

Textiliche Festsetzungen

- Ausnahmeweise zulässige Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Festsetzungen zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO)
WA4: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig, wobei die Gebäudelänge 30,0 m nicht überschreiten darf.
- Flächen für Garagen und Carports im WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Der Abstand zwischen Garagen bzw. Carports und Straßenverkehrsfläche muß entlang der Dahlwitzer Straße, Am Amselsteg und der Entrichstraße mindestens 4,00 m, zu den Planstraßen A bis E mindestens 3,00 m betragen.
Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen
- Entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen, der Entrichstraße, dem Amselsteg und der Dahlwitzer Straße, ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 22 öffentliche Stellplätze anzulegen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Bäume und Sträucher für die Herstellung von Grünflächen im Plangebiet sind der Liste 1 und 2 zu entnehmen. Blaulaubige und panaxierte Sorten sind nicht zulässig.
Alle Anpflanzungen auf Grundlage des Bebauungsplanes sind mit einer 3-jährigen Anwochs- und Fertigstellungsfrist festzusetzen. Abgängige Pflanzen und Anlagen sind in der festgesetzten Weise bis zur nächsten Vegetationsperiode wiederherzustellen.
In den öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünflächen (G0 und GG) sind nur Wege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Einzige Ausnahmen sind das Herstellen von Treppenanlagen zur Überwindung von vorhandenen Höhenunterschieden.
Innerhalb der Grünfläche G01 ist nur Rosenanbau zulässig.
- Stellplätze
Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7a BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächenanweisungen der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umfaßt das gesamte B-Plangebiet, außer den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen, die notwendige Stellplätze und Zufahrten.
Qualitätsmerkmale
Es werden folgende Mindestpflanzgrößen festgesetzt:
Bäume: für A1 Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4xv.mDb,StU 14-16 cm für A3 Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4xv.mDb,StU 12-14 cm
Sträucher: für A4 2xv, o.B., 60-80 cm
Ausgleichsmaßnahme (A1)-Baumpflanzungen
Entlang der Wohnstraßen sind 185 mittelkronige Bäume*1) gemäß Pflanzliste 1, in einem Pflanzabstand von maximal 15 m zu pflanzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig.
Auf der Grünfläche G04 sind 16 mittelkronige Bäume*1) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Im Bereich der ca. 4 m² großen Baumscheiben sind Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu setzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig.
In den gemeinschaftlichen Grünflächen G01 - G05 sind insgesamt 84 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig.
In den öffentlichen Grünflächen G03 sind 468 Bäume*1) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig. Der Bereich G02 an der Hönow Chaussee ist mit einer einreihigen Baumreihe aus 19 Stck.*1) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig.
Auf der Fläche für die Kindertagesstätte sind 20 Bäume*1) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig.
Ausgleichsmaßnahme (A2) - Baumpflanzungen
Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr, in 1,30 m Höhe sind zu erhalten.
Natwendige Kronenentfernung, Ausgleichsschnitt, sowie das Entfernen von Kronenteilen im erhaltenen Baumbestand sind

*1) vorhandene Bäume der entsprechenden Qualität können angerechnet werden

- durch eine Fachfirma an 871 Bäumen durchzuführen. Der Nachweis ist in Abstimmung mit der Gemeinde Neuenhagen durchzuführen.
Ausgleichsmaßnahme (A3)
In den allgemeinen Wohngebieten sind insgesamt 818 Bäume*1) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Sorten der ausgewiesenen Arten sind zulässig.
Ausgleichsmaßnahme (A4)
Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche G02 auf 1.100 m², im Bereich der öffentlichen Grünfläche G03 auf 3.699 m² und im Bereich der gemeinschaftlichen Grünflächen G01 - G05 auf insgesamt 3.201 m² anzupflanzen.
Die Sträucher sind, wenn nicht anders genannt, in zusammenhängenden Gruppen von mind. 5 Stck., in einer Dichte von mind. 1,5 Stck. Pflanzen pro m² zu setzen.
In der Grünfläche G02 ist entlang der Hönow Chaussee eine Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste 2, von mind. 3 Metern Tiefe, auf 180,0 m Länge, anzulegen. Es sind mind. 1,5 Stck. Pflanzen pro m² zu pflanzen.
Ausgleichsmaßnahme (A5)
Auf Teilflächen der öffentlichen Grünflächen G02 und G03, die keinen anderen Pflanzbindungen unterliegen, ist auf 1.100 m² und 5.097 m² eine extensiv zu pflegende Rasenfläche anzulegen.
Auf den gemeinschaftlichen Grünflächen G01 - G05 ist auf insgesamt 4.803 m² Trittrassenflächen (Liege- Spielwiese o.ä.) anzulegen.
In den allgemeinen Wohngebieten sind insgesamt 42.000 m² intensiv zu pflegende Rasenflächen anzulegen.
- Waldfäche**
Sämtliches Totholz hat im Wald zu verbleiben. Lediglich zur Sicherung der vorhandenen Wege sind verkehrssichernde Maßnahmen zum Zwecke der Gefahrenabwehr zulässig.
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereich)**
WA4: Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf der Hönow Chaussee (L338) sind passive Schallschutzmaßnahmen

*1) vorhandene Bäume der entsprechenden Qualität können angerechnet werden

- gemäß DIN 4109 nachzuweisen.
Die nachzuweisenden Schallschuttmassnahmen haben dem, nach DIN 18005 ermittelten Lärmpegelbereich IV Rechnung zu tragen.
- Private Grünflächen (Gemeinschaftsgrün)**
11. Die Flächen G01 bis G05 sind zur Ermittlung der Grundflächen- und Geschosshöhenzahl der anliegenden allgemeinen Wohngebieten hinzuzuzählen.
- Einfridungen**
12. Einfridungen entlang des öffentlichen Straßenraumes dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Geschlossene Einfridungen sind mit Ausnahme von Hecken nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die der Hönow Chaussee zugewandte Seite des allgemeinen Wohngebietes WA 4.
Alle Einfridungen sind sockellos zu gestalten. Eine Bodenfreiheit von 15 cm Höhe muß gewährleistet sein.
- Kniestöcke**
13. In den allgemeinen Wohngebieten sind Kniestöcke bis 1,2 m Höhe über Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß zulässig.
- Werbeanlagen**
14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur flach an Gebäuden im Erdgeschoß und der Brüstungshöhe des 1.00 zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 0,6 m² nicht überschreiten.
Die Verwendung greller Leuchtfarben, blinkender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder Masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.
- Bauliche Nebenanlagen**
15. Bauliche Nebenanlagen ausgenommen Garagen und Carports sind im "Vorgartenbereich", d.h. auf den Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen und straßenbegrenzter Grenze bzw. -linie nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist WA 4.
- Bodendenkmale**
16. Im Bereich des Plangebietes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Erdelgriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungsteilungen, sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) 2 Wochen vorher schriftlich anzumelden.

- Pflanzliste**
- Liste 1: Bäume
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carinus betulus | Haselbuche |
| Fragaria vesicaria | Gemeine Esche |
| Malus communis | Heimlicher Wildapfel |
| Prunus avium | Silberbirne |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyrastror | Wildbirne |
| Quercus robur | Steiliche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Sol-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus laevis | Flatterulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
- Liste 2: Sträucher
- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| Berberis vulgaris | Gemeine Berberitze |
| Corinus betulus | Heinbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hirtentrost |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crotalaria legvlgata agg. | Zweifarbiges Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenblücher |
| Genista tinctoria | Färberginstel |
| Hedera helix | Efeu |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Loniceera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus avium | Silber-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Ribes rubra | Rote Himnissbeere |
| Rosa canina agg. | Hundsrose |
| Rosa spec. | Kletterrose |
| Rubus fruticosus | Gewöhnliche Brombeere |
| Salix caprea | Silberweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGB. I S. 2141, ber. BGB. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGB. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGB. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGB. I S. 2994), Neukonkordanz zum NatSchG v. 12.03.1997 (BGB. I S. 889) in der seit 20.08.1998 geltenden Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (OVB. I S. 206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (OVB. I S. 364)
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1996 (OVB. Sbg I S. 82)
- Sachverhalte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelverordnung - 18. BImSchV) in der Fassung vom 12. Juni 1990 (BGB. I S. 1036)
- Flurteilungsverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGB. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Gemeindeordnung (BbgGO) vom 15. Oktober 1993 (OVB. I S. 398) zuletzt geändert durch Artikel 3 des 1. Finanzreformgesetzes (L. BbgFR) vom 30. Juni 1994 (OVB. I S. 230)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

1	1...Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (§18 BauNVO)
2	2...Gebäudehöhe über Strassenhöhe
3	3...Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
4	4...Geschosshöhenzahl (§20 BauNVO)
	5...Bauweise (§9 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
□ abweichende Bauweise

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGENZEN:

Baugrenze
Baulinie

ENRICHUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDIENST, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN:

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN:

Straßenverkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung (§ 9 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg
Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§9 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgung
Trafostation
Abfall (Recycling)

GRÜNFLÄCHEN (§9 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche (Gemeinschaftsgrün)
Spielanlagen

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für Wald

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§5(2) und (4), §8(1)20,25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bindung für die Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
OK Strasse geplant
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§16 BauNVO)

Satzung der Gemeinde über den Bebauungsplan "AM AMSELSTEG -a- NEUENHAGEN"
Hönow Chaussee, Dahlwitzer Straße, Amselsteg und Entrichstraße

Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.98 über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet "AM AMSELSTEG -a- NEUENHAGEN".
Neuenhagen 13.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

2. Anträge nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
Die Anträge an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs 1 Satz 1 BauNVO geprüft.
Neuenhagen 13.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde am 06.10.98 durch die Gemeindevertretung gefasst.
Neuenhagen 09.01
Bürgermeister *Ullrich*

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 5 Abs 1 BauNVO ist am 02.10.98 durch Informationsveranstaltungen anschließend 14-tägiger Auslegung des Vorentwurfes durchgeführt worden.
Neuenhagen 02.10.98
Bürgermeister *Ullrich*

5. Abwägung zum Vorentwurf
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf am 10.01.99 geprüft.
Neuenhagen 13.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

6. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 10.01.99 bestimmt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung auszuliegen.
Neuenhagen 13.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

7. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung hat in der Zahl von 20 Exemplaren als zum 05.02.99 während folgender Zeiten ausliegen:
Neuenhagen 23.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

8. Trägerbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauNVO sowie § 5 Abs 2 BauNVO beteiligt.
Neuenhagen
Bürgermeister *Ullrich*

9. Bestätigung der Vermessungsstelle
Die vermessene Plananlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters sowie die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach dem Stand der Vermessung.
Neuenhagen 26.02.03
Bürgermeister *Ullrich*

10. Abwägung zum Entwurf
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Abwägungen der Träger öffentlicher Belange am 28.02.01 geprüft.
Neuenhagen 13.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

11. Sitzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.02.01 den Bebauungsplan mit dem Text gemäß § 10 BauNVO in der Fassung vom 14.05.01 beschlossen.
Neuenhagen 13.09.01
Bürgermeister *Ullrich*

12. Genehmigung der Bebauungsplanung
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der Landesregierung vom 14.05.01 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen vom 14.05.01 genehmigt.
Neuenhagen 23.02.02
Bürgermeister *Ullrich*

13. Nebenbestimmungen
Die Nebenbestimmungen wurden durch den zurückgehenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.01 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Landesregierung vom 14.05.01 bestätigt.
Neuenhagen 23.02.02
Bürgermeister *Ullrich*

14. Bekanntmachung der Genehmigung
Die Bekanntmachung des Bebauungsplans mit dem Text wird hiermit ausgefertigt und dem Text wird hiermit ausgefertigt.
Neuenhagen 23.02.02
Bürgermeister *Ullrich*

15. Genehmigungserstellung
Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.01 bekannt gemacht worden.
Neuenhagen 23.02.02
Bürgermeister *Ullrich*

Die Erfüllung der Maßgabe wurde mit Verfügung der Landesregierung vom 02.03.2003 bestätigt.
Neuenhagen 23.02.02
Bürgermeister *Ullrich*

GEMEINDE NEUENHAGEN bei Berlin

Bebauungsplan "AM AMSELSTEG -a- NEUENHAGEN"

Bauherr: EGN Entwicklungsgesellschaft Gartenstadt Neuenhagen, Pariser Str. 4, 10719 Berlin

Planung: pba INGENIEURBÜRO GmbH, BERLINER STRASSE 70, 14467 POTSDAM, Telefon: 0331 271790, Telefax: 0331 280 3994

Maßstab: 1:1000
Datum: 14.05.01
Bearb.: TH

Cod Nr.: M:\8972\CADDY\V2\1000WT.PIC
Berliner Strasse 70, 14467 Potsdam
Telefon: 0331 271790
Telefax: 0331 280 3994

Zeichnung Nr.: 8972/101