

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 10/03

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt am 16.10.03. Die Landesplannische Zustimmung erfolgte am 28.10.03.

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 hat am stattgefunden.

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.03 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 16.10.03 bis 16.11.03 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.09.03 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 10/03

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 12.02.04 als Satzung beschlossen.

Neuenhagen, den 22. MRZ 2004
 [Signature] Bürgermeister

9. Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 10.05.04 genehmigt worden.

Strausberg, den 10.05.2004
 (Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)
 [Signature] Bürgermeister

10. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen, den 22. JUNI 2004
 [Signature] Bürgermeister

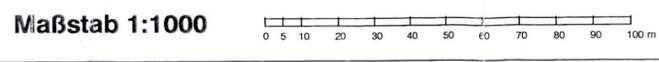
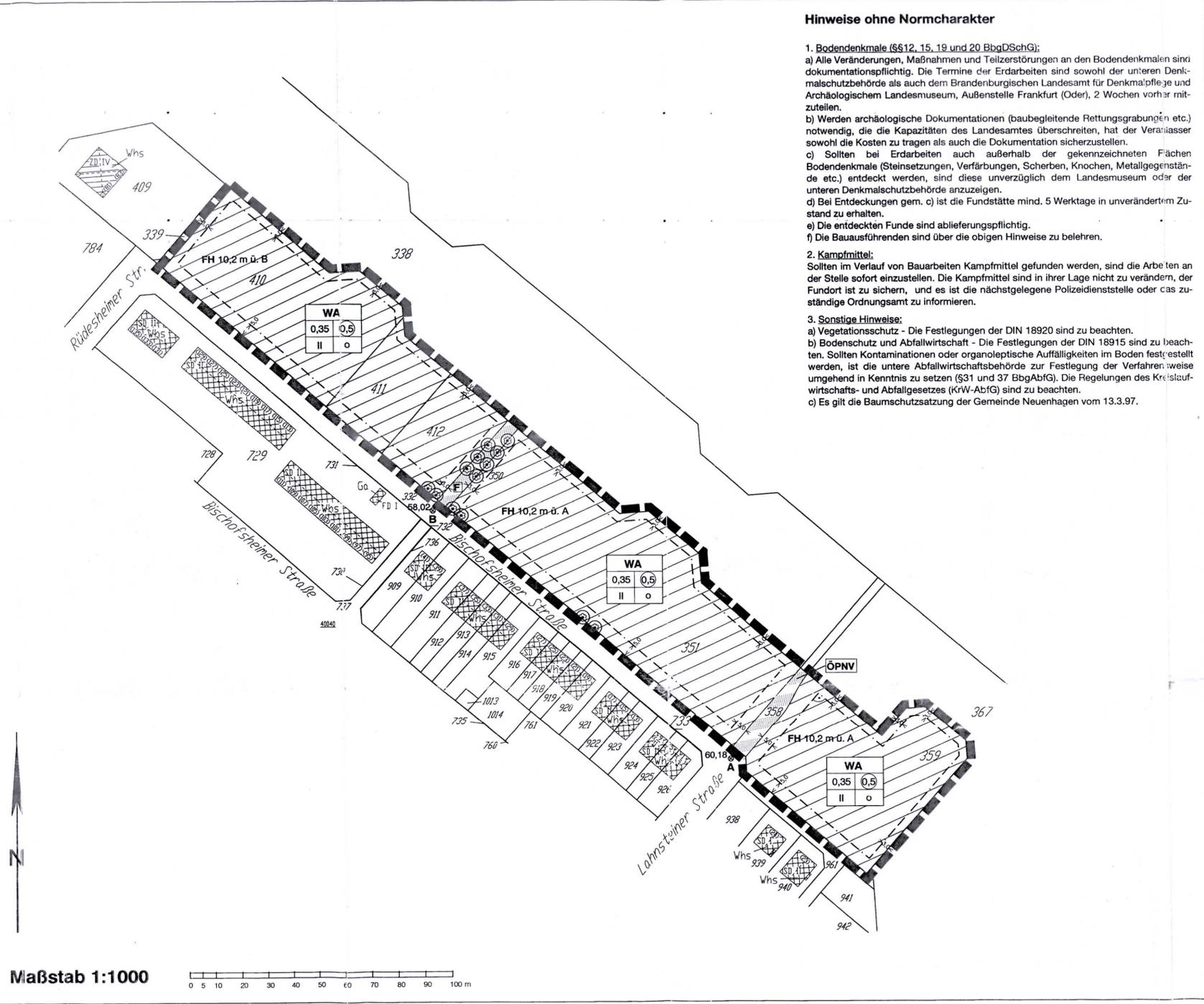
11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 24.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhagen, den 02. JULI 2004
 [Signature] Bürgermeister

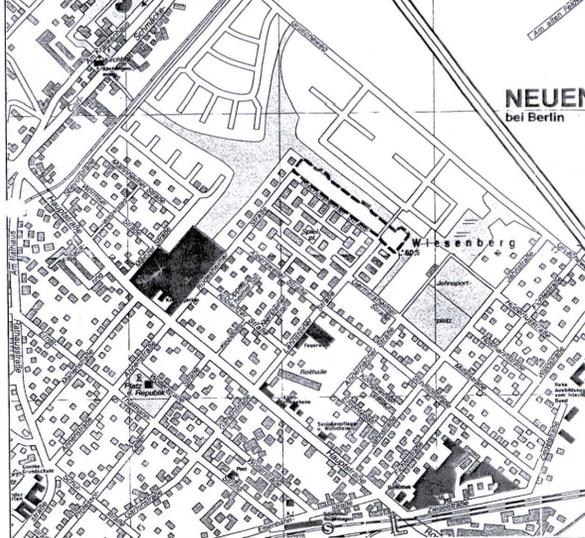
Hinweise ohne Normcharakter

- Bodendenkmale (§§ 12, 15, 19 und 20 BbgDSchG):**
 - Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmätern sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorab mitzuteilen.
 - Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Landesamtes überschreiten, hat der Veranlasser sowohl die Kosten zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
 - Sollten bei Erdarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen Bodendenkmale (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landesmuseum oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Bei Entdeckungen gem. c) ist die Fundstätte mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
 - Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
 - Die Bauausführenden sind über die obigen Hinweise zu belehren.
- Kampfmittel:**

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an der Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern, und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
- Sonstige Hinweise:**
 - Vegetationsschutz - Die Festlegungen der DIN 18920 sind zu beachten.
 - Bodenschutz und Abfallwirtschaft - Die Festlegungen der DIN 18915 sind zu beachten. Sollten Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§31 und 37 BbgAbfG). Die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-AbfG) sind zu beachten.
 - Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Neuenhagen vom 13.3.97.



Übersichtskarte 1:10.000



Textfestsetzungen

- Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Wohngebäude sind mit geeigneten Dächern (Mindestneigung 20°) auszuführen.
- Entlang der Bischofshimer Straße ist die Firstrichtung der Wohngebäude in der ersten Gebäudereihe parallel zur Straße anzuordnen.
- Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken oder auf der Straßenseite durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.
- Außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete sind PKW-Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen sind außerhalb der Baugrenzen entlang der Bischofshimer Straße (Vorgartenbereich) und beiderseits der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'Bf' darf nicht einm Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'Bf' darf nicht einm Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Fußweg zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Bewohner der Flurstücke 354 und 359 zu belasten.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w)res nach DIN 4103, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21.9.1998 (GVBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 167 V vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.6.1992 (GVBl. I Nr. 13 S. 208), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.7.2002 (GVBl. I/02 S. 62, 72)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.7.2003 (GVBl. II/00 S. 61)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) vom 28.5.1981 (GBl. I S. 273), geändert durch Verordnung vom 17.6.1994 (GVBl. II S. 560)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DSchG) vom 22.7.1991 (GVBl. I S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I/97 S. 124, 140)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchV) 16) vom 12.6.1990 (BGB. I S. 1036)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 1. Feb. 2004 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 04. März 2004
 Ort, Datum, Unterschrift
 [Signature]

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

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

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Gehölze für Baugrundstücke)

Pflanzenliste 2 (Gehölze für geschchnittene Hecken)

Pflanzenliste 3 (Fascesdenbegrünung)

Pflanzenliste 4 (Dachbegrünung)

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Erhaltung von Bäumen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kleinkronige Bäume:	Obstbäume:		
Feldahorn	Apfel		<i>Malus sylvestris</i>
Baumhasel	Birne		<i>Pyrus communis</i>
Zweiggriffiger Weißdorn	Pflaume		<i>Prunus domestica</i>
Vogelkirsche	Süßkirsche		<i>Prunus avium</i>
Gemeine Traubenkirsche	Sauerkirsche		<i>Prunus cerasus</i>
Gemeine Eberesche			
Speierling			
Schwedische Mehlbeere			
Eisbeere			
Sträucher:			
Roter Hartriegel			
Gemeine Haselnuß			
Zweiggriffiger Weißdorn			
Eingriffiger Weißdorn			
Gem. Pfaffenhütchen			
Faulbaum			
Heckenkirsche			
Stauden für eine Saatgutmischung:			
Schnittlauch			
Grasnelke			
Wundklee			
Heidenelke			
Soonenröschen			
Lavendel			
Gelbklee			
Klatschmohn			
Steinnelke			
Gräser für eine Saatgutmischung:			
Haarschotengras			
Rotschwingel			
Schafschwingel			
Schillergras			
Wiesensalbei			
Scharfer Mauerpfeffer			
Weißer Mauerpfeffer			
September-Sedum			