

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2008 (GVBl. I S. 172).

Textliche Festsetzungen
1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
 1.2.2 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.
 1.2.3 Es ist eine maximale Firsthöhe von 9 m zulässig. Bezugshöhe für die Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der mittig vor dem Grundstück befindlichen ausgebauten Straßenverkehrsfläche.

1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.4.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.

1.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Grundstück ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Pflanzliste (Baumarten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzgut in der Qualität - Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm.

1.6 Befestigung der Zufahrten und Wege (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Befestigung von Straßen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 1.7.1 An den Gebäudefronten, die in der Planzeichnung mit einer Schrägschraffur (////) an den gekennzeichneten Baugrenzen versehen sind, sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie an den schraffierten Linien zwischen den Lärmpunkten L1 - L19 folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils für Wohnräume in dB	Erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils für Büroräume in dB
L1 - L19	61 - 65	III	35	30

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

1.7.2 Für die besonders ruhebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.
 1.7.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Maßnahmen als ausreichend nachgewiesen werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

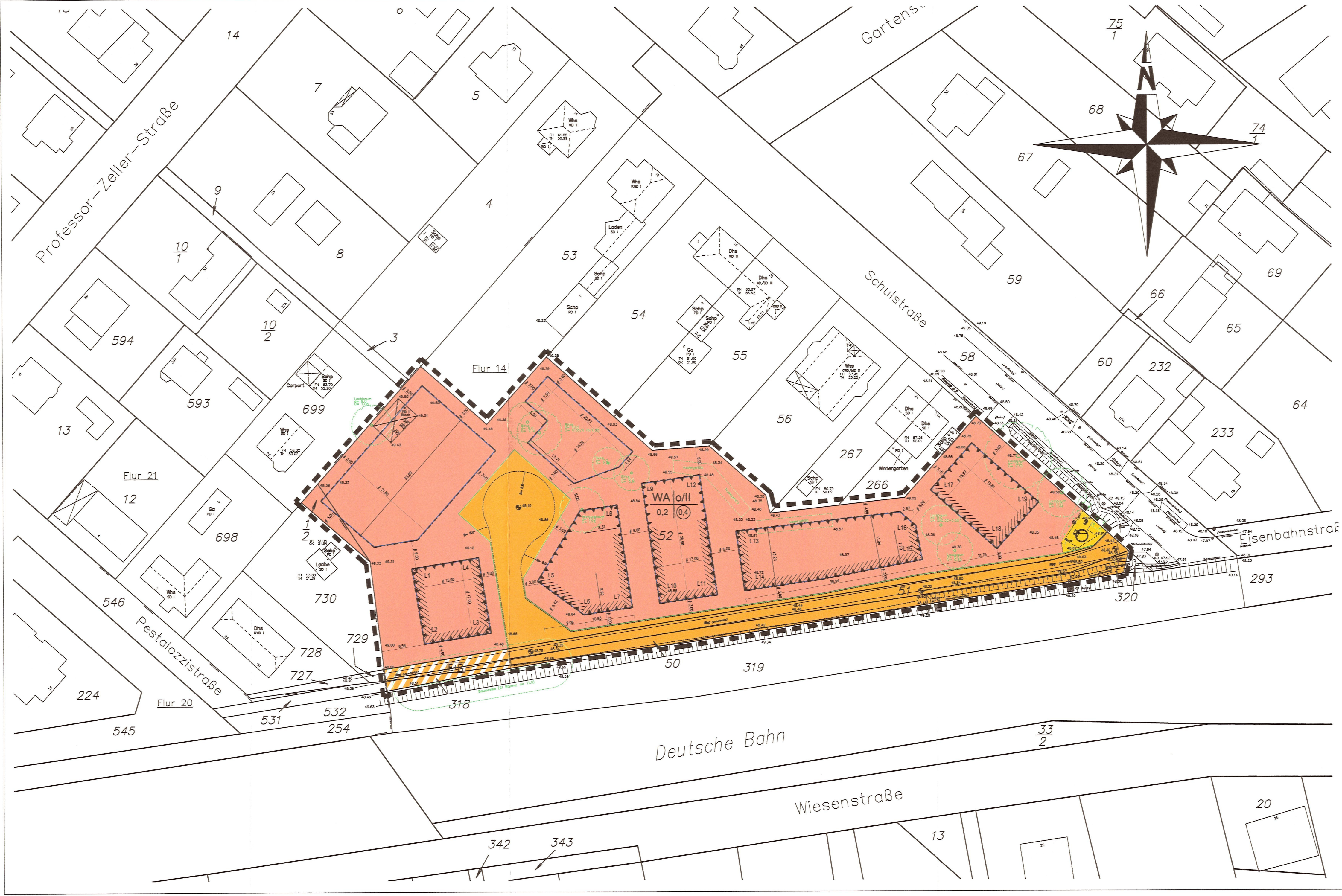
2.1 Einfriedungen
 2.1.1 Einfriedungen sind in Form von nicht blickdichten Zäunen oder Hecken in einer Höhe von maximal 2 m Höhe zulässig.
 2.2.2 Die Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit einem geeigneten Dach zu versehen. Es wird eine Dachneigung von mindestens 18° festgesetzt.

Hinweise
Bodendenkmalpflege
 Werden während der Baumaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Bodendenkmale und Funde entdeckt, so ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies entsprechend § 11 BbgDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

Altlasten
 Auf Grundlage der in der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen (Altlastenkataster) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der geplanten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes jegliche Art von Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, so ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen. (§§ 31 und 37 BbgAbfG)

Bestehender Baumschutz
 Für den bestehenden Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin in der derzeit gültigen Fassung.

Kampfmittelbelastung
 Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für das Gebiet nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 23.11.1998 ist zu beachten.



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB wurde am 18.09.2008 gefasst und am 25.09.2008 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 10/2008 bekannt gemacht.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist durch Planungsanzeige vom 29.10.2008 beteiligt worden. Die Landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 20.11.2008.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2009 zum Entwurf zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde am 02.04.2009 von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 11.05.09. bis zum 11.06.09. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von der betroffenen Öffentlichkeit schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.04.09. im Amtsblatt Nr. 05/09 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

5. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenchaftskatasters mit dem Stand vom 01.01.08 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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen, den 16. NOV 2009
 [Signature] Vermesser

6. Die Gemeindevertretung hat am 05.11.09. mit Beschluss-Nr. 10/12/09 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.11.09. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 10/12/09 vom 05.11.09. gebilligt.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen, den 24. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

9. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan am 26.11.09. (NE 12/09) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Neuenhagen, den 30. NOV 2009
 [Signature] Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BNatSchG vom 28.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GVBl. I, S. 266)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2008 (GVBl. I, S. 172)
 - Baumschutzsatzung (BSchS): Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006
 - Stellplatzsatzung: Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über die Herstellung und Abgabe von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen vom 09.12.2004

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	• Höhenkoten
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
— Straßenverkehrsflächen	— Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	— Gebäudefronten, an denen bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.7)
F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg geplante Einteilung der Verkehrsfläche	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 8 BauGB)	Bestand
— Flächen für Versorgungsanlagen	— Bestandsgebäude
— Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung	— zum Abbruch vorgesehene Gebäude
	— Parzellengrenzen Bestand
	— Flurstücksnummern
	2042
	Nr. 21 Hausnummer
	— Laubbaum
	— Zaun
	— Böschung
	— Hecke
	— Laterne
	— Schieber-Wasser
	— Verkehrsschild
	— Einzelgebüsch
	— Kanaldeckel
	— Oberflurhydrant
	— Wasserzapfstelle
	— Schieber
	— Kabelkasten
	48.10 Höhe der geplanten Straße

Neuenhagen bei Berlin - Landkreis Märkisch-Oderland



Bebauungsplan "An der Schulstraße" Satzung

Gemarkung: Neuenhagen bei Berlin
 Flur: 14, 21
 Maßstab 1:500

Datum: September 2009

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin Rathausstraße 1 15366 Neuenhagen	Satzung: Ing.-Büro Dr.-Ing. W. Seidel Am Wall 33 15366 Neuenhagen
---	--