



**Plangrundlage**  
Lageplan 1:500  
Bauvorhaben: Mittelstraße 29,  
Waldstraße 2  
Stand: Liegenschaftskataster: 02.12.2024  
Lagebezug: ETRS89  
Höhenbezug: DHHN2016  
Neuenhagen bei Berlin, 03.12.2024  
© Vermessungsbüro Robert,  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

**I.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
I.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1a bis WA-2 sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:  
Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 BauNVO)  
I.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1a bis WA-2 sind zu einem Anteil von mindestens 60 v.H. Wohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf vorzusehen. Zu Personen mit besonderem Wohnbedarf zählen sozial benachteiligte Personen in Wohngruppen, Menschen mit Behinderungen, alte Menschen, Auszubildende und Studierende. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

**I.2 Maß der baulichen Nutzung**  
I.2.1 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen  
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NHN (DHHN2016). Für das WA-1a beträgt die Bezugshöhe 50,20 m ü. NHN, für das WA 1b und WA-2 50,60 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

**I.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Terrassen und Balkonen um bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für die der Mittelstraße zugewandten Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**I.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**  
Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

### I.5 Grünordnerische Festsetzungen

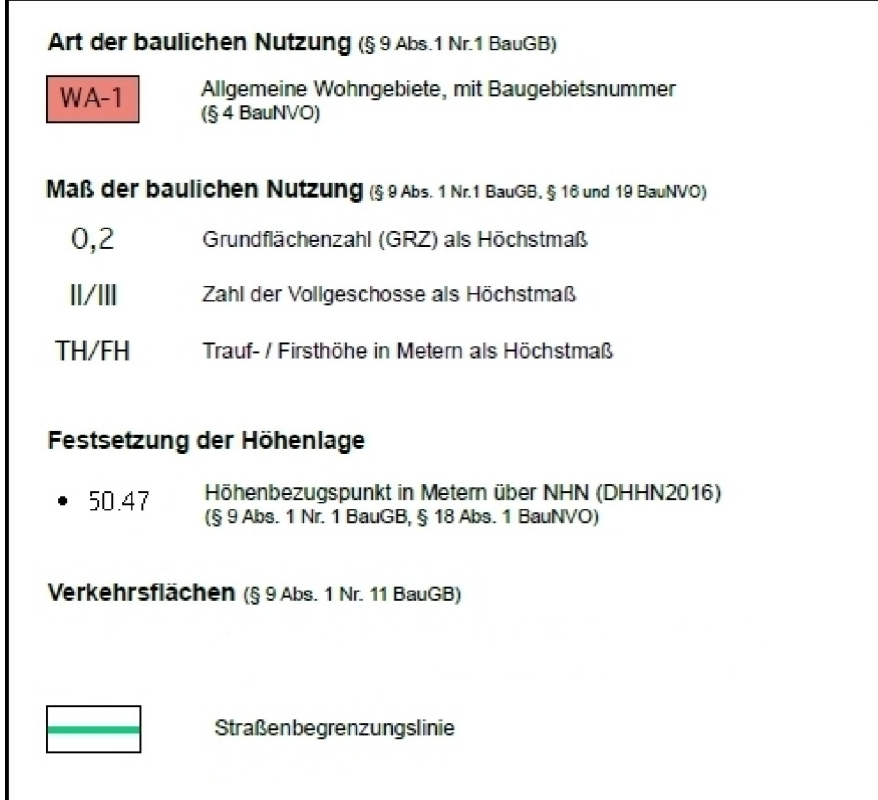
**M.1 - Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung)**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**M.2 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
M.2.1 Mindestbepflanzung der Grundstücke: Auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes sind die zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten und bei Baumabgang gleichartig in der Qualität Hochstamm, Mindest-Stammumfang 12-14 cm zu ersetzen. Darüber hinaus ist bereits entfernter oder abgängiger Baumbestand, der im Plan nicht als Erhalt gekennzeichnet ist, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung wird gemäß M.2.2 räumlich den allgemeinen Wohngebieten konkret zugeordnet.  
M.2.2 Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand sind Neupflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erbringen. Der Umfang der Ersatzpflanzung ist so zu gestalten, dass die zerstörte Funktion des Naturhaushalts zeitnah wiederhergestellt wird. Der angemessene und erforderliche Umfang von Ersatzpflanzungen richtet sich hinsichtlich der Anzahl nach der Wüchsigkeit. Für jeden entfernten geschützten Baum ist je angefangene 60 cm Stammumfang gemessen in 130 cm Höhe, ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 neu zu pflanzen. Die Anzahl der Neupflanzungen ergibt sich aus dem Umweltbericht in der Begründung und hat in der Qualität Hochstamm, Mindest-Stammumfang 12-14 cm zu erfolgen. Zur räumlichen Zuordnung der Ersatzpflanzung ist zu beachten M.2.3: Als Ausgleich für die Eingriffe durch Neuversiegelungen sind gemäß Planzeichnung Neupflanzungen mit einer freiwachsenden Feldgehölz-Hecke gemäß Pflanzliste 2 aus heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Die Pflanzdichte der zweireihigen Hecke beträgt ein Gehölz der Qualität 2xv, Höhe 60-100 cm pro 1,5 m<sup>2</sup>. Die Fläche und Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Strauchabgang gleichartig in der vorgenannten Qualität zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Pflanzliste 1 - Bäume:** Feldahorn (Acer campestre) • Schwarzerle (Alnus glutinosa) • Hänge-Birke (Betula pendula) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Rot-Buche (Fagus sylvatica) • Esche (Fraxinus excelsior) • Walnuss (Juglans regia) • Kultur-Apfel (Malus domestica) • Wild-Apfel (Malus sylvestris) • Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) • Zitter-Pappel, Espe (Populus tremula) • Vogel-Kirsche (Prunus avium) • Pflaume (Prunus domestica) • Traubenkirsche (Prunus padus) • Kultur-Birne (Pyrus communis) • Wild-Birne (Pyrus pyramidalis) • Trauben-Eiche (Quercus petraea) • Stiel-Eiche (Quercus robur) • Silber-Weide (Salix alba) • Eberesche (Sorbus aucuparia) • Elsbeere (Sorbus torminalis) • Winter-Linde (Tilia cordata) • Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) • Berg-Ulme (Ulmus glabra) • Bastard-Ulme (Ulmus x hollandica) • Flatter-Ulme (Ulmus laevis)

**Pflanzliste 2 - für Pflanzungen heimischer, standortgerechter Hecken und Feldgehölze auf dem Baugrundstück (z. B. für Randbepflanzungen):** Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) • Haselnuss (Corylus avellana) • Hainbuche (Carpinus betulus) • Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna) • Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) • Faulbaum (Frangula alnus) • Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) • Schlehe (Prunus spinosa) • Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) • Ohrweide (Salix aurita) • Hunds-Rose (Rosa canina) • Kratzbeere (Rubus idaea) • Salweide (Salix caprea) • Grauweide (Salix cinerea) • Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) • Besenginster (Sarcobatus scoparia) • Nordische Eberesche (Sorbus aucuparia) • Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

## TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**WA-1** Allgemeine Wohngebiete, mit Baugebietsnummer (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)**  
0,2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
II/III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH/FH Trauf- / Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

**Festsetzung der Höhenlage**  
• 50,47 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie

**Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

**Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Stellplätze

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
M.2.1  
M.2.2  
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Stadterhaltung und Denkmalschutz**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Maß in Metern  
Zeichen der Kartengrundlage, Bestandsangaben  
Gebäude (Nutzung)  
Flurstücke  
Laub-/Nadelbaum  
Zaun  
Böschung  
Nutzung: Whs - Wohnhaus, Schp - Schuppen, Ghs - Gartenhaus, I/II - Geschosszahl  
Außenwand: m - massiv, WA - Wandhöhe  
Bedachung: Pf - Pfannen, Pa - Pappe, Mt - Metall, FH - Firsthöhe  
Dachformen: Sa - Satteldach, Pu - Pultdach, Wa - Walmdach  
Baumarten: Lb - Laubbaum, Na - Nadelbaum, Ei - Eiche, Ah - Ahorn  
Ausbauzustand: B - Beton, Pfl - Pflaster

## II Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)  
**II.1 Dachform / Dachneigung**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA-1a bis WA-2 sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

**II.2 Einfriedungen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Abgrenzung der Baugrundstücke durch offene Zaune mit einer Höhe von maximal 1,2 m vorzunehmen. Die Einfriedung durch Mauern sowie die Verwendung sichtbehindernder Materialien, wie Stabmatten, Kunststoffelemente oder Holzlamellen ist unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen an den Geltungsbereichsgrenzen.

## 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.

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

## HINWEISE (ohne Normcharakter)

**Denkmalschutz**  
Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. In räumlicher Nähe befindet sich das Bodendenkmal mit der ID 60777. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung aus der römischen Kaiserzeit. Die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum werden am Planverfahren beteiligt.  
Für einzelne Bauvorhaben ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 BbgDSchG zu beantragen. Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfabungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)  
Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
Bundesdenkmalgesetz vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)  
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr.09], S.215)  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)  
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) GVBl. I/20, [Nr. 28])

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ..... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelstraße 29, Waldstraße 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Neuenhagen öffentlich bekannt gemacht worden.  
Neuenhagen bei Berlin, den

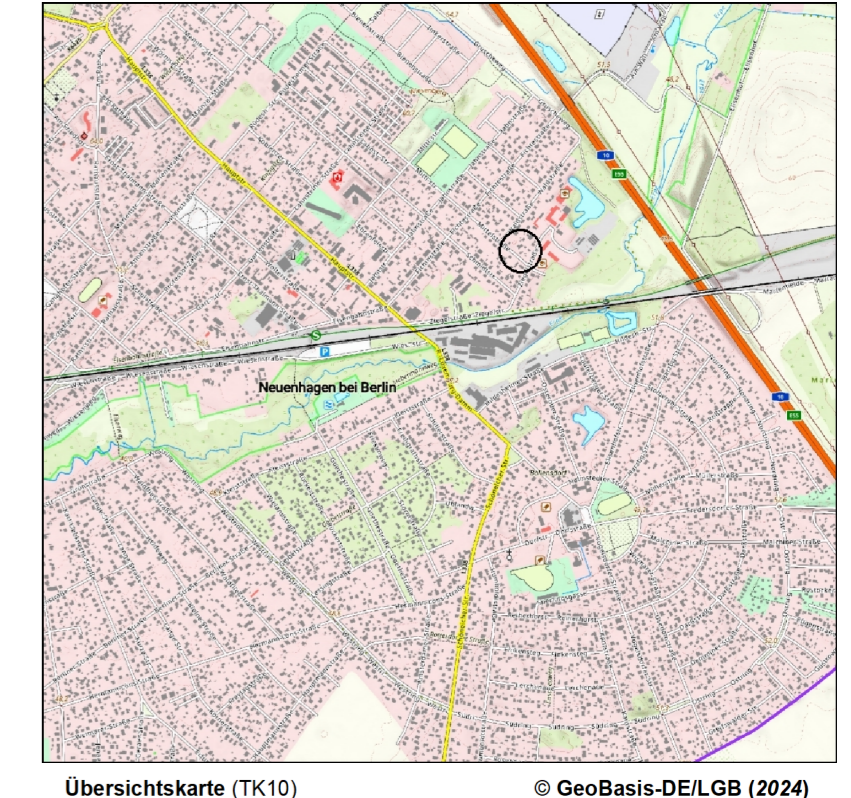
Der Bürgermeister Siegel  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit den Angaben und Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Halbsatz 1 und 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Neuenhagen vom ..... und ergänzend durch Veröffentlichung im Internet (<http://www.neuenhagen-bei-berlin.de>) bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von ..... sowie die Begründung haben in der Zeit ..... im Rathaus der Gemeinde Neuenhagen während der üblichen Dienststunden öffentlich ausliegen.  
Neuenhagen bei Berlin, den

Der Bürgermeister Siegel  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Zeichnerische Festsetzungen und Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausliegen hat und von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen worden ist.  
Neuenhagen bei Berlin, den

Der Bürgermeister Siegel  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 02.12.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
Ort, Datum

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel  
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Neuenhagen vom ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 f. BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Neuenhagen bei Berlin, den

Der Bürgermeister Siegel



**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**  
**Bebauungsplan**  
**„Mittelstraße 29, Waldstraße 2“**

Stand: Satzung, -Vorentwurf-  
Gemarkung Neuenhagen, Flur 6, Flurstücke 197, 198  
Originalmaßstab: 1:500

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Neuenhagen Am Rathaus 1 15366 Neuenhagen bei Berlin	<b>Auftragnehmer:</b> Vermessungsbüro Robert Hauptstraße 73 15366 Neuenhagen bei Berlin
--	--