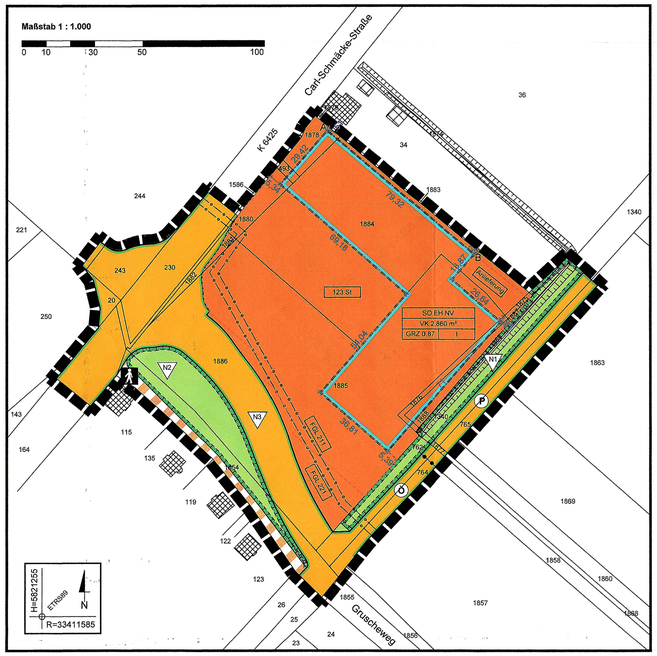
TEIL A: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



TEIL B: TEXT

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1, 2 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin in ihrer Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Grascheweg" als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung

Abs. 1: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung (SO EH NV) sind Discounter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² und Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.660 m² zulässig, die jeweils auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogerieartikel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf anbieten.

Abs. 2: Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Für das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,87 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit eins als Höchstmaß festgesetzt.

§ 3 - Abstandsfläche

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt entlang der nordöstlichen Baugrundstücksgrenze zwischen den Eckpunkten A und B zwei Meter.

§ 4 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: Zulässig sind Flachdächer mit Attika. Auf den Dächern dürfen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie errichtet werden.

Abs. 2: Für die sichtbaren Flächen der Außenwände sind nur die Baustoffe Beton, Klinker, Metall und Glas zulässig. Zur Gliederung der Fassade dürfen Lisenen errichtet werden.

Abs. 3: Im Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung sind zwei freistehende Werbepylone mit einer Höhe von höchstens 7,0 m über dem Bezugspunkt von 57,3 m ü.NHN (DHHN2016) mit einer zweiseitig beschriftbaren Werbefläche mit einer Größe von höchstens 25 m² je Seite zulässig.

Abs. 4: An den Fassaden und Attiken sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² je Lebensmittelmarkt zulässig.

Abs. 5: Alle genannten Werbeanlagen dürfen ausschließlich von innen beleuchtet sein.

§ 5 - Minderung der Versiegelung

Im Sondergebiet ist die Befestigung der für das Abstellen von Pkw bestimmten Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,6 oder kleiner gemäß Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016-12 aufweisen (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster).

§ 6 - Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes (N 1)

Flächen ab einer Größe von 5 m² sind durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht bereits im Bestand eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen und soweit sie nicht für notwendige Grundstückszufahrten benötigt werden.

Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Schmetterlings- und Wildbienensaumes durch Ausbringen von gebietsheimischem Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, dessen Herkunft durch Herkunftsnachweise mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®" oder „RegioZert®" oder mit gleichwertigen Zertifizierungen nachgewiesen ist. Als gleichwertig gilt ein Nachweis, wenn er eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufes gebietseigener Pflanzen aus den Vorkommensgebieten (Herkunftsregionen) gewährleistet.
- Das Saatgut muss zu 90 % aus Kräutern und zu 10 % aus Gräsern bestehen und die in der in Pflanzenliste I dargestellten Arten und artenbezogenen Mengenanteile enthalten.
- Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni; die zweite Mahd erfolgt im September.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers.

§ 7 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung: Mehrschichtige Gehölzpflanzung mit Wiesensaum (N 2)

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung N2" festgesetzten Fläche ist eine mehrschichtige Gehölzpflanzung (Biotoptyp 071131 „Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Arten") mit einem blütenreichen Saum (Biotoptyp 05142 „Staudenfluren / Säume frischer nährstoffreicher Standorte") zu entwickeln.

Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Das Zentrum der SPE-Fläche ist in der Weise fachgerecht mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten III und IV zu bepflanzen, dass ein mehrschichtiger Gehölzbestand entsteht. Es sind mindestens 3 Bäume der Pflanzenliste IV mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Die durchschnittliche Pflanzdichte darf 1 Gehölz je m² nicht unterschreiten. Um die Entwicklung blütenreicher Säume zu ermöglichen, sind folgende Bereiche von Gehölzpflanzungen freizuhalten: ein 5 m breiter Streifen gemessen vom äußeren Rand der SPE-Fläche nach innen und ein jeweils 3 m breiter Streifen gemessen von den Rändern der innerhalb der SPE-Fläche zulässigen Zufahrten und Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Regenwasser.
- Auf den von Gehölzpflanzungen freizuhaltenden Bereichen ist die Entwicklung eines Wiesensaumes durch Ausbringen von gebietsheimischem Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, dessen Herkunft durch Herkunftsnachweise mit der Zertifizierung „VWW-Regiosaaten®" oder „RegioZert®" oder mit gleichwertigen Zertifizierungen nachgewiesen ist. Als gleichwertig gilt ein Nachweis, wenn er eine lückenlose Kontrolle und Dokumentation über alle Stadien des Produktionsverlaufes gebietseigener Pflanzen aus den Vorkommensgebieten (Herkunftsregionen) gewährleistet.
- Das Saatgut muss zu 70 % aus Kräutern und zu 30 % aus Gräsern bestehen und die in der in Pflanzenliste II dargestellten Arten und artenbezogenen Mengenanteile enthalten.
- Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Die erste Mahd erfolgt im Zeitraum zwischen Mitte Mai und Mitte Juni; die zweite Mahd erfolgt im September.
- Die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, ausgenommen ist je eine Zufahrt je Baugrundstück bis zu einer Breite von je 3 m sowie Anlagen zur Speicherung oder Versickerung von Regenwasser.

§ 8 - Anpflanzung von Bäumen (N 3)

Innerhalb der Verkehrsfläche im Grascheweg sind beidseitig straßenbegleitend insgesamt 10 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzenliste III zu pflanzen.

§ 9 - Pflanzenliste I (Schmetterlings- und Wildbienensaum)

Blumen 90 %		Anteil
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,5 %
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	3,0 %
Barbarea vulgaris	Echtes Barbarakraut	2,2 %
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,2 %
Centaurea cyanus	Kornblume	7,0 %
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	3,0 %
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,5 %
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	3,5 %
Daucus carota	Wilde Möhre	2,5 %
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	2,0 %
Galium album	Weißes Labkraut	3,0 %
Galium verum	Echtes Labkraut	1,0 %
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5 %
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	2,0 %
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,5 %
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,0 %
Leonurus cardiaca	Echtes Herzgespann	1,5 %
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	4,0 %
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,2 %
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	2,0 %
Malva alcea	Spitzblatt-Malve	1,0 %
Malva moschata	Moschus-Malve	3,0 %
Malva sylvestris	Wilde Malve	4,0 %
Medicago lupulina	Gelbklee	1,0 %
Papaver dubium	Saatmohn	1,0 %
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,0 %
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	2,0 %
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	3,4 %
Plantago media	Mittlerer Wegerich	0,3 %
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	2,0 %
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut	2,0 %
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose	1,5 %
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,0 %
Scrophularia nodosa	Knoten-Braunwurz	1,0 %
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	5,0 %
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	6,0 %
Sinapis arvensis	Ackersenf	3,0 %
Solidago virgaurea	Gewöhnliche Goldrute	0,3 %
Tanacetum vulgare	Rainfarn	0,1 %
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian	0,2 %
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	3,0 %
Verbascum densiflorum	Großblütige Königskerze	0,5 %
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	1,6 %
Viola arvensis	Acker-Veilchen	2,0 %
Gräser 10 %		
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,0 %
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	4,0 %
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	3,0 %
Gesamt:		100,0 %

§ 10 - Pflanzenliste II (Wiesensaum)

Blumen 30 %		Anteil
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,5 %
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig	2,0 %
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	0,1 %
Centaurea cyanus	Kornblume	3,0 %
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,4 %
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	0,5 %
Cichorium intybus	Gewöhnliche Wegwarte	1,2 %
Daucus carota	Wilde Möhre	1,5 %
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf	1,0 %
Galium album	Weißes Labkraut	1,2 %
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut	0,5 %
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,5 %
Jasione montana	Berg- Sandglöckchen	0,2 %
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5 %
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,3 %
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,2 %
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,3 %
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut	0,2 %
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,0 %
Medicago lupulina	Gelbklee	1,0 %
Papaver dubium	Saatmohn	0,5 %
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,0 %
Pastinaca sativa	Gewöhnlicher Pastinak	0,5 %
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,7 %
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,5 %
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	0,5 %
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	0,5 %
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	0,7 %
Silene latifolia ssp. alba	Weiße Lichtnelke	0,8 %
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,4 %
Trifolium arvense	Hasenklee	0,3 %
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze	0,5 %
Gräser 70 %		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	3,0 %
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,0 %
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,0 %
Festuca brevipila	Raubblättriger Schwingel	7,0 %
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	14,0 %
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	18,0 %
Lollium perenne	Deutsches Weidelgras	7,0 %
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	11,0 %
Puccinellia distans	Gewöhnlicher Salzschwaden	2,0 %
Gesamt		100,0 %

§ 11 - Pflanzenliste III (Gehölze, die eine kurzzeitige Überflutung vertragen)

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Hohe Weide	Salix x rubens
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

§ 12 - Pflanzenlisten IV (Gehölze für trockene Standorte)

Bäume:

Sand-Birke	Betula pendula
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartucus
Hunds-Ros	eRosa canina.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Weide	Salix caprea
Besenginster	Sarothamnus scoparius

2. Hinweise

1. Anzeige- , Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I S. 215) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muss aufgrund der Lage mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

2. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

3. Artenschutz

Nordöstlich des Plangebiets wurde eine Zauneidechse nachgewiesen, weshalb im Rahmen der Bauvorbereitung die Vegetation im Zeitraum Oktober bis Februar so kurz wie möglich über dem Boden entfernt werden sollte und im März/April an mindestens drei Tagen die Fläche nach Zauneidechsen abzusuchen ist. Im Falle eines Fehlnachweises sind keine weiteren Schutzmaßnahmen notwendig. Im Falle des Nachweises von Zauneidechsen auf der Fläche sind geeignete Fangmaßnahmen abzustimmen. Vorsorglich sollten mit der Naturschutzbehörde eine Umsetzungsfläche und ggf. notwendige Ersatzmaßnahmen abgestimmt werden. Auf Grund des Einzelnachweises erscheint eine Umsetzung in die östlich angrenzende Ruderalfläche, die einen Anschluss an den Damm entlang der A 10 hat, geeignet. Falls erforderlich, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Der Nachweis der Nachsuche zur Zauneidechse ist der UNB bei Bauantragstellung vorzulegen.

4. Wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen - DIN 1986-100:2016-12

Für die Bestimmung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit befestigter Flächen wird die DIN 1986-100:2016-12: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 im Rathaus der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden - www.beuth.de.

VERFAHRENSVERMERKE

- **Aufstellungsbeschluss**

  Auf ihrer Sitzung am 28. November 2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Grascheweg" aufzustellen (Drucksachen-Nr. 081/2022).

- **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat auf ihrer Sitzung am 17. April 2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den Entwurf der Begründung nebst Umweltbericht bestätigt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (Drucksachen-Nr. 003/2023).

  Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Entwurf der Begründung nebst Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5. Mai bis zum 9. Juni 2023 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27. April 2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Nr. 5/2023) ortsüblich bekanntgemacht worden.

  Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 9. Mai 2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abwägung**

  Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 18.09.2023 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. 066/2023).

- **Satzungsbeschluss**

  Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 18.09.2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 066/2023). Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nebst Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin am 18.09.2023 gebilligt (Beschluss Nr. 066/2023).

- **Planunterlage**

  Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 10. Mai 2022 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

  Neuenhagen bei Berlin, den 28.08.2023

  Vermessungsbüro Joachim Robert, Unterschrift, Siegel
  (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

- **Ausfertigung**

  Es wird bestätigt, dass der Inhalt des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 18.09.2023 übereinstimmt.

  Neuenhagen bei Berlin, den 19.09.2023

  Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

- **Bekanntmachung**

  Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

  Neuenhagen bei Berlin, den 27.10.2023

  Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO EH NV — Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung,- SO EH NV (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,87 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Ö — Öffentliche Straßenverkehrsflächen

P — Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FW — Fußgängerbereich

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

N 1 — Maßnahmen mit Nr. gemäß textlicher Festsetzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

123 St — Fläche für 123 Stellplätze und ihre Zufahrten

Fläche für die Anlieferung

A — Eckpunkte für die textliche Festsetzung § 3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Planunterlage

Flurstücksgrenze

203 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Plangeber:
Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Vorhabenträgerin:
GbR BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI Immobiliengesellschaft GmbH & Co KG, Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten, und 35. Planbau GMBH, Wittelsbacherallee 61, 32427 Minden

Auftragnehmer:
Stadtplanungskontor
Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5, 10829 Berlin
Tel.: 030 / 280 45 281
E-Mail: thesing@jura-line.de

Büro Grigoleit
Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7, 10437 Berlin
Tel.: 030 / 440 310 20
E-Mail: info@buero-grigoleit.de

Projekt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Einzelhandel Carl-Schmäcke-Straße/Grascheweg"

Maßstab 1 : 1.000

0 10 30 50 100

Planbezeichnung:
vBP "EH Carl-Schmäcke-Straße/Grascheweg" - Satzung

Gezeichnet / Datum		Dateiname:
HRG / 12.07.23		vBP_EH-CSS-GW_SB-002.dwg