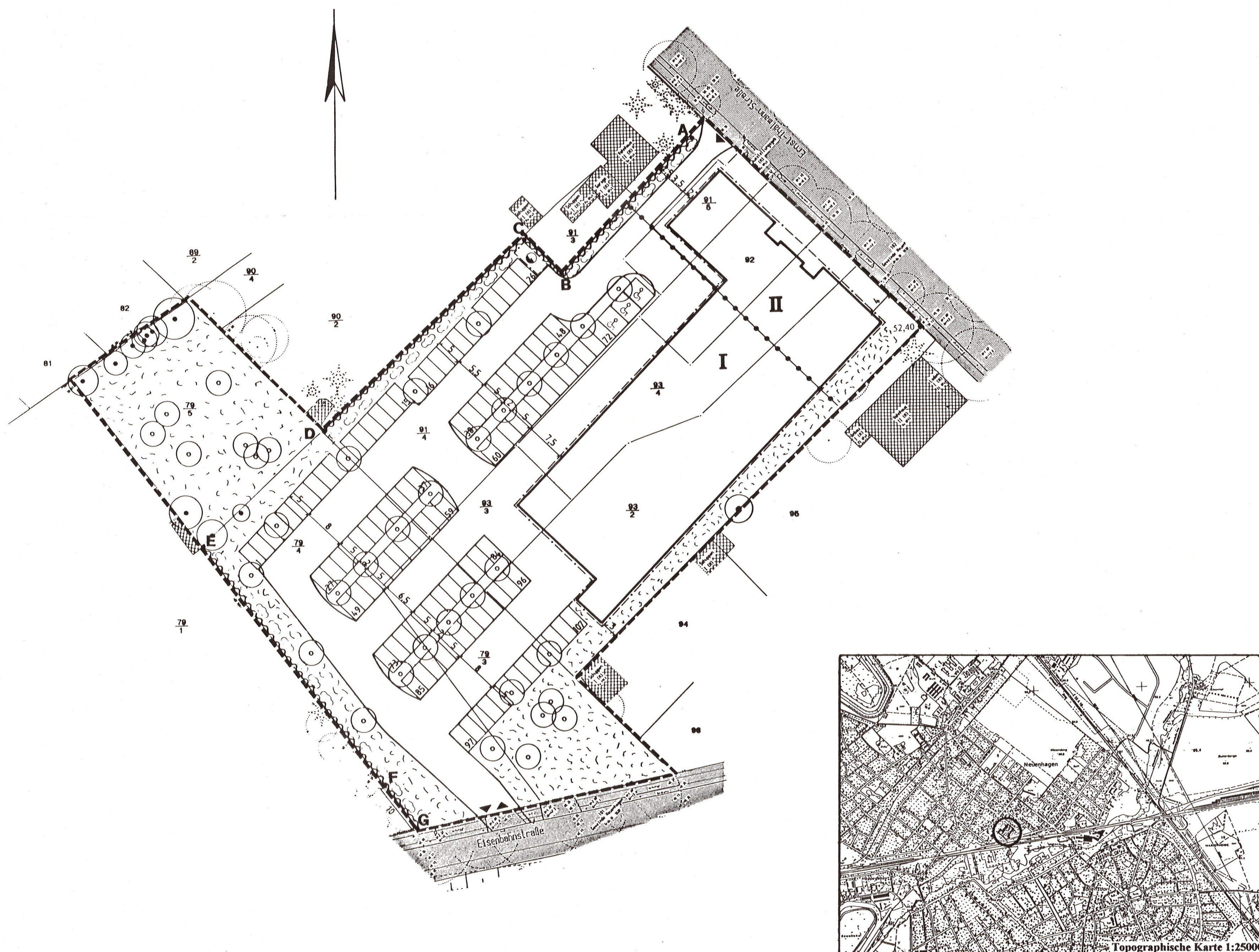


Vorhaben- und Erschließungsplan

Ernst-Thälmann-Straße 7, 9 und 11

Teil A



Teil B : Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 11 BauNVO)
 - 1.1.1. Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.1.2. Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister zulässig.
 - 1.1.3. Beträgt die Verkaufsfläche eines Betriebes mehr als 300 qm, so muß sein Sortiment durch den Vertrieb von Lebensmitteln geprägt sein.
 - 1.1.4. Im zweiten Vollgeschos sind zulässig:
 - 1. Wohnungen
 - 2. Büros
 - 3. Räume für freie Berufe, Arztpraxen und Anwaltskanzleien.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1. Im Plangebiet ist eine Gebäudegrundfläche von 2.200 qm zulässig.
- 1.2.2. Für Stellplätze und Zuwegungen steht eine max. Versiegelungsfläche von 4.100 qm zur Verfügung.
- 1.2.3. Die Bruttogeschosfläche beträgt im Plangebiet max. 2.800 qm.
- 1.2.4. Die max. Firsthöhe beträgt bei einem Vollgeschos 5,5 m, bei zwei Vollgeschossen 14,5 m. Das Nullniveau wird durch den Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie der E.-Thälmannstraße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze gebildet.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2-4 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauNVO)

- 1.3.1. Baugrenzen, siehe Einzeichnungen im Plan.
- 1.3.2. Das Gebäude ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Thälmann-Straße zu errichten.

1.4. Maßnahmen der Lärminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

- 1.4.1. Sicht- und Schallschirme unterschiedlicher Höhe sind zwischen folgenden Punkten aus 30 mm dickem Naturholz zu errichten:
 - Punkte A-C : Höhe 1,80 m
 - Punkte C-D : Höhe 2,00 m
 - Punkte E-F : Höhe 3,00 m
 - Punkte F-G : Höhe 2,00 m
 Der Schallschirm hat ein Schallschirm-Maß (Prüfstandsmaß) von > 25 dB zu besitzen.
- 1.4.2. Haustechnische Anlagen wie Lüftungstechnik, Kleinakustik etc. sind so zu installieren, daß die Emissionen über Dach in Nordrichtung abgestrahlt werden. Die Geräuschemission der gesamten HL-Technik hat an den Austritts- bzw. Ansaugöffnungen einen Schallleistungspegel von $L_{wa} = 85$ dB(A) nicht zu überschreiten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I S. 136), zuletzt geändert am 08.08.1994 (GVBl. I S. 404))

- 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1.1. Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig: bei einem Vollgeschos: sog. "Berliner Dach", Neigung 60° sowie Zwerghiebel bei zwei Vollgeschossen: Satteldächer, Neigung 30° - 45° Grad.
 - 2.1.2. Für die Eindeckung der Dächer sind Dachplatten in roten bis rotbraunen Farbönen zu verwenden.
 - 2.1.3. Die max. Gebäudeteilänge entlang der Ernst-Thälmann-Straße beträgt 15 m. Die Gebäudepränge betragen 1,5 bis 2,5 m.
 - 2.1.4. Die Oberfläche der Fassaden ist in hellem Kratzputz herzustellen und durch rötliche Verblendmauerwerke sowie Brankungen zu gliedern.
 - 2.1.5. Gewölbe oder farblich getönte Fensterscheiben, Putzenglasscheiben und Glasbausteine sind unzulässig.
- 2.2. Werbeanlagen, Abfallbehälter, Einfriedungen, Antennen
 - 2.2.1. Die Verwendung greller Leuchtfarben, Blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder -masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.
 - 2.2.2. Gewerbliche Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen.
 - 2.2.3. Abfallbehälter sind an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Orten aufzustellen oder blickdicht einzugittern.
 - 2.2.4. Einfriedungen und Bausten des Schallschutzes sind zu mindestens 50 % ihrer Länge zu bepflanzen.
 - 2.2.5. Antennen sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Orten zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 6a NatSchG, § 7 Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 23.06.92 (GVBl. I S. 208), § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 23 BauNVO, § 9 BbgBO)

- 3.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 - 3.1.1. Wege, Zufahrten und Pkw-Stellplätze sind zum Untergrund mit durchlässigen Deckschichten (Belägen) auszuführen.
 - 3.1.2. Zur Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes ist das Niederschlagswasser im Geltungsbereich zu versickern oder dem Gebrauch zuzuführen.
 - 3.1.3. Um die Durchlässigkeit für wildlebende Kleintiere zu erhalten, sind dichte und ebenerdig abschließende Zäune, außer zu erforderlichen Immissionsschutzzwecken, nicht zulässig.
 - 3.1.4. Die auf der Karte gekennzeichneten Vegetationsflächen sind zu Extensivrasenflächen zu entwickeln.
 - 3.1.5. Vegetationsflächen sind durch entsprechende Bordgestaltung vor Befahrung mit Kraftfahrzeugen zu schützen.
- 3.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO)
 - 3.2.1. Die nicht überbaubaren Grundflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
 - 3.2.2. Die zur Erhaltung ausgewiesenen Baumbestände sind zu schützen und bei Ausfällen gemäß Baumschutzsatzung Neuenhagen nachzupflanzen.
 - 3.2.3. Gehölzpflanzungen sind in Anzahl mindestens nach Karteneintragung, in Arten und Qualität nach Pflanzenliste (gemäß Anhang zur Begründung) vorzunehmen. Auf der südlichen und nordwestlichen Grundstückskante ist auch die Pflanzung von Obstbäumen zulässig.
 - 3.2.4. Jeweils durchschnittlich fünf Pkw-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum nach Pflanzenliste zu überstellen.
 - 3.2.5. Fassadenflächen nach Süden und Norden sind zu mindestens 40 %, die Sicht- und Schallschutzwände ab 2m Höhe in ihrer Gesamtlänge mit Rank-/ Kletterpflanzen zu begrünen.

Legende

- I Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Einfahrt
- Ausfahrt
- Zuwegung
- Stellplätze
- Fläche für die Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
- Schall- und Sichtschutz
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO)
- Anpflanzen von Bäumen/Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
- Extensivrasenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Flurstücksnummer und -grenzen (nachrichtlich)
- Maßangaben in Meter (informell)
- Gebäudegrundriß (informell)
- 52,40 Höhenangabe in Meter über HN

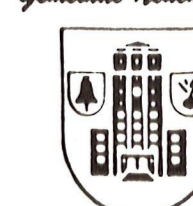
Vorhabenträger :

Lührs & Holst City Projekte GmbH & Co. KG
Berliner Allee 88
13088 Berlin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. 1998 I S. 137.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (GVBl. I S. 126), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).
- Flurzeichenvorordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.04.98 (BGBl. I S. 823).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.06.92 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.97 (GVBl. I S. 124).

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Kreis Märkisch - Oderland

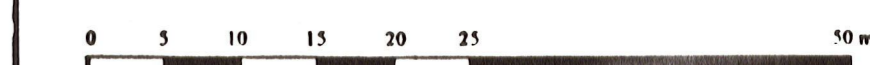


Gemeinde
Neuenhagen bei Berlin

Vorhaben- und Erschließungsplan Ernst-Thälmann-Straße 7, 9 und 11

Entwurf

Maßstab 1 : 500



Stand: 26.02.1998

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Flur 14,
Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 91/4, 91/5, 92, 93/2, 93/3, 93/4

Gemeinde
Neuenhagen bei Berlin
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Entwurf:
Ing. Büro Dr.-Ing. W. Seidel
Am Wall 33
15366 Neuenhagen
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Th. Asmus

Abwägungsbeispiel
Neuenhagen (06.04.05)
15366-15366-05-238