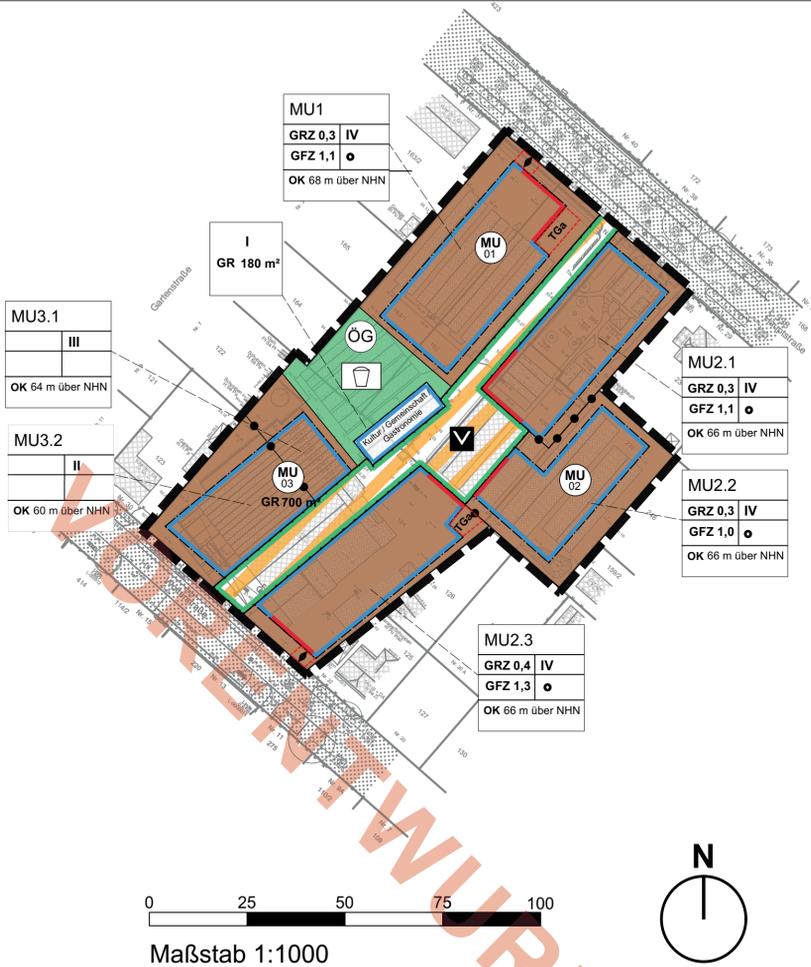


# Zeichnerische Festsetzungen



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

**MU** Urbane Gebiete  
(§ 6a BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl  
**GR 100 m²** Grundfläche  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**OK 124,5 m über NHN** Oberkante in ... m über Bezugspunkt

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baulinie** (mit Bestimmungslinie gestrichelt)  
**Baugrenze** (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
**Verkehrsberuhigter Bereich**

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Grünfläche (Öffentlich)**

**Spielplatz**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**TGa** Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen-Ein- und -ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzung 1**  
Innerhalb der Urbanen Gebiet sind Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Tankstellen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

**Textliche Festsetzung 2**  
Innerhalb des Urbanen Gebietes 1 und innerhalb des Urbanen Gebietes 2 ist im Erdgeschoss entlang der festgesetzten Baulinien mit einer Tiefe von 9 Metern Wohnen nicht zulässig.  
Im Urbanen Gebiet 3 ist im Erdgeschoss entlang der Wolterstraße und der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Wohnen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 3**  
Innerhalb des Urbanen Gebiets MU1 und MU2 sind mindestens 60 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnen zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 4 :**  
Innerhalb des Urbanen Gebiet MU1 und innerhalb des Urbanen Gebiets MU2.3 sind zusammen maximal 2000 m² für Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 5:**  
Innerhalb der Urbanen Gebiete ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Baulinien und nur zwischen den Gebäuden zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Textliche Festsetzung 6**  
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen an den Baulinien um maximal 1 Meter ist zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 7**  
In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:  
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände um jeweils mindestens 1,5 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder als Dachgeschoss.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 8**  
In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 30 Meter betragen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 9:**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan sind Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune) unzulässig. Einfriedungen durch

Bepflanzungen (Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweiligen Niveau zulässig. Nicht blickdichte Zäune und Rankgitter sind im Zusammenhang mit den Einfriedungen durch Bepflanzungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

**Textliche Festsetzung 10:**  
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Textliche Festsetzung 11:**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege, Zufahrten und Terrassen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Textliche Festsetzung 12**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist das anfallende Regenwasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bleiben unberührt.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 und 2 BbgWG)

**Textliche Festsetzung 13**  
In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU2 sind je Gebäude mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 30 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m².  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

**Textliche Festsetzung 14**  
Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist an die Beläge der öffentlichen Flächen anzugleichen. Dieser Anteil muss mindestens 35 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.  
(§ 87 BbgBauO)

**Textliche Festsetzung 15**  
Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig. Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.  
(§ 87 BbgBauO)

## Nachrichtliche Übernahmen

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer, der mit dem Bauantrag das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen hat. Vorrang beim Umgang mit dem Niederschlagswasser hat die Versickerung oder Zurückhaltung in Retentionsanlagen auf dem Grundstück. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

**Gehölzschutz**  
Es gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006 (Baumschutzsatzung).

**Bebauungsplan „Steuerung des Einzelhandels“**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Steuerung des Einzelhandels“ der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin mit Planungsstand vom 07.01.2013.

**Spielplatzsatzung**  
Es gilt die Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über Kinderspielplätze (Spielplatzsatzung) vom 04.04.2022, die nach §3 Abs. 2 die Herstellung von Spielflächen für Kleinkinder, 6 bis 12 jährige und 12 bis 18 jährige vorschreibt. Pro Bewohner ist dabei eine Spielfläche 1m² herzustellen.

## Rechtsgrundlagen

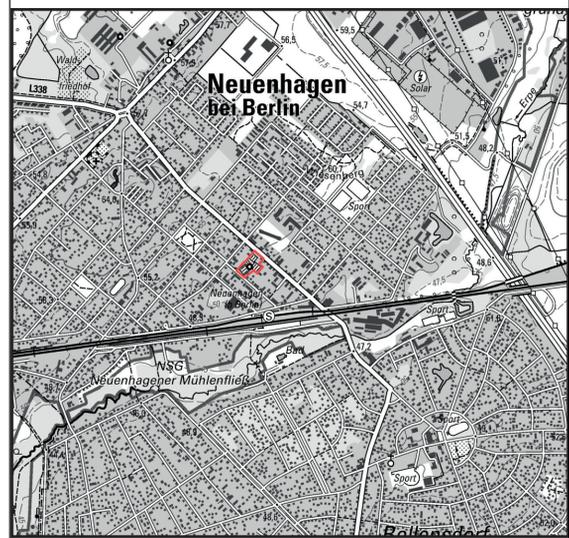
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023. in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012(GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

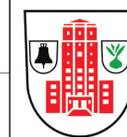
## Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 07.10.2021 den Aufstellungsbeschluss-Nr. 094/2021 des Bebauungsplanverfahren für das Areal „Wolterstraße 24, 26, 28“ beschlossen.



Übersichtskarte DTK 25 (Geoportal Brandenburg), Maßstab 1:25.000

## Gemeinde Neuenhagen bei Berlin



### Vorentwurf Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“

Auftraggeber:  
Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Auftragnehmer:  
insar PartG  
Jablonskistr. 12  
10405 Berlin

Gemarkung Neuenhagen bei Berlin  
Flur 14  
Flurstücke: 124,162,163/1,235,399,400, tlw.119, und tlw.168

Stand 17.02.2025

Originalmaßstab 594x 680 mm