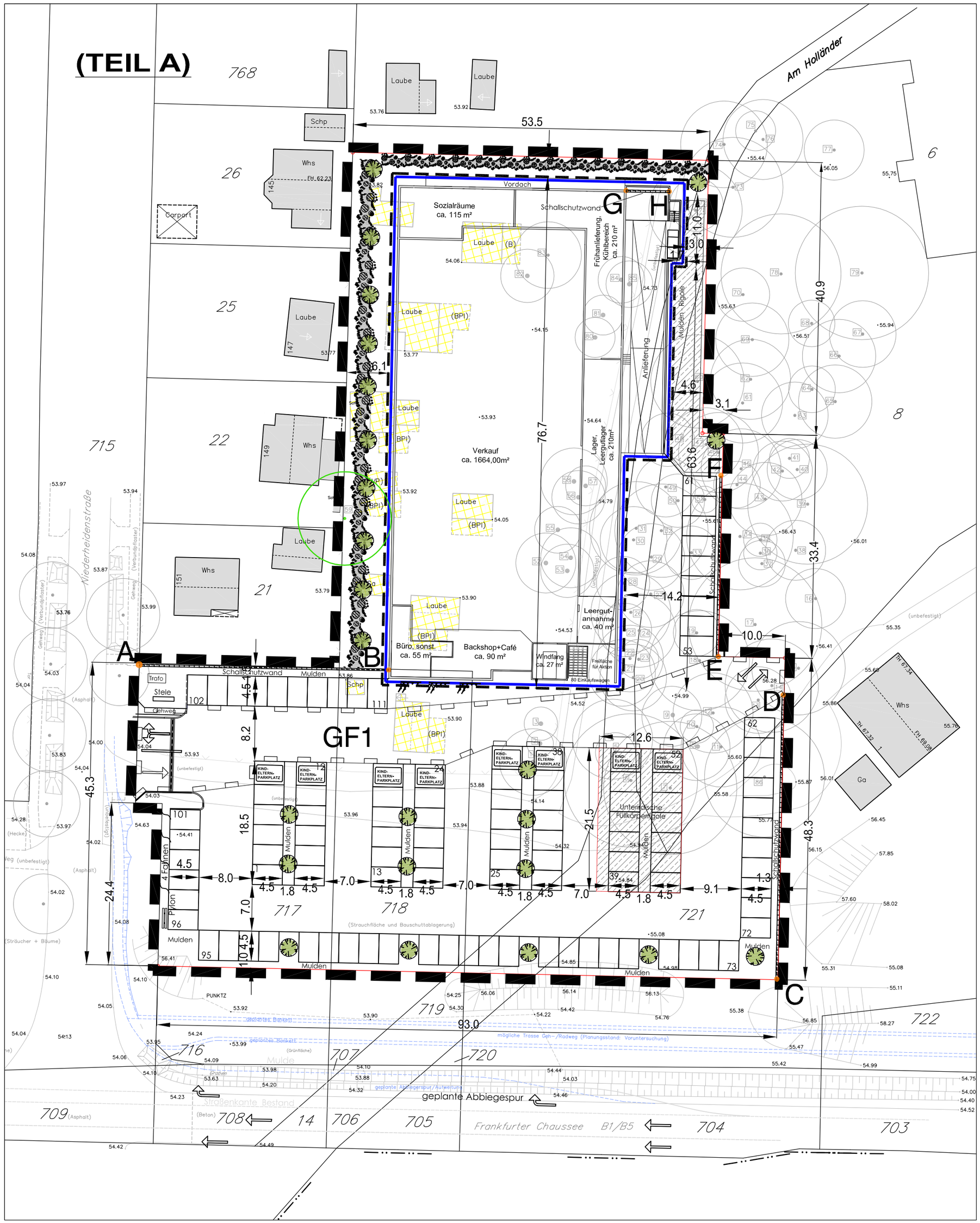
GEMEINDE NEUENHAGEN bei Berlin

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "VERBRAUCHERMARKT NIEDERHEIDENSTRASSE"

Anlage 2 zu Drucksache 007/2017



(TEIL B) Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.780 qm.

1.1.2. Dabei sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach "Neuenhagener Liste" (Stand Okt. 2012) anzubieten.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. Es ist eine Gebäudegrundfläche von 2.900 qm zulässig.

1.2.2. Für Stellplätze und Zuwegungen steht eine max. Versiegelungsfläche von 4.200 qm zur Verfügung.

1.2.3. Die max. Firsthöhe beträgt 62,5 m üNHN.

1.3. Maßnahmen der Lärmminderung (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

1.3.1. Lärmschutzwände sind zwischen folgenden Punkten zu errichten:
Punkte A - B: Mindesthöhe 2,50 m (über 54,0 m üNHN),
Punkte C - D: Mindesthöhe 2,50 m (über 55,8 m üNHN),
Punkte E - F: Mindesthöhe 2,50 m (über 55,6 m üNHN),
Punkte G - H: Mindesthöhe 3,00 m (über OK Dachhaut).
Die Lärmschutzwände haben ein Schalldämm - Maß (Prüfstandsmaß) von > 25 dB (A) zu besitzen.

1.3.2. Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind (mit nicht geriffeltem) Asphalt auszuführen.

1.4. Geh- und Fahrrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Die im Plan eingetragene Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der östlich gelegenen Flurstücke 4, 6, 7, 8, 721 und 722 der Flur 18 zu belasten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. §81 BbgBO)

2.1. Die Verwendung blendender, blinkender oder beweglicher Lichter sowie von Schaukästen ist nicht zulässig.

2.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und flach an Gebäudewänden anzubringen.

2.3. Ausnahmsweise sind an den gekennzeichneten Standorten weitere Werbeanlagen zulässig:
- eine Stele in bis zu 1,6 m Breite und 3,5 m Höhe (über 54,0 m üNHN),
- ein Pylon (Gesamthöhe bis zu 7,8 m über 54,0 m üNHN) mit einer Werbefläche von bis zu 5,5 m Breite und 2,0 m Höhe,
- drei Werbetafeln von 3,8 m Breite und 3,2 m Höhe (über 55,0 m üNHN) sowie
- vier Fahnen (-masten) bis zu 6 m Höhe (über 54,5 m üNHN).

2.4. Abfallbehälter sind an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Orten aufzustellen oder blickdicht einzugrünen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Die Befestigung von Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind dabei unzulässig.

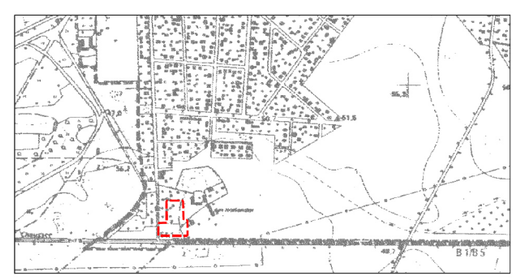
3.2. Auf und an den Stellplatzflächen sind 12 Bäume (Acer platanoides, Spitz-Ahorn, Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen.

3.3. Auf den Freiflächen sind entsprechend Planzeichnung 12 Bäume (Stammumfang mind. 12/14 cm) sowie Hecken gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

3.4. Die Lärmschutzwände sind zwischen den Punkten C-D und E-F mit Rank- bzw. Kletterpflanzen (Hedera helix, Efeu) zu bepflanzen.

Pflanzenliste zu Festsetzung 3.3.

Bäume	Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Sorten
	Acer platanoides 'Globosum'	Spitz-Ahorn Sorten
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weiß-Dorn
	Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Robinie
Hecken	Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn Sorten
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn



Übersicht Neuenhagen b. Bln. mit Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Verbrauchermarkt Niederheidenstraße"

Hinweise

- **Satzung zum Schutz von Bäumen** in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006.
- **Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung**
  Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen vom 15.12.2004.
- In der Anlage 1 zur Begründung dieses Bebauungsplanes befindet sich ein Schalltechnisches Gutachten, das mehrere Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Immissionsnormen formuliert. Aufgrund mangelnder bodenrechtlicher Relevanz sind diese überwiegend nicht im Bebauungsplan festsetzbar und werden daher in einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer übernommen (Details in der Begründung).

Katastervermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 b. Bln.,
den J. Robert, Vermesser

Planzeichenerläuterung

Zeichnerische Festsetzungen

- Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- C D Maßnahmen des Immissionsschutzes (s. Festsetzung 1.3.1.) (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Versickern von Niederschlägen (§9 Abs.1 Nr.14 i.V.m. Nr.20 BauGB)
- GF1 Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gemäß textlicher Festsetzung 1.4. (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Zu erhaltender bzw. zu pflanzender Baum (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- geplanter Stellplatz (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Geltungsbereich des B-Planes (§9 Abs.7 BauGB)

Sonstiges

- 3.0 Bemaßung in Meter
- Geplante neue Flurstücksgrenze

Plangrundlage

- 718 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- ·53.93 Höhenmeßpunkt in Meter
- 15 Laubbaum (mit Kartierungsnummer)
- Böschung
- Schp Rückbau eines bestehenden Gebäudes
- (BPI) Befestigung durch Betonplatten
- Einfriedung

Verfahrensvermerke

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am . . von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit gleichem Beschluss gebilligt.

   Neuenhagen,
   den

   Henze
   Bürgermeister

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

   Neuenhagen,
   den

   Henze
   Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am . . ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Die Satzung ist am . . in Kraft getreten.

   Neuenhagen,
   den

   Henze
   Bürgermeister

GEMEINDE NEUENHAGEN bei Berlin

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "VERBRAUCHERMARKT NIEDERHEIDENSTRASSE"

SATZUNGSENTWURF

Stand: Januar 2017

Maßstab 1 : 500

Gemeinde
Neuenhagen bei Berlin
Rathausplatz 1
15366 Neuenhagen b. Bln.

Planentwurf:
Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstr. 14
10247 Berlin