

**Textfestsetzungen**

- Das Sondergebiet „Bürgerhaus“ dient ausschließlich der Ansiedlung folgender, das Wohnen nicht wesentlich störender Nutzungen:
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit Ausnahme folgender Flächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig:
  - der Fläche zwischen der Straßengrenze und der straßenseitigen Baugrenze an der Hauptstraße und an der Ziegelstraße (Vorgartenbereich),
  - der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und
  - der Fläche zum Anpflanzen.
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30 % herzustellen.
- Bei der Anlage von Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (Arten der Pflanzenliste, STU 16-18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind in mind. 6,5 m<sup>2</sup> große Pflanzinseln zu setzen, die bodendeckend mit niedrig wachsenden Sträuchern (Arten der Pflanzenliste, 4 Sträucher je m<sup>2</sup>) zu bepflanzen sind.
- Die Fläche zum Anpflanzen ist als 4-reihige Hecke anzulegen (Arten der Pflanzenliste, Abstand in und zwischen den Reihen 0,5 m, versetzte Pflanzung).
- Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Zufahrten und befestigten Wegen nicht zulässig.
- Die von den Anlagen im Sondergebiet insgesamt ausgehenden Lärmemissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspegel (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.8.1998), gemessen an der Linie zwischen den Punkten A und B, B und C, D und E, E und F sowie G und H, 55 dB(A) tagsüber (6-22 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22-6 Uhr) nicht überschreiten.

**Pflanzenliste für kleinkronige, einheimische Laubbäume im Stellplatzbereich**

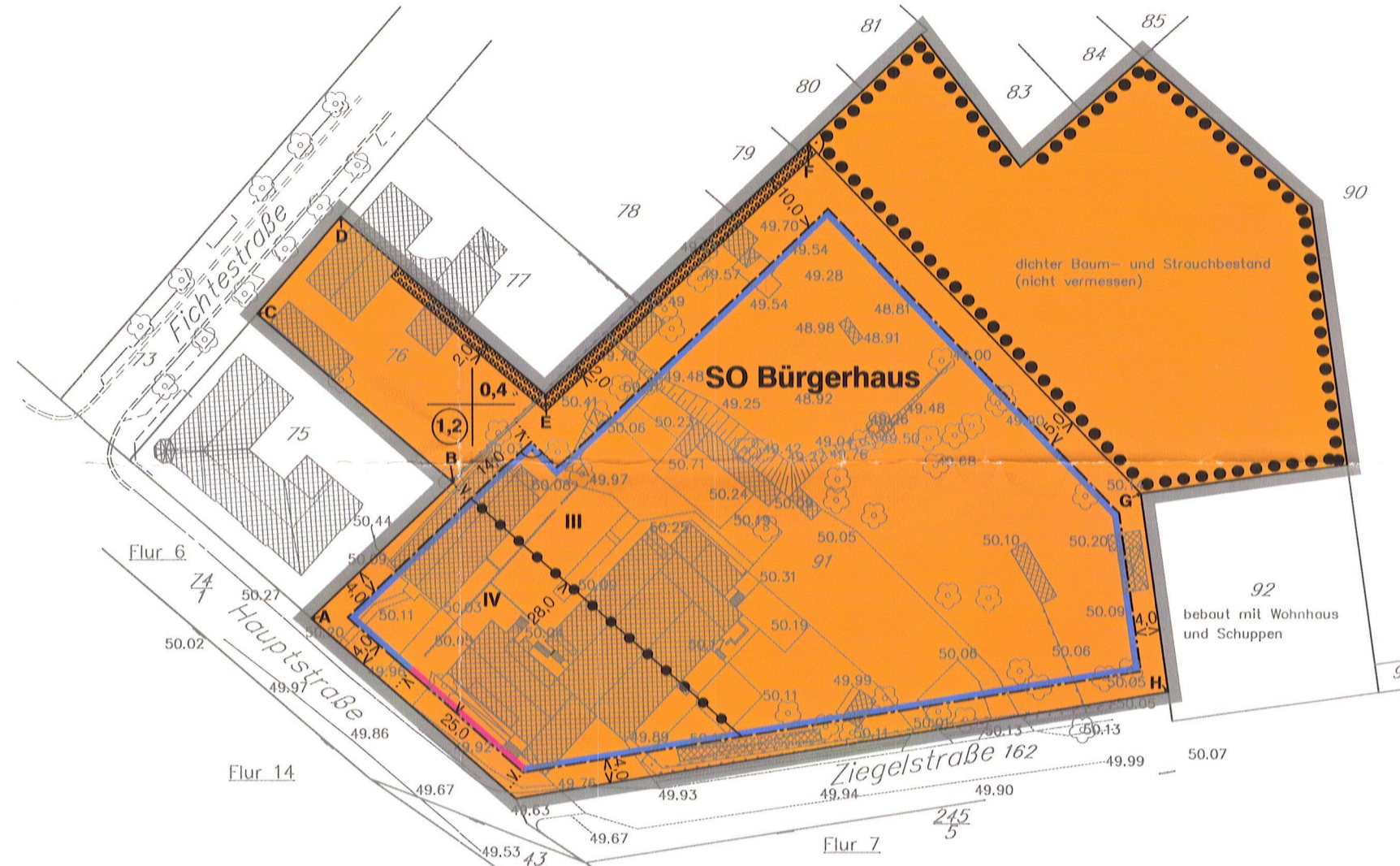
Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Kornelkirsche (Solitär)	( <i>Cornus mas</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Zweigriffiger Weißdorn (Solitär)	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Gemeine Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Gemeine Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Spielring	( <i>Sorbus domestica</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )

**Pflanzenliste für bodendeckende, niedrig wachsende Sträucher**

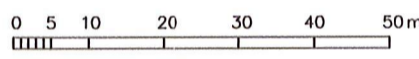
Färber-Ginster	( <i>Genista tinctoria</i> )
Gemeine Mahonie	( <i>Mahonia aquifolium</i> )
Fingerstrauch	( <i>Potentilla fruticosa</i> )
Kriech-Rose	( <i>Rosa arvensis</i> )
Spierstrauch	( <i>Spiraea spec.</i> )

**Pflanzenliste für standortgerechte Gehölze geschnittener Hecken**

Feld-Ahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Buchsbäumchen	( <i>Buxus sempervirens</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Eingrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Gemeiner Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Rote Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )



Maßstab 1:1000



**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO** Sondergebiet Bürgerhaus
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

**Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

**Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Baulinie

**Bestand**

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen mit Nr.
- Böschung
- Zaun
- Baum
- Höhe in m ü. DHHN92

**Rechtsgrundlagen**

+ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

+ Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

+ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

+ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)

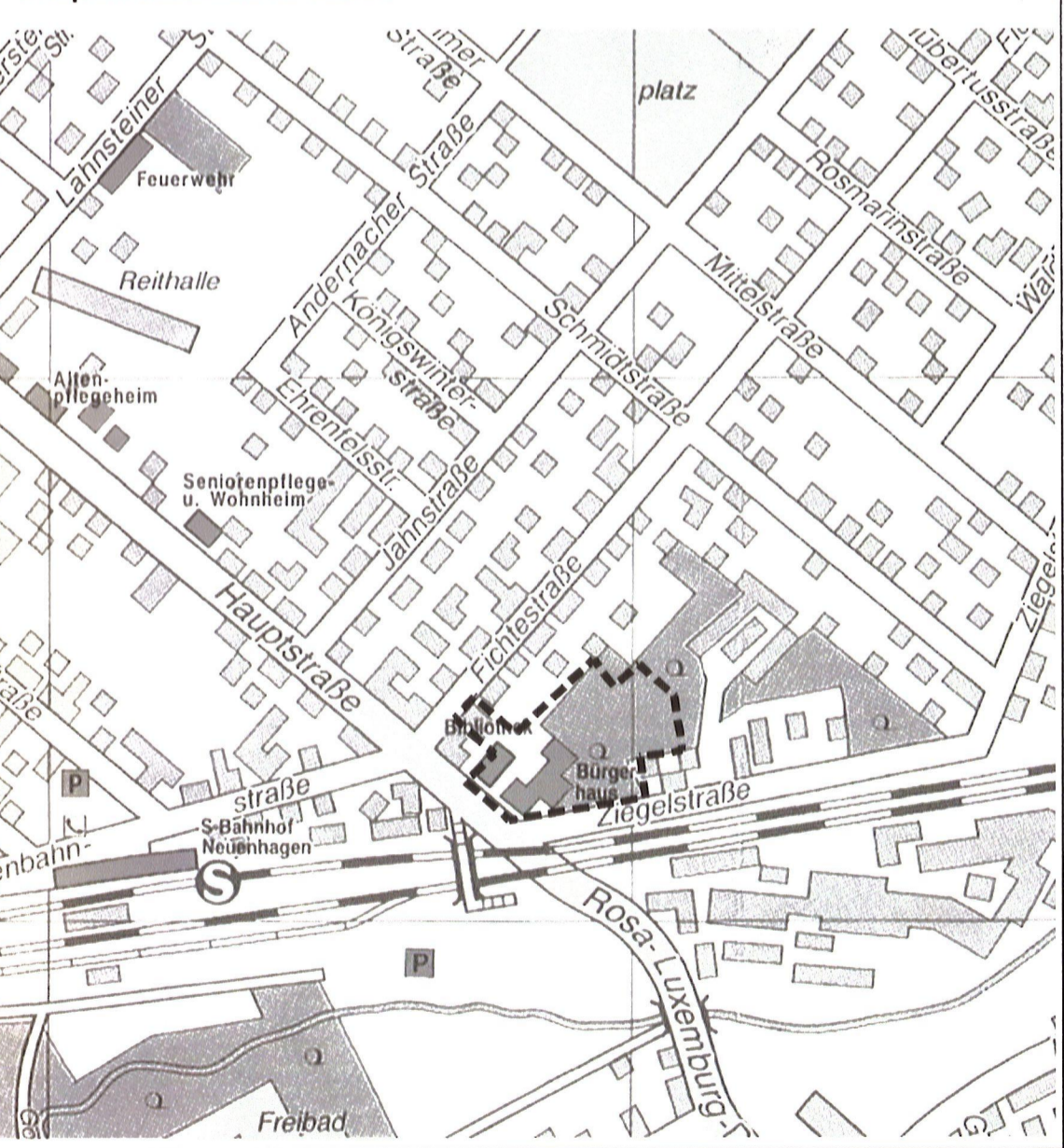
+ Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.5.2004 (GVBl. I S. 350)

+ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.7.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.7.2008 (GVBl. I S. 172)

+ Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Neuenhagen vom 15.12.2004

**Hinweis:** Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

**Ortsplanausschnitt M. 1:5000**



**Hinweise ohne Normcharakter**

- Bodendenkmale**  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen bisher unbekannte Bodendenkmale gefunden werden, ist wie folgt zu verfahren:
  - Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
  - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
  - Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 sowie § 20 BbgDSchG).
- Kampfmittel**  
Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss gesichert werden und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
- 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.

**Verfahrensvermerke**

- Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bürgerhaus" nach § 13a BauGB (ohne Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB) wurde am 12.02.2009 in öffentlicher Sitzung gefasst und am 26.02.2009 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 03/2009 bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist durch Planungsanzeige vom 09.02.2009 beteiligt worden. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2009.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde am 02.04.2009 von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 03.04.2009 bis zum 04.05.2009 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 26.03.2009 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 04/2009 bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.06.2009 mit Beschluss-Nr. 25/09 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.06.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 26/09 am 18.06.2009 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.06.2009 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 07/09 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.06.2009 in Kraft getreten.

Neuenhagen bei Berlin, den 25. JUNI 2009  
 Neuenhagen bei Berlin, den 25. JUNI 2009  
 Neuenhagen bei Berlin, den 29. JUNI 2009

**Gemeinde Neuenhagen bei Berlin**

**Bebauungsplan "Bürgerhaus" für die Flurstücke 76 und 91 der Flur 6**

Stand 06/2009 (Satzungsbeschluss)

STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL

Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung  
 Schillerpromenade 31 12049 Berlin Fon 030/7514030 Fax 030/75705356