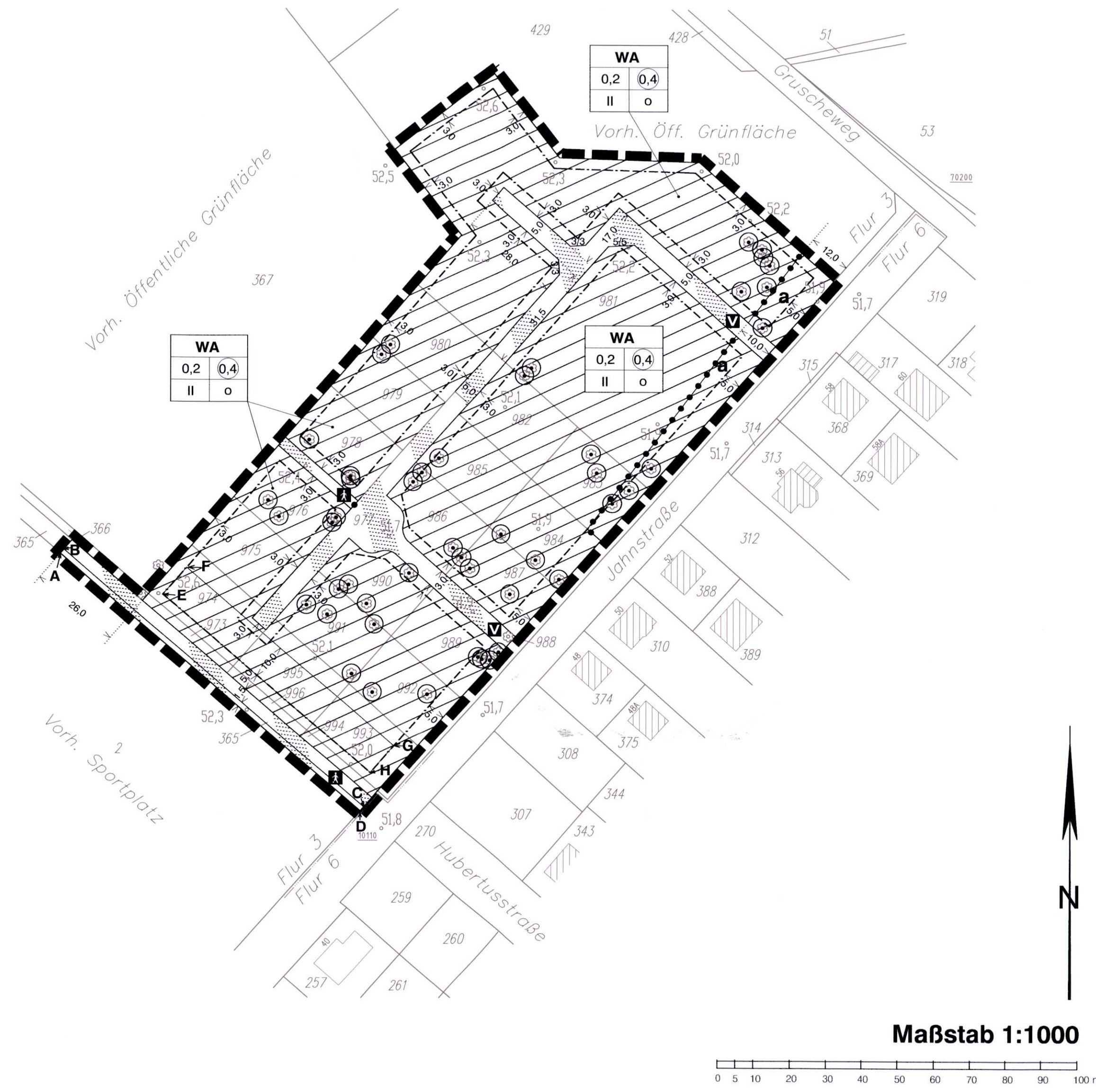


Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 09.02.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Abdruck im Amtsblatt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat vom 06.06.2009 bis einschließlich 06.07.2009 stattgefunden.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Behörden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.9.08 unterrichtet worden.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Behörden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.9.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 06.10.08 bis 06.11.08 öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.10.08 (NE 10/08).
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 11.02.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 12.02.09 als Satzung beschlossen.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister
- Die Satzung sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung sind am 02.02.09 ortsüblich bekannt gemacht worden. (NE 03/09)
Neuenhagen, den 06. MRZ 2009
Bürgermeister

Pflanzenlisten

- Pflanzenliste 1**
kleinkronige Bäume (ohne Obstbäume)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Kornelkirsche (Solitär) (*Cornus mas*)
 - Baumhasel (*Corylus colurna*)
 - Zweiflügler Weißdorn (Solitär) (*Crataegus laevigata*)
 - Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 - Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Speierling (*Sorbus domestica*)
 - Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
 - Eldbeere (*Sorbus torminalis*)
- Obstbäume (Sortenauswahl)**
- Apfel (*Malus sylvestris*): Boiken, Goldrenette von Bienenheim, A-denleber 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, Wangenheim's Frühzwetschge, Grüne Renekode, Czar, Hubertus
 - Süßkirsche (*Prunus avium*): Hedelfinger Friesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche
 - Sauerkirsche (*Prunus cerasus*): Schattenmorelle, Fanal, Kelleris
- Sträucher**
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
 - Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Zweiflügler Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
 - Faulbaum (*Frangula alnus*)
 - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Johannisbeere, Stachelbeere (*Ribes spec.*)
 - Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
 - Wald-Rose (*Rosa corymbifera*)
 - Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
 - Fitz-Rose (*Rosa tomentosa*)
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Europäische Eibe (*Taxus baccata*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pflanzenliste 2**
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Pflanzenliste 3**
- Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)
 - Trompetenwinde (*Clematis radicans*)
 - Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 - Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Gemeiner Hopfen (*Humulus lupulus*)
 - Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
 - Jelängerjeliaber (*Lonicera caprifolia*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchi")
 - (*Parthenocissus quinquefolia* "Engelmannii")
 - (*Polygonum*)
 - (*Mitis vitifera*)
- Pflanzenliste 4**
Stauden für eine Saatgutmischung
- Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
 - Grasnelke (*Armeria maritima*)
 - Wundklee (*Anthyllus vulneraria*)
 - Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
 - Sonnenrischen (*Helianthemum spec.*)
 - Lavendel (*Lavandula angustifolia*)
 - Gelbklee (*Medicago lupulina*)
 - Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)
 - Steinwele (*Petrorhaga saxifraga*)
 - Wiesensalbei (*Salvia pratensis*)
 - Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
 - Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
 - September-Sedum (*Sedum cauticolum*)
 - Dickblättrige Fetthenne (*Sedum dasycarpum*)
 - Kriechende Fetthenne (*Sedum spurium*)
 - Dachwurz (*Sempervivum hybr.*)
 - Hauswurz (*Sempervivum tectorum*)
 - Kriechender Thymian (*Thymus serpyllum*)
- Gräser für eine Saatgutmischung**
- Haarschotengras (*Bouteloua gracilis*)
 - Rötschwengel (*Festuca rubra*)
 - Schattschwengel (*Festuca ovina*)
 - Schillegras (*Koeleria glauca*)
 - Wimperperigras (*Melica ciliata*)
 - Plattalmrispe (*Poa compressa*)
 - Hainrispe (*Poa nemoralis*)



- Zeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - A B Fläche für die Lärmschutzwand (Textfestsetzung Nr. 9)
 - C D
 - E F Anforderungen zum Lärmschutz (Textfestsetzung Nr. 10)
 - G H
 - a Teilfläche im WA (Schalldämmmaß gem. Textfestsetzung Nr. 8)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen

Rechtsgrundlagen

- + Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- + Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 466)
- + Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- + Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2988)
- + Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BgNatSchG) in der Neufassung vom 26.5.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert 29.10.2008 (GVBl. I S. 286)
- + Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.7.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.7.2008 (GVBl. I S. 172)
- + Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Neuenhagen vom 15.12.2004

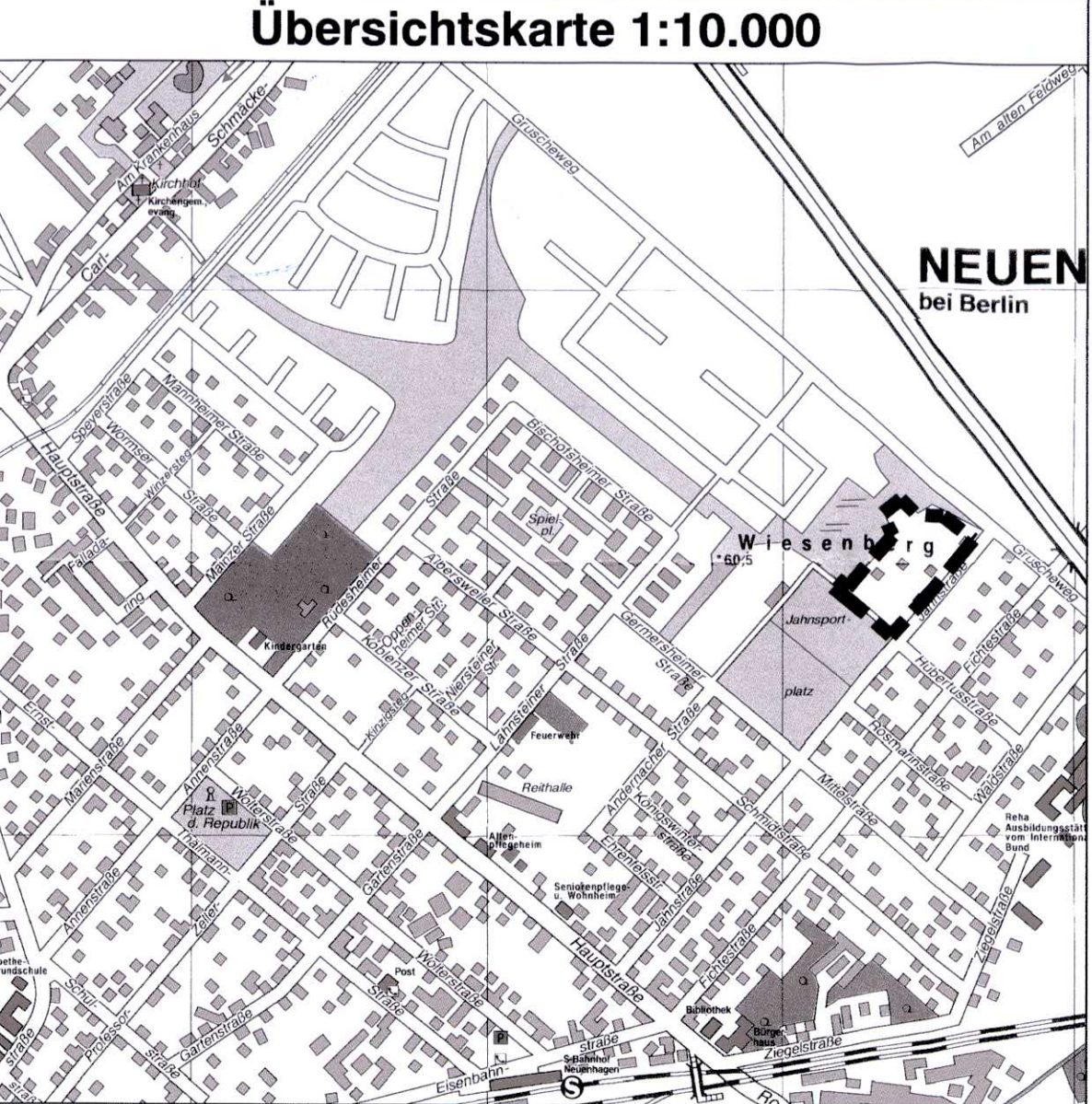
Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.02.09 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.

Siegel, Datum, Unterschrift (Öffentl. best. Verm-Ingenieur)

Neuenhagen, 23.02.2009

J. Polenz



- Textfestsetzungen**
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Wohngebäude sind mit geneigten Dächern (Mindestneigung 20°) auszuführen.
 - Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken oder auf der Straßenseite durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten.
 - Außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete sind PKW-Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen und Einfriedungen sind außerhalb der Baugrenzen entlang der Jahnstraße (Vorgartenbereich) nicht zulässig.
 - Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Versickerungsgrad von mind. 30 % zu gewährleisten.
 - Innerhalb der Baugebiete sind insgesamt 20 % der nicht von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckbaren Grundstücksflächen mit Laubsträuchern der Pflanzenliste 1 bodendeckend zu bepflanzen (Höhe 60/100 cm). Je Baugrundstück ist zusätzlich mind. ein kleinkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 12/14 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (Mindeststammumfang 8/10 cm) der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
 - Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 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.
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet folgende resultierende Schalldämmmaße R_{w, res} nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) bei den Außenbauteilen (Wand, Fenster, Lüftung, Dach) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einzuhalten: Innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten Flächen 35 dB(A), in allen übrigen Bereichen 30 dB(A).
 - Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (Sportplatzgrenze) ist zum Schutz vor Sportplatzlärm auf der Fläche ABCDA eine durchgehende Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,2 m mit einem Schalldämmmaß (R_{w, res}) von mind. 25 dB zu errichten. Die Wand ist beidseitig mit rankenden, selbstklimmenden oder -schlingenden Arten der Pflanzenliste 3 zu begrünen. Je lfd. m sind 3 Pflanzen zu setzen.
 - Zum Schutz vor Sportplatzlärm dürfen in Wohngebäuden innerhalb der Fläche EFGHE im 2. Vollgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen auf der dem Sportplatz zugewandten Seite (Südwesten) angeordnet werden.
- Hinweise ohne Normcharakter**
- Bodendenkmale (§§ 12, 15, 19 und 20 BbgDSchG):**
a) Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen 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, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesmuseum oder der unteren Denkmal-schutzbehörde 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.
 - 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

Bebauungsplan "Gruscheweg 5 (Quartier V)"

für Teile der Flur 3 der Gemarkung Neuenhagen (Flurstücke 973-987, 989-996 sowie teilweise das Flurstück 365) in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin Landkreis Märkisch-Oderland

Planfassung zum Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: Januar 2009

Schnell 12.2.09

STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL

Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung
Schillerpromenade 31 12049 Berlin Fon 030/7514030 Fax 030/75705356