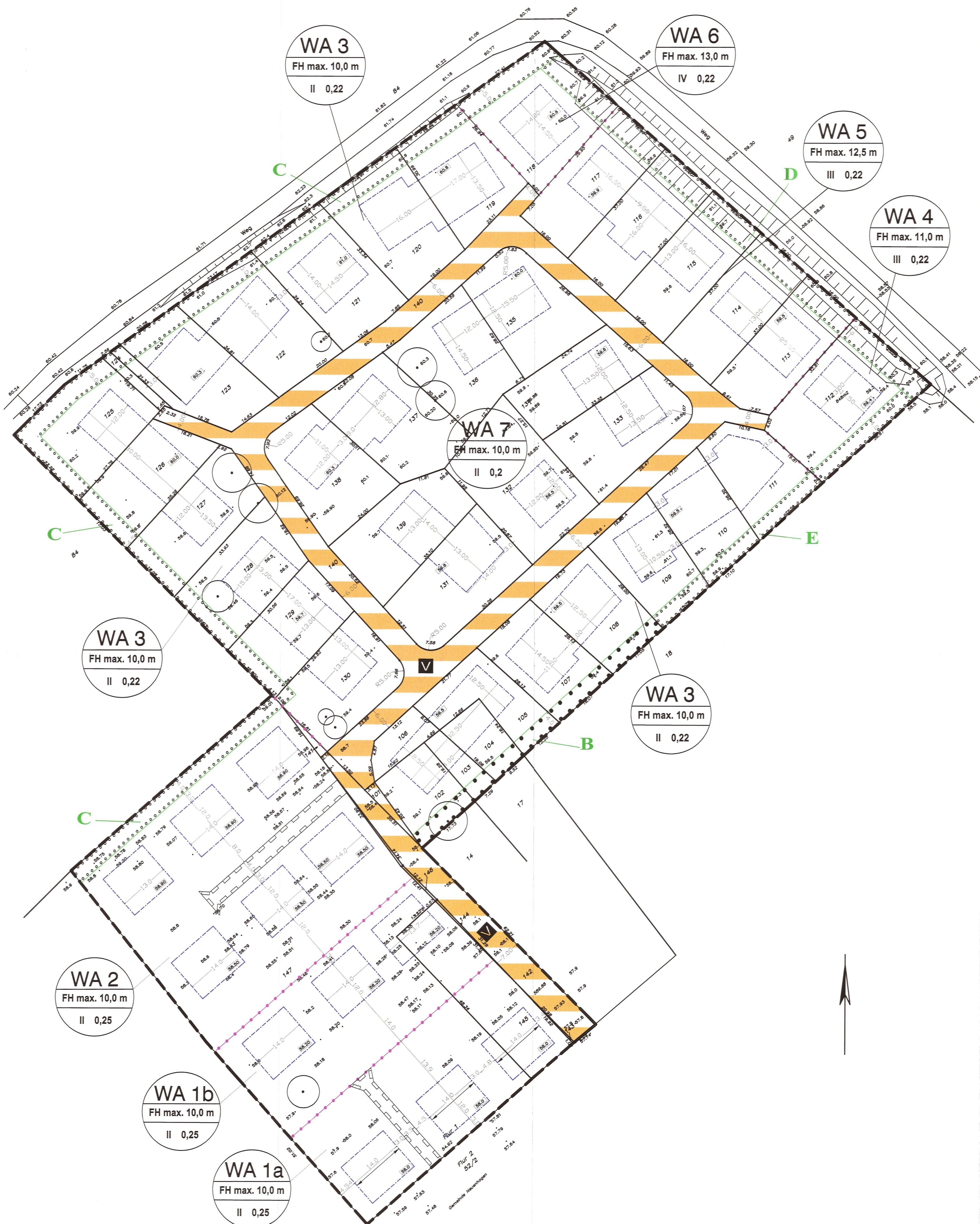




Teil A



### Hinweise

#### Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)

Auf der Grundlage der in der UAWB/UB des Umweltaimes MOL zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen (Altlastenkataster) befinden sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine registrierten Altlast- und Altlastverdachtsflächen.

Im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art ist aber auf Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden zu achten. Sollten Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen (z.B. Bauschutt, Boden-Schlackegemisch) festgestellt werden, ist die UAWB/UB des Umweltaimes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31 u. 37 BbgAbfG vom 06.06.1997).

#### Bodendenkmal

Das Plangebiet betrifft das Bodendenkmal "Ortslage von Neuenhagen". Alle Veränderungen/Erarbeiten, auch für Ver- und Entsorgungleitungen, sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Märkisch-Oderland drei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzugeben.

#### Baudenkmal

Angrenzend an das B-Plangebiet "Pferdekoppel" befinden sich zwei im Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg eingetragene Einzeldenkmale: 1. Hofanlage mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude, Am Krankenhaus 1 in Neuenhagen; 2. Gutsanlage mit Herrenhaus, Wirtschaftshof und Park, Am Krankenhaus 8 in Neuenhagen. Alle weiteren Planungen unterliegen somit den Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. BB Nr. 9 S.215 ff) - BbgDSchG-Umgebungsschutz.

#### Gutachten

Für die Flurstücke 101 - 140 gibt es ein Standortgutachten über Baugrund- und Altlastenverhältnisse der "Hildebrand Baugrund und Umwelt GmbH, Berlin, vom 14.08.1997", das der Begründung dieses Bebauungsplanes als Anlage 1 beiliegt. Weiterhin liegt dem Bebauungsplan als Anlage 2 ein Bericht der Umwelt-Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Eberswalde, vom Juni 2006 zu "Bodenuntersuchungen im Baugebiet 'Pferdekoppel' in der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin" bei.

#### Schallschutz

Das Amt für Immissionsschutz ermittelte in einer Stellungnahme im Okt. 2005 eine maximale Überschreitung der Tagwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 3 dB(A) und der Nachtwerte von 4,5 dB(A). Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Antragsteller im bauaufsichtlichen Verfahren die Einhaltung der einschlägigen Normen nachzuweisen ist.

#### Auf folgende Satzungen wird hingewiesen:

##### Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006.

##### Stellplatzsatzung

Stellplatz- und Stellplatzabzäusung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.12.2004

### Planzeichenerläuterung

Festsetzungen	
WA1	Allgemeines Wohngebiet mit Gebietskennzahl
0,2	Grundflächenzahl
III	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
12m	Maximale Firsthöhe
[Symbol]	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
[Symbol]	Baugrenze
[Symbol]	Geh- und Fahrrechte für die Nutzer, Leitungsrechte für die Ver- und Entsorger
[Symbol]	Firstrichtung
[Symbol]	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Symbol]	Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
[Symbol]	Erhaltung von Bäumen
[Symbol]	Planerische Bezugshöhe
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
[Symbol]	Geltungsbereich
Plangrundlage	
[Symbol]	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
[Symbol]	Geländeprofilierung

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungen im Sinne des § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig. Ausnahme: Nutzungen im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO sind in den Baugebieten WA 1a und 1b zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die planerische Bezugshöhe wird durch die in den Baufeldern angegebene Geländeoberfläche gebildet.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

#### 4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

4.1. Im WA 1a sind nur Satteldächer mit 28 - 45° zulässig. Im WA 1b sind folgende Dachformen zulässig: Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldächer mit 28 - 45°. In allen anderen WA sind folgende Dachformen zulässig: Walmdach, Krüppelwalmdach mit 28 - 45° sowie Zeltdächer mit 15 - 40°. 4.2. Für die Eindeckung der Dächer sind Dachformen oder "Biberschwänze" in anthrazit oder roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Glänzende Dachziegel sind unzulässig. 4.3. Die Oberfläche der Fassaden darf nur in Holz (bis max. 30% der Fassadenfläche), Klinker (Färbung naturrot bis rotbraun) oder ebenen Putzarten mit handwerksgerechter Oberflächenbearbeitung ausgeführt werden (Glatt, Kratz, Rillen und Spritzputz). 4.4. Im WA 1a dürfen die Wandöffnungen gegenüber den Mauerflächen nicht überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen haben ein stehendes Format aufzuweisen. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder oder sonstige, durchgehende Fensteröffnungen sind unzulässig. 4.5. Gewölbe oder farblich getönte Fensterscheiben, Butzenscheiben und Glasbausteine sind unzulässig.

#### 5. Werbeanlagen, Abfallbehälter, Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

5.1. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder -masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig. 5.2. Gewerbliche Hinweisschilder sind nur an der Stelle der Leistung zulässig, dürfen eine Größe von bis zu 1 qm haben und sind flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anbringen. 5.3. Abfallbehälter sind an von öffentlichen Verkehrsmitteln nicht einsehbaren Orten aufzustellen oder blickdicht einzuräumen. 5.4. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Im WA 1a ist zur Straße "Am Krankenhaus" nur eine Mauer mit einem Sockel bis einer Höhe von 0,8 m zulässig, die durch materialgleiche Pfeiler überragt wird. Freie Felder sind transparent auszufüllen.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG, § 7 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 7 BbgBO)

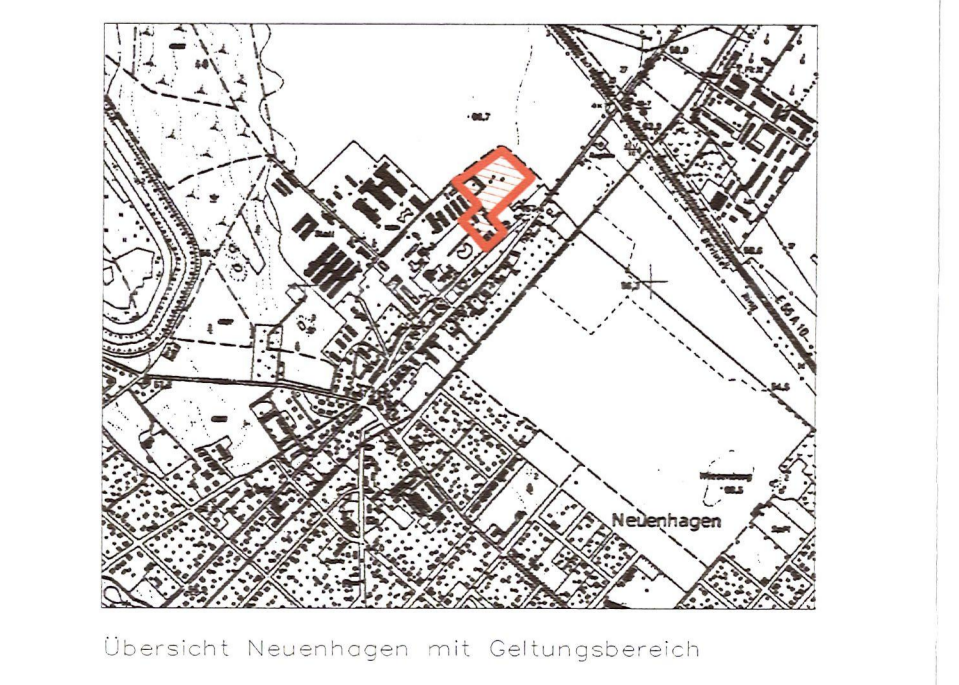
6.1. Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung von Verkehrsflächen ist ein wasserdurchlässiger Aufbau herzustellen. Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Auf Stellplätzen und Hauszuwegungen sind Wasser- und Luftdurchlässigkeit fördernde Befestigungen, wie z.B. Rasengittersteine und Fugenfächer zu verwenden. 6.2. Das Niederschlagswasser von den Dächern ist im Plangebiet zu versickern bzw. Niederschlagszisternen über ein Rohr- bzw. Leitungssystem in den Angereln südlich des Plangebietes abzuliefern. 6.3. Im Interesse der Fauna sind Gehwege ebenerdig bzw. Mischverkehrsflächen anzulegen. Einfriedungen sind ohne überdickem Sockel und für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Bodenfreiheit 10 cm). Ausnahme: Im WA 1a zur Straße "Am Krankenhaus" (siehe Festsetzung 5.4). 6.4. Die baumbeschützte Hecke an der südöstlichen Plangebietsgrenze (Fläche B) ist freiwachsend zu erhalten und mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu ergänzen. 6.5. Entlang der nordwestlichen und teilweise südwestlichen Grenze des Plangebietes (Fläche C) ist eine freiwachsende baumbeschützte Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen. Es sind großkronige Bäume der Pflanzenliste 1 sowie Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. 6.6. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes (Fläche D) ist eine freiwachsende Strauchpflanzung aus Arten der Pflanzenliste 2 anzulegen. 6.7. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes (Fläche E) ist eine naturnahe, artenreiche Strauchpflanzung aus der Pflanzenliste 2 anzulegen. 6.8. Je vollreifer, vollverbleibter Baulücke von 90 m² sind ausgleichend 1 Baum nach Pflanzenliste 1 oder 35 Sträucher nach Pflanzenliste 2 auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Vorrangig stehen dafür die ausgewiesenen Pflanzflächen zur Verfügung; ist die Pflanzung dort aus tatsächlichen Gründen unmöglich, können die übrigen Grundstücksflächen, einschließlich der Einfriedungen, bepflanzt werden. 6.9. Die zu pflanzenden Gehölze sind aus den festgesetzten Pflanzenlisten auszuwählen und in der Qualität: Bäume: Hochstämme Stammumfang 12-14 cm; Sträucher: Höhe 0,6 - 1 m Sträucher (1,5 m² Standfläche je Strauch) zu verwenden.

#### Pflanzenliste 1 (Baumarten)

- Stiel-Eiche Quercus robur
- Trauben-Eiche Quercus petraea
- Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
- Spitz-Ahorn Acer platanoides
- Feld-Ahorn Acer compastre
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Aspe Populus tremula
- Vogelkirsche Prunus avium
- Birke Betula pendula
- Sommer-Linde Tilia platyphyllos
- Winter-Linde Tilia cordata
- Silber-Weide Salix alba
- Flatter-Lime Ulmus laevis
- Gemeine Esche Fraxinus excelsior
- Hainbuche Carpinus betulus

#### Pflanzenliste 2 (heckenfähige Gehölze)

- Hainbuche Carpinus betulus
- Roter Hartriegel Cornus sanguinea
- Weißdorn Crataegus monogyna
- Gem. Schneeball Viburnum opulus
- Feld-Ahorn Acer campestre
- Hundrose Rosa canina
- Hasel Corylus avellana
- Pfaffenkirsche Lonicera xylosteum
- Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Rote Johannisbeere Ribes rubrum
- Salix-Weide Salix caprea
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Wacholder Juniperus communis
- Eibe Taxus baccata
- Schlehe Prunus spinosa



### Verfahrensvermerke

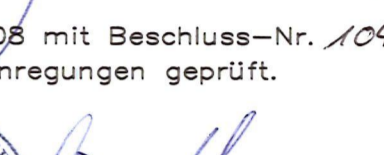
1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Auslegung für die 2. Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB wurde am 19.04.2008 gefasst und am 26.04.2008 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 7/2008 bekannt gemacht.

Neuenhagen, den 19. SEP. 2008  
 Bürgermeister

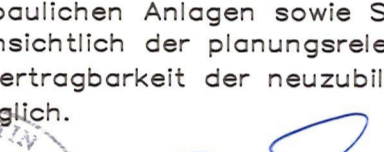
2. Die öffentliche Auslegung fand vom 07.07. bis 08.08.2008 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.04.2008 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 7/2008.

Neuenhagen, den 19. SEP. 2008  
 Bürgermeister

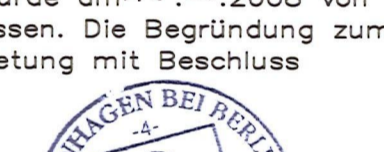
3. Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen, den 19. SEP. 2008  
 Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2008 mit Beschluss-Nr. 104/2008 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 19. SEP. 2008  
 Bürgermeister

5. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, die im Hinblick auf die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen, den 19.09.08  
 Vermesser

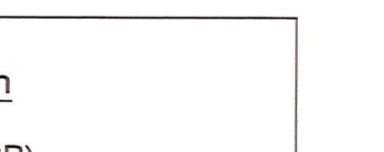
6. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss 104/2008 vom 18.09.2008 gebilligt.

Neuenhagen, den 19. SEP. 2008  
 Bürgermeister

7. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Neuenhagen, den 19. SEP. 2008  
 Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.09.08 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 10/2008 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.09.08 in Kraft getreten.

Neuenhagen, den 21.10.08  
 Bürgermeister

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),  
 zuli. geänd. d. Art. 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),  
 zuli. geänd. d. Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**Pflanzlichenverordnung 1990 (PlanzV)**  
 vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**  
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2008 (GVBl. I, S. 210),  
 zuli. geänd. d. Art. 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen  
 Bauordnung und anderer Gesetze vom 16.07.2008 (GVBl. Nr.9, S. 172).

**GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN**

**BEBAUUNGSPLAN "Pferdekoppel"**

**SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG**

Stand: August 2008

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Gemeinde Neuenhagen b. Berlin  
 15368 Neuenhagen b. Bin.

Planentwurf:  
 Ingenieurbüro Th. Assmus  
 Fohwstr. 14  
 10247 Berlin