

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wurde am 21.06.2007 gefasst und am 28.06.2007 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 7/2007 bekannt gemacht.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist durch Planungsanzeige vom 30.01.2007 beteiligt worden. Die Landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 06.03.2007.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2007 zum Entwurf zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 21.06.2007 von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 09.08.2007 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von der betroffenen Öffentlichkeit schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.06.2007 im Amtsblatt Nr. 7/2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister

5. Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 31.12.2007 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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen, den 06.05.2008 Vermesser

6. Die Gemeindevertretung hat am 17.04.2008 mit Beschluss-Nr. 35/2008 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.04.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 35/2008 vom 17.04.2008 gebilligt.

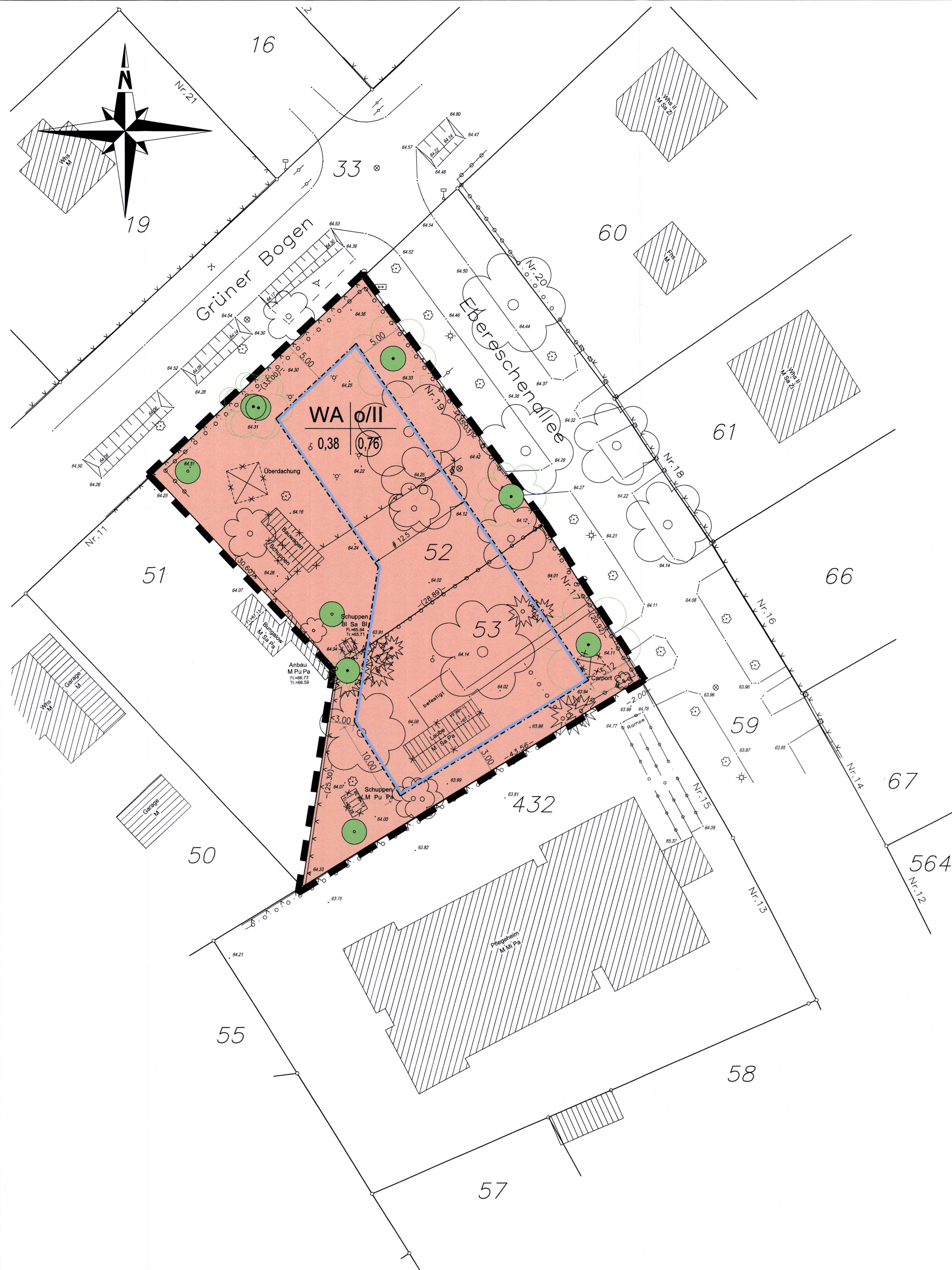
Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister Vorsitzender GV

8. Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeliefert.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister Vorsitzender GV

9. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan am 24.04.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Neuenhagen, den 7. MAI 2008 Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,38 und eine Geschossflächenzahl von 0,76 festgesetzt.
1.2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen und Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 30 von Hundert überschritten werden.
1.2.3 Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.
1.2.4 Es ist eine maximale Firsthöhe von 8,90 m zulässig. Bezugshöhe für die Firsthöhe ist eine mittlere Geländehöhe von 64,20 m ü. NHN.

1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

1.4.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch eine Treppenanlage mit einer Grundfläche von maximal 10 m², die als zweiter Fluchtweg dient, ist zulässig.

1.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Zusätzlich sind drei weitere Bäume nach Pflanzliste auf dem Grundstück zu pflanzen.

Pflanzliste für Anpflanzungen:

- Bäume in der Qualität - Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm:
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer campestre - Feldahorn
 Betula pendula - Sandbirke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Juglans regia - Walnuss
 Quercus petraea - Trauben-Eiche
 Quercus robur - Stieleiche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winter-Linde

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen

2.1.1 Einfriedungen sind in Form von nicht blickdichten Zäunen oder Hecken in einer Höhe von maximal 2 m Höhe zulässig.

2.2 Dachform

2.2.1 Es sind nur Walmdächer zulässig. Es wird eine Dachneigung zwischen 15° und 35° festgesetzt.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Werden während der Baumaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bodendenkmale und Funde entdeckt, so ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies entsprechend § 11 BbgDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde innerhalb von zwei Wochen anzuzeigen.

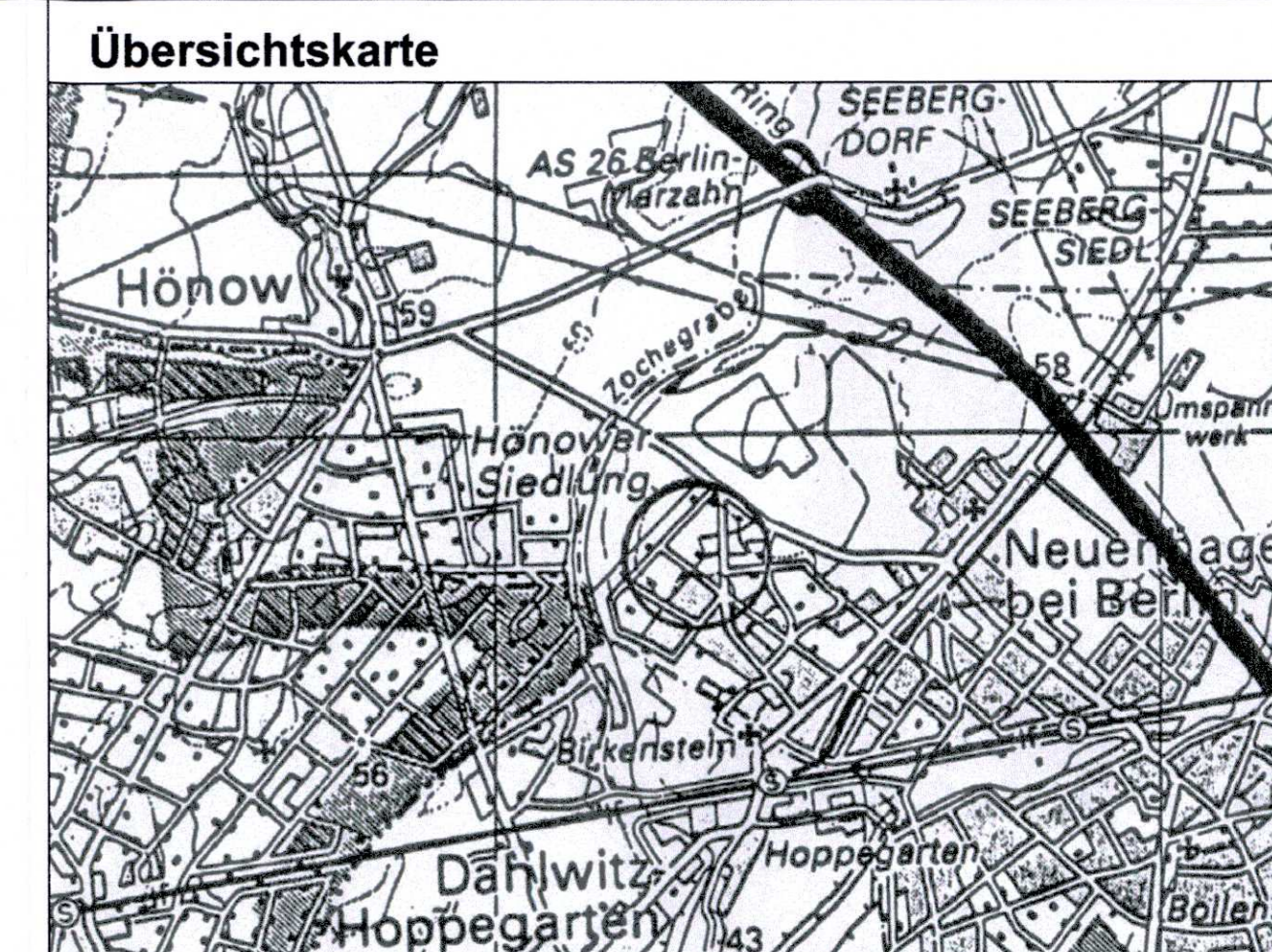
Alltlasten

Auf Grundlage der in der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen (Alltlastenkataster) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge der geplanten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jegliche Art von Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, so ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Umweltamtes Märkisch-Oderland zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen. (§§ 31 und 37 BbgAbfG)

Erichtung von Stellplätzen

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Errichtung von 11 zusätzlichen Stellplätzen direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der Ebereschental durch den Vorhabenträger festgelegt.



Legende	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)	Sonstige Planzeichen
<ul style="list-style-type: none"> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 	<ul style="list-style-type: none"> Höhenkoten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)	Bestand
<ul style="list-style-type: none"> 0,38 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) 0,76 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) II Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO) 	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsgebäude zum Abbruch vorgesehene Gebäude Parzellengrenzen Bestand Flurstücknummern Nr. 21 Hausnummer Baumbestand Zaun Böschung Hecke Laterne Schieber-Wasser Verkehrsschild Einzelgebüsch Kanaldeckel Oberflurhydrant Wasserzapfstelle Schieber Kabelkasten
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22, 23 BauNVO)	
<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 	
Anpflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
<ul style="list-style-type: none"> Erhaltung von Bäumen Anpflanzungen von Bäumen 	

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planungsverordnung (PlanVfV)) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
 - Bauzonenverordnung (BauZV) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 486)
 - Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 28.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I, S. 74)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I, S. 74,75)
 - Baumenschutzsatzung (BSchS): Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006
 - Stellplatzsatzung: Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über die Herstellung und Abbaue von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen vom 09.12.2004

Neuenhagen bei Berlin - Landkreis Märkisch-Oderland

**GEMEINDE
NEUENHAGEN BEI BERLIN**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"Ebereschental 17/19"
Satzung**

Gemarkung: Neuenhagen
Flur: 24
Maßstab 1:200 Datum: März 2008

Vorhabenträger: **PROCURAND AG**
Französische Straße 53 - 55
10117 Berlin

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin Rathausstraße 1 15366 Neuenhagen	Entwurf: Ing.-Büro Dr.-Ing. W. Seidel Am Wall 33 15366 Neuenhagen
--	--