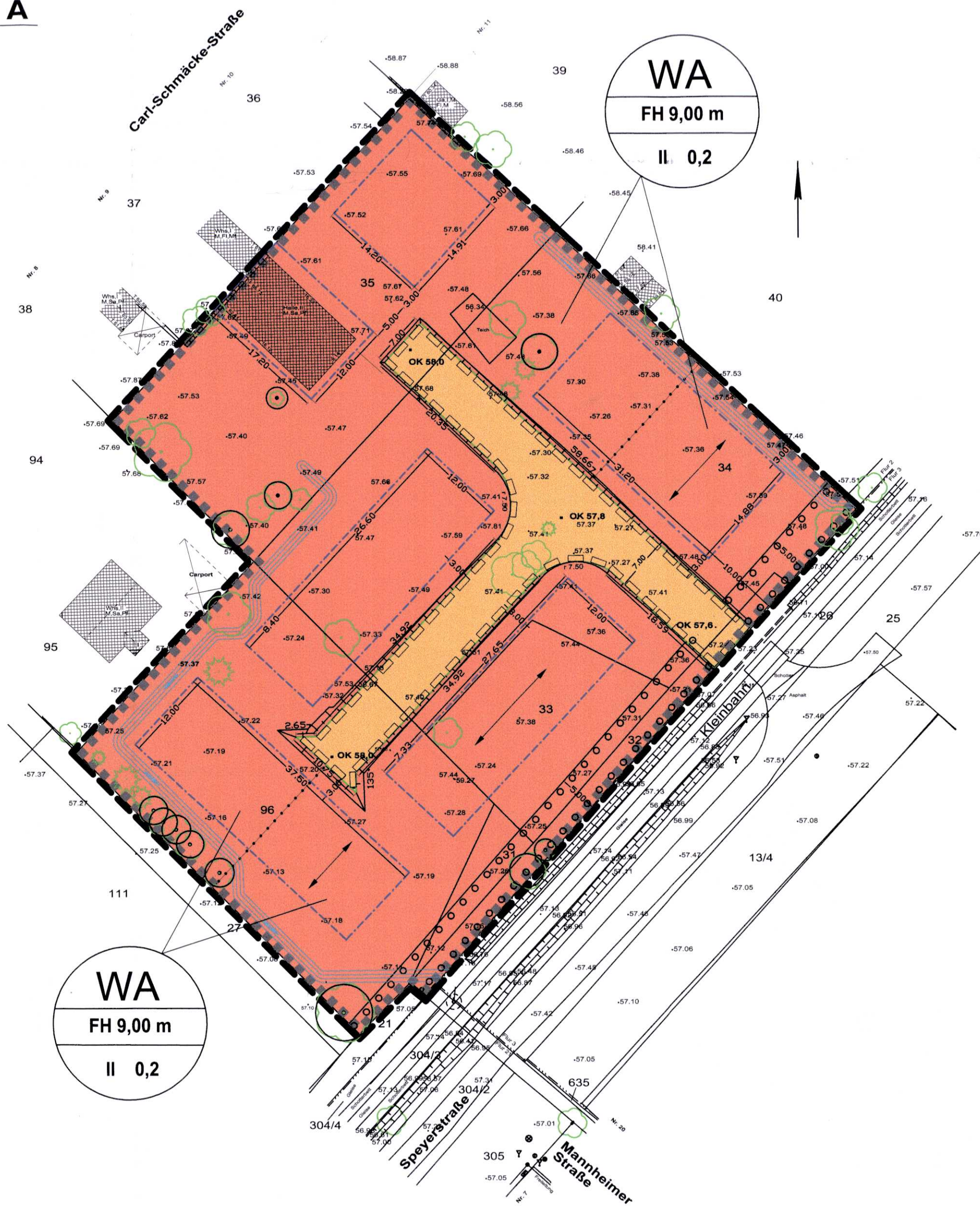




Teil A



Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde:
Der B-Plan betrifft das Bodendenkmal "Ortslage von Neuenhagen". Deshalb sind alle Veränderungen/ Erdarbeiten auch für Ver- und Entsorgungsleitungen bei der unteren Denkmalschutzbehörde 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege:
Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind uns bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.

Hinweis zur Erschließung des B-Plangebietes über das ehemalige Anschlussgleis:
Die Deutsche Bahn AG gestattet dem Gestaltungsnehmer die Mitbenutzung einer ca. 17 m langen und ca. 5 m breiten Fläche (Flur 3, Flurstück 26, km 1,938-1,943 kreuzend) zur Erschließung des Grundstückes des Gestaltungsnehmers. Sie kann mit Fahrzeugen aller Art befahren, fußläufig begangen und mit Versorgungsleitungen belegt werden. Die Käufer der nach der Entwicklung und Parzellierung des jetzigen Grundstückes der Holger Grahl Immobilien sind berechtigt die Überfahrt zu nutzen.


Hinweise der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

- Sollten im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art weitere, außer den bisher festgestellten Auffüllungen, Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.
- Die sich auf dem Flurstück 33 befindlichen Auffüllungen sind hinsichtlich der geplanten sensiblen Nutzung vollständig zu entfernen.
- Auf Grund dessen, dass die Herkunft und Zusammensetzung der Auffüllungen derzeit nicht hinreichend bestimmt werden kann hat, zur Festlegung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle - Auffüllungen, eine Deklaration nach der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis - Verordnung - AVV) vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3379) in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen. Zur Deklaration der Abfälle ist eine Zuordnung zu einer Abfallart und Abfallschlüssel erforderlich.

Hinweis zur Niederschlagsentwässerung auf privaten Baugrundstücken:
Die Versickerung von Niederschlägen ist auf den privaten Baugrundstücken temporär nicht gesichert (Details siehe Begründung).

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Auslegung des Bebauungsplanes nach §3 Abs.2 BauGB wurde am 14.12.06 gefasst und am 28.12.06 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 1/07 bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung fand vom 08.01.-08.02.07 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.12.06 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 1/07.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 BauGB mit Schreiben vom 08.01.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.06.07 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 09. JULI 2007  Bürgermeister



Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Nutzungen im Sinne des §4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Es ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Das planerische Nullniveau beträgt 57,50 m.
- Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 25°.
- Die Eindeckung der Dachflächen hat mit naturroten, rotbraunen oder antrazith farbigen Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen.
- Die Verwendung von Quarzengoben bzw. glasierten Dachziegeln ist unzulässig. Ausnahmsweise ist die Verwendung einer matten, nicht glänzenden Engobe zulässig.
- Die Fassaden sind als ebene Putzflächen oder in naturroten bis rotbraunen Klinkern auszuführen.
- Die Verwendung von Holzfassaden ist auf Teilflächen zu begrenzen (z.B. Giebeltriangel oder Gauben).
- Die Verwendung von Solaranlagen ist nur auf von Baudenkmalen abgewandten Dachflächen genehmigungsfähig. Die Solaranlagen sind liegend in der Dachfläche anzuordnen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung von Zufahrten und Gehwegen ist ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau herzustellen, Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
- Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung von Verkehrsflächen ist ein wasserdurchlässiger Oberbau herzustellen.
- Auf der Pflanzfläche ist eine dreireihige Hecke gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix caprea	Sal-Weide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)
- 0,2** Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)
- FH 9,00 m** Max. zulässige Firsthöhe über planerischem Nullniveau von 57,50 m üNN (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- OK 58,8** Höhenlage der geplanten Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.3 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §23 Abs.3 BauNVO)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Private Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB i.V.m. §65 BbgBO)
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

Plangrundlage

- 32** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Baumbestand
- Bestandsgebäude

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen


- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)
- 0,2** Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)
- FH 9,00 m** Max. zulässige Firsthöhe über planerischem Nullniveau von 57,50 m üNN (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- OK 58,8** Höhenlage der geplanten Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.3 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §23 Abs.3 BauNVO)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
- ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Private Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB i.V.m. §65 BbgBO)
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)


Kennzeichnung


- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

Plangrundlage

- 32** Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Baumbestand
- Bestandsgebäude

Strausberg, den 27.07  Vermesserin

Neuenhagen, den 09. JULI 2007  Bürgermeister

Neuenhagen, den 12. JULI 2007  Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. 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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert d. Art.2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 349), zuletzt geändert d. Art.7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 74, 79)

GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN
"Speyerstraße 6 - Zur Weide"
Satzung

Maßstab 1 : 500 Stand: Mai 2007

Gemeinde Neuenhagen b. Berlin
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen b. Bln.

Ingenieurbüro Thord Asmus
Flinowstr. 14
10247 Berlin