

PLANZEICHNUNG



TEXT

Aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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) 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin in ihrer Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter den Ulmen 30“ als Satzungsbeschluss.

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Abs. 1: In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Abs. 2: In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Die Grundflächenzahl wird mit 0,30 als Höchstmaß festgesetzt.

Abs. 2: Im allgemeinen Wohngebiet darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Abs. 3: Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit drei als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe werden mit 7,70 m und die Firsthöhe mit 12,50 m, jeweils als Höchstmaße zu messen ab dem Bezugspunkt von 63,60 m ü.NHN (DHHN92), festgesetzt.

2. Hinweise

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

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 Bodendenkmälern 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 Teilerstörungen an Bodendenkmälern sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig. Im Plangebiet muss aufgrund der Lage mit Bodendenkmälern 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 (GVBl. I/97, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)).

VERFAHRENSVERMERKE

• Aufstellungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 11. Juni 2020 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Unter den Ulmen 30" aufzustellen (Beschluss Nr. 022/2020).

• Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat auf ihrer Sitzung am 8. Oktober 2020 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie des Entwurfs der Begründung beschlossen (Beschluss Nr. 069/2020).

• Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 9. November 2020 bis zum 14. Dezember 2020 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29. Oktober 2020 im Amtsblatt für die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Nr. 11/2020) ortsüblich bekanntgemacht worden.

• Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. November 2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

• Abstimmung mit benachbarten Gemeinden

Die Gemeinde hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. November 2020 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. FEB. 2021 geprüft sowie untereinander und gegeneinander abgewogen (Beschluss Nr. 001/2021).

• Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 18. FEB. 2021 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 001/2021). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin am 18. FEB. 2021 gebilligt (Beschluss Nr. 001/2021).

• Planunterlage

Die verwendete Planunterlage 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 bei Berlin, den 24.02.2021 *Thomas Gläubitz*
Vermessungsbüro Thomas Gläubitz, Unterschrift, Siegel

• Ausfertigung

Die Satzung des aufgestellten Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen bei Berlin, den 24. FEB. 2021 *J. B...*
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

• Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am 25. FEB. 2021 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 Schadensersatzansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neuenhagen bei Berlin, den 26.02.2021 *J. B...*
Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Traufhöhe

Firsthöhe

BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Baugrenze

HINWEISE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Geplanter Neubau

Plangeber: Gemeinde Neuenhagen bei Berlin Am Rathaus 1, 15366 Neuenhagen bei Berlin		Auftraggeber: Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Märkisch-Oderland e.V. Am Biotop 24, 15344 Strausberg
Auftragnehmer: Stadtplanungskontor Dipl.-Ing. Jürgen Thesing Czerniskistraße 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 "Unter den Ulmen 30"		
Maßstab 1 : 1.000 		
Planbezeichnung: vBP "Unter den Ulmen 30" - Satzungsbeschluss		
Gezeichnet / Datum HRG / 12.01.21	Dateiname: vBP_Ulmen-30_SB 2101.dwg	