TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE1a, GE1b — Gewerbegebiete 1 a und 3 mit einer max. zulässigen Höhe von OK 90 m ü. NHN

GE2a, GE2b — Gewerbegebiete 2 a und 3 mit einer max. zulässigen Höhe von OK 70 m ü. NHN

GE3 — Gewerbegebiete 3 mit einer max. zulässigen Höhe von OK 68 m ü. NHN

GE4 — Gewerbegebiete 4 mit einer max. zulässigen Höhe von OK 73 m ü. NHN

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

OK 90 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) im DHHN16, als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäudelänge von mehr als 50 Meter sind zulässig

Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

St. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für die dezentrale Verteilung für Strom (Umspannwerk)

Elektricität

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Sektor A — Sektorbezugspunkt der Richtungssektoren (Sektor A und B) für die Emissionskontingente L_{EK}, Lage: UMT (Streifenbreite 6°), nördliche Hemisphäre. WGS84: 412153 / 5822052

Richtungssektoren (Sektor A und B) für die Emissionskontingente L_{EK}

Abgrenzung der Richtungssektoren (Sektor A und B) für die Emissionskontingente L_{EK}

Bemaßung von Festsetzungen in Meter

Erläuterung der Nutzungsschablone

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a — Flächen zur Entwicklung von extensivem Grünland (TF 1.19)

b — Flächen zur Entwicklung von Streuobstwiesen (TF 1.20)

c — Fläche zur Entwicklung eines Kräutersaumes (TF 1.21)

d — Fläche zur Entwicklung von Lebensstätten und dauerhaft gesicherter Lebensstätten (TF 1.22)

e — Fläche zur Entwicklung straßenbegleitender Gehölze (TF 1.23)

Planzeichen als nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochspannungsleitungen

Gasleitungen

Darstellungen der Plangrundlage

231 Flur 3 — Am Umspannwerk

Flurstücksnummer

Flurnummer

Straßennamen

Gemeindegrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, festgestellt

Nutzungsartengrenze

Feinnivellierung

Bifestigung

Niedergemarkung

Schutzstreifen Hochspannungsleitungen

Vermessungspunkt

Hinweisdatum, vorläufig

Vermessungspunkt

Fahrtenmast

Mauer

Zaun

Hecke

Böschung

Baum, laubwerfend, (n=Stammumfang)

(n=Kronendurchmesser)

Fällgenehmigung beantragt

Baum, nadelwerfend

Poller

Poelleuten

Grenzpunkt

Kilometerstein, -zahl

Schaltkasten

Schacht

Betonmast

Rückmast

Stahlgittermast

Laternne

Straßenablauf

Gasschieber, -schild

Wasserschieber, -schild

Abwasserschacht, -schild

Abwasserschacht, unterirdisch

Hydrant unter- o. oberirdisch

Gebäudeeckmerkmal

Natürliche Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN16

Lieferungsjahr

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

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]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 16]).

HINWEISE

STELLPLATZSATZUNG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

BAUMSCHUTZSATZUNG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Sollten bei Erdarbeiten Bodenkeramik, z.B. Steinansetzungen, Einfriedungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodenelemente und die Entdeckungsstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der 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).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

BODENVERBLEINIGUNGEN
Bei Baumaßnahmen entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Altablagerungen) sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder der unteren Abfallbehörde des Landkreises Oberhavel zu melden. Die Baumaßnahmen sind solange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung sowie eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist.

VORKEHRUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ
Die Nutzung der ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen oder Zufahrten während der Bauzeit ist durch die Anbringung der Flächen mit einem Bauzaun auszuschließen. Ebenso sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf den Grundstücken während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten. Notwendige Zulärten sind nur in der erforderlichen Breite zu belegen.

WERBEANLAGEN
Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt (FBA), Referat S1 – Straßenrecht und Straßenverkehrsrecht, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig.

LAGEPLAN
Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muss einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

BAUAUSFÜHRUNG
Im GE3 ist zu beachten, dass bei der Errichtung von Gebäuden (z. B. Dachkonstruktion) der Abstand zur in Betrieb befindlichen Freileitung nur noch zwischen 5,0 m und 6,0 m liegt und somit die bautechnologisch erforderlichen Arbeitshöhen (bspw. für einen Kran) nicht ausreichend sein können.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten GE1a, GE1b, GE2a, GE2b, GE3 und GE4 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Störfallbereiche im Sinne der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Gewerbegebieten zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen allgemein unzulässig.
Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Dazu gehören
- alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment;
- Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 80 m² der Verkaufsfläche genutzt werden.

Die Bestimmungen des Satz 1 dieser Festsetzung gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
In den festgesetzten Gewerbegebieten können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

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

1.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen werden als erforderliche Bezugspunkte die Oberkante der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) als oberer Bezugspunkt und als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN16 bestimmt.
In den Gewerbegebieten GE1a und GE1b kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 5 m für technische Aufbauten zugelassen werden.
Im GE4 ist die maximale Bauhöhe von 73 m über NHN erst nach Außerbetriebnahme und Rückbau der 220/4-V-Freileitung Nhg-Wu-Hen 293/294 zwischen Mast Nr. 1a und Mast Nr. 3 möglich (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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

1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in abweichender Bauweise (a) mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

1.5 Die Erreichung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1.6 Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.7 Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8 Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,j}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschritten werden:

Bezeichnung	Tag L_{EK} dB(A)/m²	Nacht L_{EK} dB(A)/m²
GE1a	62	47
GE1b	62	47
GE2a	66	51
GE2b	66	51
GE3	62	47
GE4	64	49
Umspannwerk	65	50

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,j}$ um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor	$L_{EK,Zus,Tag}$ dB	$L_{EK,Nacht}$ zus. dB
B	2 dB	2 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebes oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

1.9 Innerhalb eines Streifens von 162 m Breite entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes in Richtung Autobahn sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 42 dB einzuhalten.
Für Gebäude die weiter als 162 m von der südwestlichen Plangrenze entfernt liegen und/oder deren Fassaden sich weiter als 27 von der Altlandsberger Chaussee befinden, reichen die Mindestwerte von $R'_{w,res}$ ≥ 30 dB aus.
Innerhalb eines Streifens von 27 m Breite entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes in Richtung Altlandsberger Chaussee sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von ≥ 42 dB einzuhalten, wenn diese in Richtung Südosten hin (direkt zur Altlandsberger Chaussee) orientiert sind.
Für Gebäude die weiter als 27 m von der südwestlichen Plangrenze entfernt liegen und einen Mindestabstand von 162 m zur Autobahn besitzen, reichen die Mindestwerte von $R'_{w,res}$ ≥ 30 dB aus.
Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind zulässig.
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ zugelassen werden, wenn für ihn jeweilige Fassadenabschnitt ein entsprechender maßgeblicher Außenlärmpegel gutachterlich nachgewiesen wird oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung gewährleistet sind.

1.10 In den Gewerbegebieten GE2a und GE2b sind in schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Dachfenster nur geschlossen und mit einer metallbedampften Glasscheibe (Wärmeschutzverglasung) auszuführen. Ausnahmsweise können öffentliche Dachfenster zugelassen werden wenn nachgewiesen werden kann, dass durch geeignete alternative Maßnahmen die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden können.
In den Gewerbegebieten GE2a und GE2b sind in schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Fenster an den Außenwänden nur in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante und von 1,2 m zu den Gebäudekanten zulässig. Ausnahmsweise können diese Mindestabstände unterschritten werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch geeignete alternative Maßnahmen die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden können.

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

1.11 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche der festgesetzten Gewerbegebiete ist als blütenreiche Krautfluren zu entwickeln, die maximal 2-mal im Jahr außerhalb der Brütphase gemäht werden dürfen. Anfallendes Mähgut ist zu berräumen und zu entsorgen. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindeststammumfang 14-16 cm) sowie 6 Sträucher (2x verpflanzt, Mindesthöhe 60 – 100 cm) zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich standortgerechte - und gebietsheimische Gehölze zur Begrünung der Grünflächen verwendet werden.

1.12 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder als wassergebundene Wegedecke, zu befestigen.

1.13 Sonstige nicht unterkellerte Erschließungsflächen (Straßen, Fußwege, Plätze) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster in ungebundener Bauweise, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

1.14 Pro 150 m² festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche ist ein kleinkroniger Baum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Mindestumfang 14-16 cm) straßenbegleitend in der Verkehrsfläche zu pflanzen. Es dürfen ausschließlich standortgerechte - und gebietsheimische Gehölze zur Begrünung der Grünflächen verwendet werden.

1.15 Hauptgebäude sind an ihren Außenwänden umfassend zu mindestens 60 % des Gebäudeumfanges (umlaufende Fassade) mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen bodengebunden mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufender Meter, mindestens auf eine Höhe von 1/3 der Gebäudehöhe einzugrünen. Dafür sind auch vorgestellterte Rankhilfen zulässig.
Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen (bodengebunden mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen.

1.16 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 70 % der Dachflächen bei einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 6 cm extensiv zu begrünen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit Gründächern ist möglich. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert über einer Dachbegrünung zulässig.

1.17 Das auf den Grundstücken einschließlich der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser, das im Falle von Starkregenereignissen nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann, ist in anzulegende Versickerungsmulden/ constructed wetlands der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu leiten und zu versickern. Dazu sind auf den Flächen „a" – „e" ebenfalls Retentionsmaßnahmen zulässig.

1.18 Das von den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

1.19 Auf der mit dem Buchstaben „a" gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Wiese oder Weide zu entwickeln. Sie ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. das Ausbringen von Dünger ist unzulässig und sie ist mit ein- bis zweimaliger Mahd im Jahr zu entwickeln und zu erhalten.

1.20 Auf der mit dem Buchstaben „b" gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume (2x verpflanzt, Mindestumfang 8 cm) auf „Sämlingsunterlage" (bspw. „Bittenfelder Sämling") zu verwenden. Sie sind im Winterhalbjahr zu pflanzen, jedoch nicht bei Frost, mit 15 Meter Reihen- und 10 Meter Pflanzabstand. Insgesamt sind 300 Obstbäume zu pflanzen. Zwischen den Obstbäumen ist die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.

1.21 Auf der mit dem Buchstaben „c" gekennzeichneten Fläche ist ein mindestens 5 m breiter Krautsaum aus heimischen und standortgerechten Blütenpflanzen zu fördern, der extensiv gepflegt wird. Dieser ist regelmäßig zu mähen und zu mulchen um Verbuschung vorzubeugen (zweijähriger Turnus, nicht bis zum Rand mähen). Die angrenzenden Bäume und Sträucher sind in 3- bis 5-jährigen Turnus auszuhlichten und zurückzuschneiden.

1.22 Auf der mit dem Buchstaben „d" gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und zu schützen.

1.23 Auf der mit dem Buchstaben „e" gekennzeichneten Fläche ist neu gestaltetes Straßenbegleitgrün aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen. Es sind insgesamt 75 Bäume im Abstand von jeweils 20 m außerhalb der Freileitungsschutzstreifen zu pflanzen und über die gesamte Länge straßenbegleitend durchgehende und deckungsreiche Hecken von mindestens 3 m und max. 4 m Höhe im Bereich der Freileitungsschutzstreifen zu entwickeln, die eine Mindestbreite von 4 m aufweisen. Es sind hochstämmige, gebietsheimische, großkronige Bäume in Baumschulqualität mit einem StU von 12-14 cm zu pflanzen.

1.24 Die Maßnahmen „d", „d" und „d" sind so zu gestalten, dass die Schutzstreifen der Ferngasleitungen jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei sind. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

VERFAHREN

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist und des § 81 der 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]) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

VERFAHREN
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten bestehenden Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten bestandsbezogenen Angaben aktuell und lässt die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen, den 04.12.2023 — Robert — (Siegel) — ÖbVI

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.03.2023 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 05.05.23 bis einschließlich 06.06.23öffentlich ausgelegen.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.2023 — (Bürgermeister)

Die Behörden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 26.04.2023 unterrichtet und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.2023 — (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 06.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.2023 — (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 06.12.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2023 gebilligt.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.2023 — (Bürgermeister)

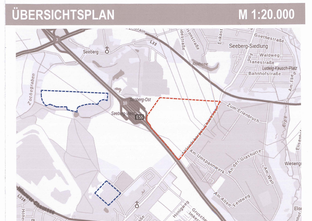
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2023übereinstimmen.

Neuenhagen bei Berlin, den 05.12.2023 — (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist am 21.12.23 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Neuenhagen bei Berlin, den 22.12.2023 — (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN — M 1:20.000



Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee"
Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Dipl.-Ing. Joachim Robert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mitglied der Ingenieurkammer des Landes Brandenburg
Dorfstraße 11, 15345 Altlandsberg, OT Deretzen
Tel.: 033439/50000 Fax: 033439/50001
Planungsverfahren
Planer Nr.: 22/0804/B/G/000
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Joachim Robert
Datum: 28.08.2023
Gezeichnet: DR/BR/S
Geprüft: DR/S

TOPOS STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG STADTFORSCHUNG