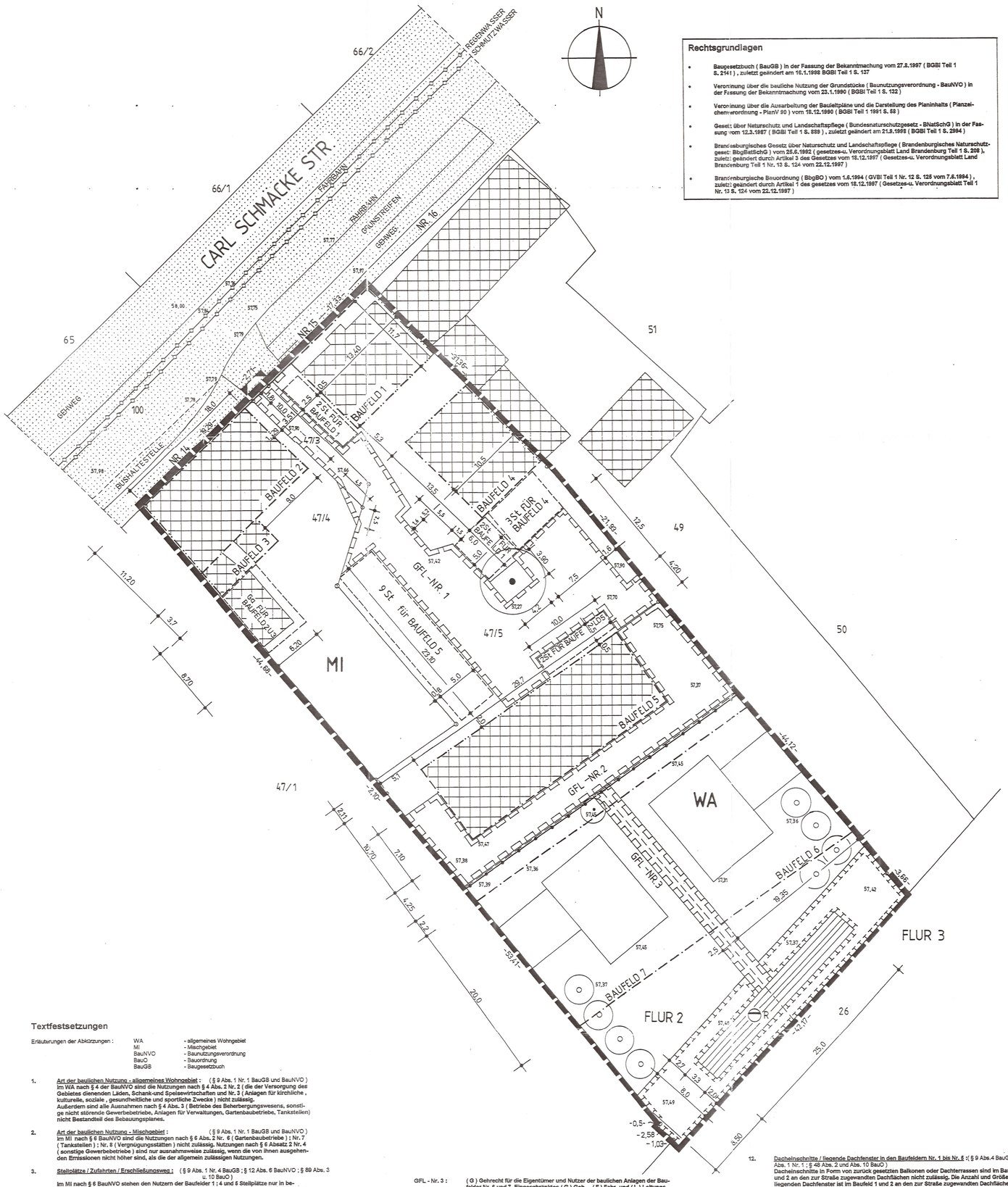


Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl Teil 1 S. 2141) , zuletzt geändert am 16.1.1998 BGBl Teil 1 S. 137
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl Teil 1 S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl Teil 1 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl Teil 1 S. 889) , zuletzt geändert am 21.9.1998 (BGBl Teil 1 S. 2994)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgBatSchG) vom 25.6.1992 (gesetzes-u. Verordnungsblatt Land Brandenburg Teil 1 S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (Gesetzes-u. Verordnungsblatt Land Brandenburg Teil 1 Nr. 13 S. 124 vom 22.12.1997)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994 (GVBl Teil 1 Nr. 12 S. 126 vom 7.6.1994) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des gesetzes vom 18.12.1997 (Gesetzes-u. Verordnungsblatt Teil 1 Nr. 13 S. 124 vom 22.12.1997)

Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Ein-u. Ausfahrt
- Hauptabwasserleitungen , unterirdisch (Regenwasser und Schmutzwasser)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- MI — Mischgebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Baugrenzen
- Baulinien
- Mit Geh-, (G) / Fahr-, (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Bäume erhalten
- zu pflanzende Bäume
- R — Fläche für die Abwasserbeseitigung , Zweckbestimmung : Regenwasse.

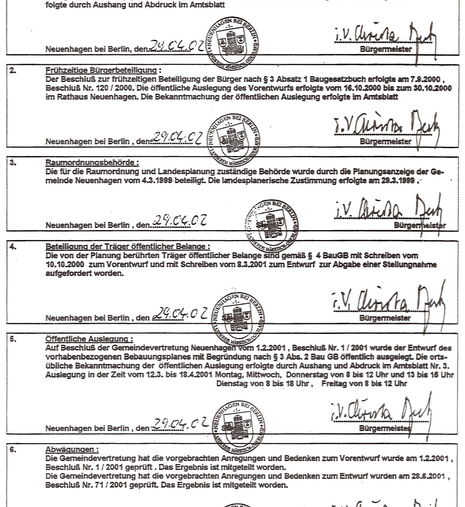
Planzeichen als Hinweise

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Flurstücksgrenzen
- 47/1 — Nummer des Flurstückes
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- 57,78 — vorhandene Geländehöhen z.B. 57,78 m über NN

Plangebiet : Gemarkung Neuenhagen Flur 2 Flurstücke 47 / 3, 47 / 4, 47 / 5

Verfahrensvermerke :

1. **Aufstellungsbeschluß :** Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat am 27.8.1998 , Beschluß - Nr. 94/98 , die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang und Abdruck im Amtsblatt
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.04.02 — i.V. Bürgermeister
2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung :** Der Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch erfolgte am 7.9.2000 , Beschluß Nr. 120 / 2000. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 16.10.2000 bis zum 30.10.2000 im Rathaus Neuenhagen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.04.02 — i.V. Bürgermeister
3. **Raumordnungsbehörde :** Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde durch die Planungsanzeige der Gemeinde Neuenhagen vom 4.3.1999 beteiligt. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 28.3.1999 .
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.04.02 — i.V. Bürgermeister
4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange :** Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2000 zum Vorentwurf und mit Schreiben vom 8.3.2001 zum Entwurf zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.04.02 — i.V. Bürgermeister
5. **Öffentliche Auslegung :** Auf Beschluß der Gemeindevertretung Neuenhagen vom 1.2.2001 , Beschluß Nr. 1 / 2001 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte durch Aushang und Abdruck im Amtsblatt Nr. 3, Auslegung in der Zeit vom 12.3. bis 16.4.2001 Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr Dienstag von 8 bis 18 Uhr , Freitag von 8 bis 12 Uhr
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.04.02 — i.V. Bürgermeister
6. **Abwägungen :** Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf wurde am 1.2.2001 , Beschluß Nr. 1 / 2001 geprüft . Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf wurden am 28.6.2001 , Beschluß Nr. 71 / 2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.04.02 — i.V. Bürgermeister
7. **Bestätigung der Vermessungsstelle :** 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 Übertragung der festgesetzten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
   Neuenhagen bei Berlin, den 18. Feb. 2002 — Öffentlich bestellter und vereidigter Vermessungsingenieur
8. **Ergänzender Abwägungsbeschluß und Satzungsbeschluß :** Die Gemeindevertretung hat die Anregungen des Landkreises Märkisch - Oderland vom 21.1.2002 zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
   Die Gemeindevertretung hat am 27.03.02 Beschluß Nr. 29/2002 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in der Fassung 7.2. 2002, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
   Neuenhagen bei Berlin, den 29.05.02 — i.V. Bürgermeister
   Neuenhagen bei Berlin, den 30.04.02 — Vorsitzender der Gemeindevertretung
9. **Genehmigung:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 13.8.02 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.
   Neuenhagen, den 13.08.02 — Im Auftrag — Genehmigungsbehörde
10. **Bekanntmachung der Genehmigung:** Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am 29.08.02 ortsüblich durch Aushang und im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214; 215; 215a; 216 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.08.02 in Kraft getreten.
    Neuenhagen, den 29.08.02 — Siegel — Bürgermeister
11. **Bekanntmachung der Genehmigung:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am am ~~gegeben~~ im Amtsblatt bekannt ~~gegeben~~.
    Neuenhagen, den — Siegel — Bürgermeister — Vorsitzender der GV



Vorhabenträger : Benicke - Schmäcke GbR — Carl Schmäcke Str. 15, 15366 Neuenhagen

Textfestsetzungen

Erläuterungen der Abkürzungen :

WA	-	allgemeines Wohngebiet
MI	-	Mischgebiet
BauNVO	-	Baunutzungsverordnung
BauO	-	Bauordnung
BauGB	-	Baugesetzbuch

1. **Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
   Im WA nach § 4 der BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche , kulturelle, soziale , gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
   Außerdem sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
   Im MI nach § 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) ; Nr. 7 (Tankstellen) ; Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen nicht höher sind, als die der allgemein zulässigen Nutzungen.
3. **Stellplätze / Zufahrten / Erschließungsweg :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ; § 12 Abs. 6 BauNVO ; § 89 Abs. 3 u. 10 BauO)
   Im MI nach § 6 BauNVO stehen den Nutzern der Baufelder 1 ; 4 und 5 Stellplätze nur in beschränkter Anzahl zur Verfügung. Die zugeordneten Stellplätze für die einzelnen Baufelder können auch von Nutzern anderer Baufelder in Anspruch genommen werden, wenn keine Nutzung oder Bedarf zur Nutzung der im B- Plan festgesetzten Nutzer besteht.
   Sind bauliche Nutzungen geplant, bei denen der erforderliche Stellplatzbedarf nicht innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann, sind die fehlenden Stellplätze in anderen Gebieten herzustellen, die im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme stehen.
   Im WA dürfen die Stellplätze nur innerhalb der Baufelder angeordnet werden.
   Befestigung : (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 10 BauO)
   Die Stellplätze im Plangebiet , der hinter Baufeld Nr. 5 verlaufende Erschließungsweg und die Zufahrten zu den Stellplätzen der Baufelder Nr. 6 und 7 sind in wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen. Bei Verwendung von Sickerpflaster sind die einschlägigen Richtlinien zum Einbau zu beachten (Bettung und Fugen in Splitt).

4. **Maß der baulichen Nutzung :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 16 , 17 ,19 und 20 BauNVO)

Baufeld	zulässige Grundfläche (GR)	zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Baufeld 1	maximal 130 qm	maximal II
Baufeld 2	maximal 207 qm	maximal II
Baufeld 3	maximal 33 qm	maximal I
Baufeld 4	maximal 142 qm	maximal I
Baufeld 5	maximal 325 qm	maximal I

   Auf dem geplanten Flurstück 47/5 kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ; unter der Voraussetzung, daß der Erschließungsweg für die Baufelder 6 und 7 versickerungsfähig hergestellt wird.

Baufeld	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	zulässige Anzahl der Vollgeschosse
Baufeld 6	maximal 0,23	maximal II
Baufeld 7	maximal 0,20	maximal II

5. **Überbaubare Grundstücksflächen :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; § 23 BauNVO)
   Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.Gebäude in den Baufeldern 1 ; 2 ; 3 ; 4 und die Fläche für Nebenanlagen (für Garagen der Baufelder Nr. 2 und 3) sind grenzständig (an den Flurstücksgrenzen) zu bauen.
6. **Abstandsflächen :** (§ 9 Abs. 4 BauGB ; § 6 und § 89 Abs. 2 und Abs. 10 BauO)
   Abweichend von Bauordnung § 6 darf die Tiefe der Abstandsflächen zwischen folgenden Baufeldern verringert werden :
   1. zwischen Baufeld 1 und 2 an den Giebelwänden,
   2. zwischen Baufeld 1 (Längswand) und Baufeld 4 ,
   3. im Baufeld 6 (Längswand) im Bereich der Flurstücksgrenze zu Flurstück Nr. 47/4.
   Die Verringerung der Tiefen der Abstandsflächen ist begrenzt durch die zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen in den einzelnen Baufeldern.
7. **Geh.- Fahr.- und Leitungsrechte :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   GFL - Nr. 1 : (G) Geh.-, (F) Fahr- und (L) Leitungsrecht für die Eigentümer und Nutzer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 1 bis 7,
   GFL - Nr. 2 : (G) Gehrecht- (F) Fahrrecht- und (L) Leitungsrecht für die Eigentümer und Nutzer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 6 und 7 .
   Eingeschränktes (G) Gehrecht-, (F) Fahr- und (L) Leitungsrecht für die Eigentümer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 1 und 6 und für die von ihnen Beauftragten zum Zwecke des Bauens, der Unterhaltung und der Revision der Regenwasserversickerungsanlage im Baufeld 6 und 7 mit den dazugehörigen Rohrleitungen. Eingeschränktes (F) Fahr- und (L) Leitungsrecht für die Eigentümer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 6 und 7 und die von ihnen Beauftragten zum Zwecke des Bauens, der Unterhaltung und der Revision der Regenwasserversickerungsanlage im Baufeld 6 und 7 mit den dazugehörigen Rohrleitungen. Für Baufeld Nr. 5 wird das eingeschränkte Recht noch erweitert auf den Bau, die Unterhaltung und die Revision der baulichen Anlagen des Baufeldes Nr. 6.
   GFL - Nr. 3 : (G) Gehrecht für die Eigentümer und Nutzer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 6 und 7. Eingeschränktes (G) Geh-, (F) Fahr- und (L) Leitungsrecht für die Eigentümer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 1 und 6 und für die von ihnen Beauftragten zum Zwecke des Bauens, der Unterhaltung und der Revision der Regenwasserversickerungsanlage im Baufeld 6 und 7 mit den dazugehörigen Rohrleitungen. Eingeschränktes (F) Fahr-und (L) Leitungsrecht für die Eigentümer der baulichen Anlagen der Baufelder Nr. 6 und 7 und die von ihnen Beauftragten zum Zwecke des Bauens, der Unterhaltung und der Revision der Regenwasserversickerungsanlage im Baufeld 6 und 7 mit den dazu gehörigen Rohrleitungen.
8. **Schallschutz :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafzimmer) für die Baufelder 1 und 2 haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß an der straßenzugewandten Seite von 46 dB(A) ansonsten 40 dB(A) aufzuweisen. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 6 DIN 4109 („ Schallschutz im Hochbau ") zu führen.
   Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räme (Wohnzimmer und Schlafzimmer) in den Baufeldern 3 -7 haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von 30 dB(A) aufzuweisen. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 6 DIN 4109 („ Schallschutz im Hochbau ") zu führen.
9. **Zulässige Gebäudehöhen :** (§ 9 Abs. 4 BauGB ; § 18 BauNVO ; § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 BauO)
   Für die maximalen Höhen der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt die Höhe über Oberkante Gelände , Angaben in Meter über Normal Null (NN),
   Baufeld Nr. 1 und 2 : Firsthöhe maximal 89,5 m über NN ,
   Baufeld Nr. 3 und 4 : Firsthöhe maximal 83,60 m über NN ,
   Baufeld Nr. 5 , 6 und 7 : Firsthöhe maximal 87,0 m über NN .
   Besonderheiten zu den Gebäudehöhen an den Grundstücksgrenzen :
   Abweichend von § 6 BauO sind Grenzbebauungen für die Baufelder 1 bis 4 mit den maximalen Firsthöhen entsprechend dieser Festsetzung zulässig. Die bauliche Nebenanlage (Garagen für Baufeld 2 und 3) darf an der Grundstücksgrenze ebenfalls abweichend zu § 6 BauO bis zu einer Firsthöhe von 83,90 m über NN gebaut werden. Weiterhin ist abweichend zu § 6 BauO die Anordnung von Nebenräumen über und neben den Garagen zulässig.
10. **Dächer und Dachformen :** (§ 9 Abs. 4 BauGB ; § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 BauO)
    Die Dächer sind als symmetrische Dächer herzustellen. Es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig :
    - Baufeld 1 : Satteldach ; Mansarddach ; Krüppelwalmdach , First parallel zur Carl Schmäcke Straße, Dachneigung der Hauptdachflächen von 40 ° bis 75 °
    - Baufeld 2 : Satteldach ; Krüppelwalmdach ; First parallel zur Carl Schmäcke Straße , Dachneigung der Hauptdachflächen von 40 ° bis 60 °
    - Baufeld 3 : Pultdach
    - Baufeld 4 : Pultdach mit First an der Grundstücksgrenze oder Satteldach mit First rechtwinklig zur angrenzenden Flurstücksgrenze, Dachneigung der Hauptdachflächen von 10 ° bis 25 °
    - Baufeld 5 : Satteldach oder Krüppelwalmdach, Dachneigung der Hauptdachflächen von 35 ° bis 55 °
    - Baufeld 6 und 7: Satteldach , Walmdach oder Krüppelwalmdach, Dachneigungen der Hauptdachflächen von bis 25 ° bis 55 °

    Garagen für Baufeld 2 und 3 : Pultdach Dachneigung der Hauptdachfläche von 10 ° bis 25 °
    Als Dachmaterial sind Dachsteine , Dachziegel oder Schiefer zu verwenden, soweit die gewählte Dachneigung den Einbau dieser Materialien zuläßt.
11. **Dachgauben in den Baufeldern Nr. 1 bis Nr. 5 :** (§ 9 Abs. 4 BauGB ; § 48 Abs. 2 ; § 89 Abs. 1Nr. 1 und Abs. 10 BauO)
    Dachgauben müssen die Proportionen der Gebäude wahren und haben sich gestalterisch in das Fassadenbild einzufügen. Die Anzahl und Größe der Gauben ist auf das zur Belichtung notwendige Maß zu begrenzen. Es ist ein Belichtungsnachweis nach DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) zu führen. Die Dachgauben dürfen eine Breite von 2,6 m nicht überschreiten. Gauben mit runden Dach und / oder Seitenflächen und Flachdächern (< 25 °) sind nicht zulässig. Als Dacheindeckung ist das gleiche Material wie bei den Hauptdachflächen zu verwenden . Eine Verglasung der Gaubenseitenwände ist nicht zulässig.. Mehrere Gauben in einer Dachfläche sind möglichst symmetrisch anzuordnen. Gauben sind mit einem Dachüberstand von mindestens 16 cm zu bauen.
12. **Dacheinschnitte / liegende Dachfenster in den Baufeldern Nr. 1 bis Nr. 5 :** (§ 9 Abs.4 BauGB ; § 89 Abs. 1 Nr. 1 ; § 48 Abs. 2 und Abs. 10 BauO)
    Dacheinschnitte in Form von zurück gesetzten Balkonen oder Dachterrassen sind im Baufeld 1 und 2 an den zur Straße zugewandten Dachflächen nicht zulässig. Die Anzahl und Größe der liegenden Dachfenster ist im Baufeld 1 und 2 an den zur Straße zugewandten Dachflächen auf das zur Belichtung notwendige Maß zu beschränken. Es ist ein Belichtungsnachweis nach DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) zu führen.
13. **Fassaden in den Baufeldern Nr. 1 bis Nr. 5 :** (§ 9 Abs.4 BauGB ; § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 BauO)
    Als Fassadenmaterial sind Putze und unglasierte Klinker aus mineralischen Materialien zulässig. Mindestens an den Straßen-und Giebelfronten der Gebäude der Baufelder 1 und 2 ist eine dem märkischen Baustil angepasste Fassadengliederung durch Zonierung von Geschossen und / oder Betonung von Fassadenöffnungen vorzunehmen.
    Bei den Fenster- und Türöffnungen der Gebäude der Baufelder Nr. 1 und 2 sind an den Straßen- und Giebelflächen an der Carl Schmäcke Straße folgende gestalterische Anforderungen einzuhalten:
    1. die Fenster-und Türöffnungen sind möglichst symmetrisch anzuordnen,
    2. es sind nur Fenster mit Kämpfer und Pfosten (Fensterkreuz) zulässig,
    3. Französische Fenster (schmale Fenster ohne Brüstung) sind nicht zulässig,
    4. bei Verwendung von Glastüren sind nur Türen mit kleinteiligen Glasflächen zulässig,
    5. die maximal zulässige Breite der Fensteröffnungen (ohne Schaufenster) beträgt 1,20 m,
    6. bei Einbau von Schaufenstern sind die Glasflächen zu gliedern ; Schaufenster sind maximal bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig.
    7. Türöffnungen sind bis zu einer Breite von 1,6 m zulässig.
14. **Werbeanlagen :** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
    Werbeanlagen haben sich nach Anzahl, Größe , Art und Form den Gebäuden und dem Stadtbild anzupassen. Für die Zulassung der Werbeanlagen gelten weiterhin die Vorschriften der Bauordnung.
15. **Einfriedungen :** (§ 9 Abs. 4 BauGB ; § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 10 BauO)
    1. An der Carl Schmäcke Straße sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m über Oberkante Gelände zulässig.
    2. Im MI sind als Sicht- und Schallschirme an der nordöstlichen Baugebietsgrenze und südwestlich angrenzend an die 9 Stellplätze für Baufeld 5 geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind aus Klinkermauerwerk oder Holzsichtschutzwänden herzustellen und zu begrünen.
    3. Im MI ist an der südwestlichen Baugebietsgrenze, angrenzend an die Fläche bauliche Nebenanlage (Garage für Baufeld 2 und 3), in einer Länge von 19 m eine Einfriedung aus Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 3 m über Oberkante Gelände zulässig.
    4. Im WA sind an der nordöstlichen, nordwestlichen , südöstlichen und südwestlichen Baugebietsgrenze Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m über Oberkante Gelände zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind aus Klinkermauerwerk oder Holzsichtschutzwände herzustellen und zu begrünen.
16. **Niederschlagswasser:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
    Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich im Plangebiet zu versickern. Eine Ausnahme wird nur für das anfallende Niederschlagswasser der an der Carl Schmäcke angrenzenden halben Dachflächen der Baufelder Nr. 1 und 2 gestattet.

    Die Niederschlagswasserabfluß ist im Plangebiet folgendermaßen geregelt :

    - Baufeld Nr.1: ⇒ halbe Dachfläche ist auf die Hoffläche Flurstück Nr. 47/6 zu entwässern,
    - Baufeld Nr. 2 ; 3 und Fläche für Garagen : ⇒ sind mittels Sickerschächte im Flurstück Nr. 47 / 4 zu entwässern,
    - Baufeld Nr. 4 : ⇒ ist mittels Sickerschacht im Flurstück Nr. 47/6 am Baufeld Nr. 4 zu entwässern,
    - Baufeld Nr. 5 und Hofbefestigung : ⇒ ist in die Regenwassermulde auf den Flurstücken Nr. 47/6 und 47/7 zu entwässern,
    - Erschließungsweg zu den Baufeldern Nr. 6 und 7 : ⇒ ist über eine versickerungsfähige Kiesschicht zu entwässern,
    - Baufelder 6 und 7: ⇒ bauliche Hauptanlagen können sowohl im jeweiligen Baufeld als auch in der Regenwassermulde entwässert werden. Bauliche Nebenanlagen sind in den angrenzenden Gartenbereich zu entwässern.
17. **Begrünung :** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) ; § 9 Abs. 10 BauGB)
    1. Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind 8 Obstbäume einheimischer Art nach Pflanzliste mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in 1,3 m Höhe zu pflanzen.
    2. Zusätzlich zu 1. sind gemäß zeichnerischer Festsetzung auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft 306 Sträucher einheimischer Art nach Pflanzliste mit einer Höhe von 60 bis 80 cm zu pflanzen. Die Fläche der Regenwassermulde ist mit Rasen zu begrünen und von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
    3. Vorhandene Bäume sind auf Dauer zu erhalten , zu schützen und gegebenenfalls zu ersetzen. Die zu begrünenden Freiflächen sind so zu gestalten, daß sie sich naturnah entwickeln können.

    Pflanzliste :

Liste 1 : Bäume	Malus spec.	Apfelbaum
	Pyrus spec.	Birnbaum
	Prunus spec.	Pflaumenbaum
	Prunus spec.	Kirschbaum
Liste 2 : Sträucher	Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Genista tinctoria	Färberginster
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus avium	Süßkirsche
	Prunus domestica	Pflaume
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Ribes rubrum	Rote Johannesbeere
	Rosa canina agg.	Hundsrose
	Rosa spec.	Kletterrose
	Rubus fruticosa	Gewöhnliche Brombeere
	Salix caprea	Salweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals „ mittelalterliche Ortslage ". Es sind die Hinweise unter Punkt 2.2.5. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Erdarbeiten (auch für Ver-und Entsorgungsleitungen) rechtzeitig 3 Wochen vorher bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
2. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III . Es sind die Hinweise unter Punkt 2.2.9. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beachten. Die vorgesehene Beseitigung des Regenwassers über ein Mulden- Rogolensystem stellt eine Grundwasserbenutzung im Sinne des § 3 WHG dar und bedarf gemäß § 2 WHG der behördlichen Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinweise ohne Normcharakter

Bei der Bauausführung sind die unter Punkt 2.2.9. in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise zu beachten.

NEUENHAGEN BEI BERLIN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
" Carl Schmäcke Str. 14 - 15 "
SATZUNG

Planungsstand:	Zeichn.-Nr.	Orginalmaßstab:
7.2.2002	S/B/V/B/C/01	1: 250

Gemeinde : Neuenhagen bei Berlin

Am Rathaus 1, 15366 Neuenhagen bei Berlin

Bearbeitung: PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. D. SCHULTZ

Rosa Luxemburg Damm 6, 15366 Neuenhagen — Tel. (03342) 80869, Fax (03342) 7220

Neuenhagen, den 7.2.2002