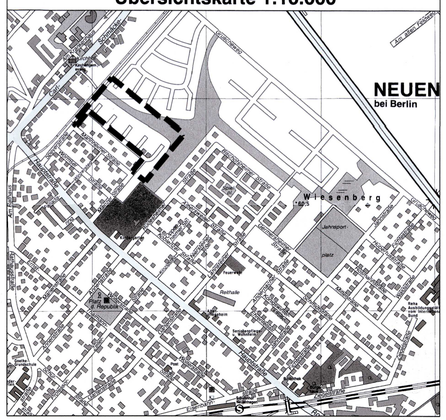
10. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen, den 21 MRZ 2007 — Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist am 31.05.2007 ortsüblich im Amtsblatt Nr 06/07 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. 1 Nr 1-3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 31.05.2007 in Kraft getreten.

Neuenhagen, den 26. JUNI 2007 — Bürgermeister

Übersichtskarte 1:10.000



Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Kleinkronige Bäume (ohne Obstbäume)

Feld-Ahorn	*(Acer campestre)*
Baumhasel	*(Corylus columa)*
Zweigriffliger Weißdorn	*(Crataegus laevigata)*
Vogel-Kirsche	*(Prunus avium)*
Gemeine Traubenkirsche	*(Prunus padus)*
Gemeine Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Speierling	*(Sorbus domestica)*
Schwedische Mehlbeere	*(Sorbus intermedia)*
Elsbeere	*(Sorbus torminalis)*

Obstbäume (Sortenauswahl)

Apfel (*Malus sylvestris*): Boiken, Goldrenette von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Hermhut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskoop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel
Birne (*Pyrus communis*): Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas
Pflaume (*Prunus domestica*); Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneklode, Czar, Hubertus
Süßkirsche (*Prunus avium*): Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche
Sauerkirsche (*Prunus cerasus*): Schattenmorelle, Fanal, Kelleris

Sträucher

Weißer Hartriegel	*(Cornus alba)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Gemeine Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Zweigriffliger Weißdorn	*(Crataegus laevigata)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Gemeines Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaea)*
Faulbaum	*(Frangula alnus)*
Gemeine Hülse	*(Ilex aquifolium)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Johannisbeere, Stachelbeere	*(Ribes spec.)*
Hunds-Rose	*(Rosa canina)*
Wein-Rose	*(Rosa corymbifera)*
Hecht-Rose	*(Rosa glauca)*
Apfel-Rose	*(Rosa rugosa)*
Filz-Rose	*(Rosa tomentosa)*
Brombeere	*(Rubus fruticosus)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Pflanzenliste 2

Feld-Ahorn	*(Acer campestre)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Gemeiner Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Alpen-Johannisbeere	*(Ribes alpinum)*

Pflanzenliste 3

Pfeifenwinde	*(Aristolochia macrophylla)*
Trompetenwinde	*(Campsis radicans)*
Gemeine Waldrebe	*(Clematis vitalba)*
Gemeiner Efeu	*(Hedera helix)*
Gemeiner Hopfen	*(Humulus lupulus)*
Kletterhorthensie	*(Hydrangea petiolaris)*
Jelängerjelieber	*(Lonicera caprifolia)*
Wilder Wein	*(Parthenocissus tricuspidata 'Veichii')* *(Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii')*
Knöterich	*(Polygonum)*
Echter Wein	*(Vitis vinifera)*

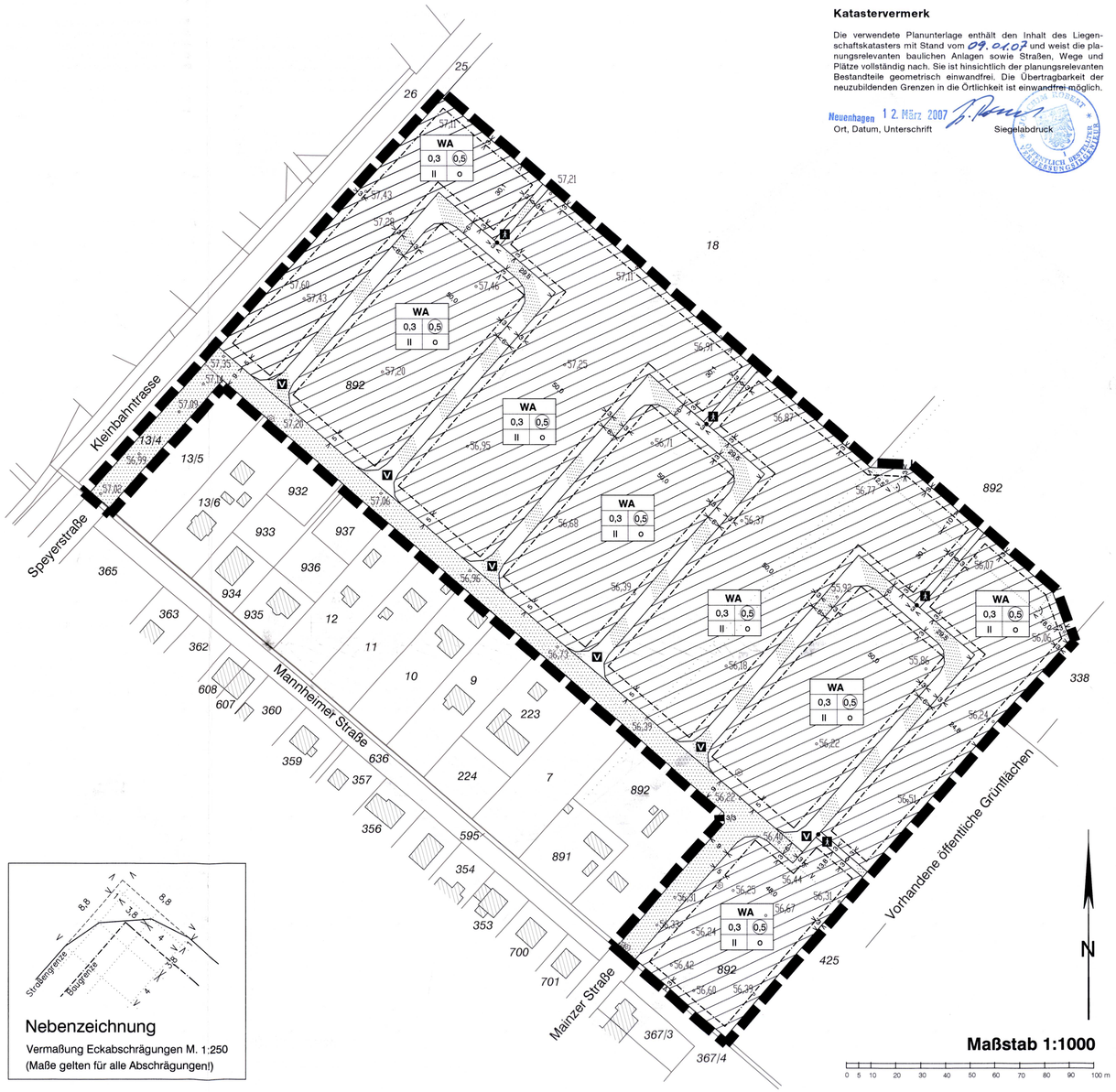
Pflanzenliste 4

Stauden für eine Saatgutmischung

Schnittlauch	*(Allium schoenoprasum)*
Grasnelke	*(Armeria maritima)*
Wundklee	*(Anthyllis vulneraria)*
Heidenelke	*(Dianthus deltoides)*
Sonnenröschen	*(Helianthemum spec.)*
Lavendel	*(Lavandula angustifolia)*
Gelbklee	*(Medicago lupulina)*
Klatschmohn	*(Papaver rhoeas)*
Steinnelke	*(Petrorhagia saxifraga)*
Wiesensalbei	*(Salvia pratensis)*
Scharfer Mauerpfeffer	*(Sedum acre)*
Weißer Mauerpfeffer	*(Sedum album)*
September-Sedum	*(Sedum cauticolum)*
Dickblättrige Fetthenne	*(Sedum dasyphyllum)*
Kriechende Fetthenne	*(Sedum spurium)*
Dachwurz	*(Sempervivum hybr.)*
Hauswurz	*(Sempervivum tectorum)*
Kriechender Thymian	*(Thymus serphyllum)*

Gräser für eine Saatgutmischung

Haarschotengras	*(Bouteloua gracilis)*
Rotschwingel	*(Festuca rubra)*
Schafschwingel	*(Festuca ovina)*
Schillergras	*(Koeleria glauca)*
Wimperperlgras	*(Melica ciliata)*
Platthalmrispe	*(Poa compressa)*
Hainrispe	*(Poa nemoralis)*



Nebenzeichnung

Vermaßung Eckabschrägungen M. 1:250
(Maße gelten für alle Abschrägungen!)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 09.01.07 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.

Neuenhagen 12. März 2007 — Ort, Datum, Unterschrift — Siegelabdruck

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22- 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F — Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 25.03.2002 (GVBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/06 S. 74, 75)
- Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Neuenhagen vom 09.12.2004

Textfestsetzungen

1. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Wohngebäude sind mit geneigten Dächern (Mindestneigung 20 °) auszuführen.

3. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken oder auf der Straßenseite durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

4. Außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete sind PKW-Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen und Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 30 % zu gewährleisten.

6. Innerhalb der Baugebiete sind insgesamt 20 % der nicht überbaubaren Flächen mit Laubsträuchern der Pflanzenliste 1 bodendeckend zu bepflanzen (Höhe 60/100 cm). Je Baugrundstück ist zusätzlich mindestens ein kleinkroniger Baum (Mindeststammumfang 12/14 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (Mindeststammumfang 8/10 cm) der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

7. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO sind mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Ihre Außenwandflächen sind mit rankenden, selbstklimmenden oder –schlingenden Arten der Pflanzenliste 3 zu begrünen. Je lfd. m sind 3 Pflanzen zu setzen.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodendenkmale (§§12, 15, 19 und 20 BbgDSchG):
a) Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorher mitzuteilen.
b) Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Landesamtes überschreiten, hat der Veranlasser sowohl die Kosten zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
c) Sollten bei Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstän-de etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesmuseum oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
d) Bei Entdeckungen gem. c) ist die Fundstätte mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
e) Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
f) Die Bauausführenden sind über die obigen Hinweise zu belehren.

2. Bodenschutz und Abfallwirtschaft
Die Festlegungen der DIN 18915 sind zu beachten. Sollten Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§31 und 37 BbgAbfG). Die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-AbfG) sind zu beachten.

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Satzung
~~Entwurf~~ des Bebauungsplans
"Gruscheweg 4 (Quartier II)"

für Teile der Flur 3 der Gemarkung Neuenhagen
(Flurstück 13/4 sowie teilweise die Flurstücke 13/5 und 892)
in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: Dezember 2006

SCHNELL+RITTER PLANUNGSBÜRO
Wendenschloßstraße 3 12103 Berlin Tel. 030/7514030 Fax 030/7580008
Internet http://www.schnell-ritter.de E-Mail info@schnell-ritter.de