

Teil A-2



GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN

Pflanzeneinzelplanung

- Festsetzungen**
- GE1 Gewerbegebiet (§8 BauVO) mit Zerschneidung
 - GI Industriegebiet (§9 BauVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (§19 BauVO)
 - 1,51 Baumassenzahl (§21 BauVO)
 - 12m Maximale Gebäudehöhe (§18 BauVO)
 - Abweichende Bauweise, max. Gebäudehöhe 60 m, Einhaltung Abstandsflächen (§22 BauVO)
 - Abweichende Bauweise, Gebäudehöhe über 60 m zulässig, Einhaltung Abstandsflächen (§22 BauVO)
 - Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauVO)
 - Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauVO) Zweckbestimmung Biotopausweisung
 - Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauVO)
 - Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauVO) Zweckbestimmung Naturerlebnis
 - Fläche mit Bindung zum Anpflanzen (§9 Abs.1 Nr.25a BauVO)
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs.1 Nr.1 BauVO)
 - Fläche für Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.1 BauVO)
 - Fläche, deren Boden erhalten ist und umweltschonend genutzt werden soll (§9 Abs.1 Nr.2 BauVO)
 - Fläche für die Regelung des Wasserflusses (§9 Abs.1 Nr.1 BauVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§6 Abs.3 BauVO)
 - Baugrenze (§23 BauVO)
 - Setzungsrisiko (§23 BauVO)
- Informelle Eintragungen**
- Mittelspannungseitung (Unterirdisch)
 - Hochspannungseitung 110-380 KV
 - Restriktionsbereich Hochspannungstrasse
 - Gashochdruckleitung
 - Restriktionsbereich Gashochdruckleitung
 - Restriktionsbereich Straßenverkehrsfläche
- Plangrundlage**
- GE1 Gebäude
 - GE2 Höhenangabe in Meter über NN
 - GE3 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

- Teil B: Textliche Festsetzungen**
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
 - In Industriegebiet sind Nutzungen I, S, d, § 9 Abs. 1 und 2 BauVO zulässig, Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.
 - In Gewerbegebiet sind Nutzungen I, S, d, § 9 Abs. 1 und 2 BauVO generell zulässig, Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.
 - Größtliche Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
 - Einzelhandel des täglichen Bedarfs ist nur innerhalb des GE1 zulässig.
 - In den GE 1, 4 - 6 sowie 14a sind die unter der Abstands-klasse IV der Anlage 1 der Abstandsrichtlinie des MfNR vom 06. Juni 1999 aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Die unter der Abstands-klasse V aufgeführten Betriebs- und Anlagenarten sind grundsätzlich zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Immissions-schutz unbedenklich sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
 - Das planerische Nullniveau für die maximale Firsthöhe bildet die Mitte der Straßenverkehrsfläche oder niedrigsten Schnittpunkt des Baugrundstückes mit der Begrenzungslinie der Straßenverkehrs-fläche.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
 - Folgende Bauweisen sind festgesetzt:
 - maximale Gebäudehöhe 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen
 - auch Gebäudehöhen über 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.
 - Überbauere Grundstückeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 4 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 7 BgBO)
 - Gärten, überdachte Stellplätze sowie Nebengärten im Sinne des § 14 BauVO mit einer Höhe von über 1,0 m über dem planerischen Nullniveau sind nur auf überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig. Ausnahme: Einfriedungen.
 - Für die Flurstück 188 wird gemäß § 31 Abs.1 BauVO ausnahmsweise festgesetzt, dass in dem genehmigten Bauvorhaben auf der Straße Am Mühlenteich in einer Breite von 11,5 m ein imbalz zur Baufurung für ein Gebiet zulässig ist.
 - Fächer und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauVO) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)
- 2.1. Von den Baugrundstückflächen sind mindestens 15 % als Vegetationsfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vegetationsfläche ist entweder wie folgt zu gestalten:
- Mindestens 20% der gesamten Vegetationsfläche sind mit Strüchern (1 Pflanz/qm) zu bepflanzen; je 100 qm Vegetations-fläche ist ein Baum zu pflanzen.
 - Unter Anrechnung auf a) sind entlang der Straßenbegrenzung Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen; je angefangener 15 m Straßenfront ist auf diesen Grünstreifen mindestens ein Baum zu pflanzen. Unterbrechungen für die Grundstücksflächen sind zulässig.
 - Unter Anrechnung auf a) sind entlang einer seitlichen Grundstücksgrünfläche mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. Grünstreifen dürfen hier eine regelmäßige Nutzer-höhe von 2 m nicht überschreiten; ist auf der angrenzenden benachbarten Grundstückseite bereits ein Grünstreifen angelegt oder sind sich die Eigentümer auf die Zusammenlegung der seitlichen Pflanzstreifen, können Bäume und höher wachsende Sträucher verpflanzt werden.
 - § 37 Bbg. Nachbarrechtsgesetz tritt insoweit außer Kraft. Stellplätze sind in Vegetationsflächen unzulässig.
- Die vorstehenden Pflanzvorgaben sind an die Arten der Pflanzliste gebunden (§9 Abs.1 Nr. 20 BauVO).
- 2.2. Die Befestigung von Wegen und Kraftfahrzeugstellplätzen ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Dabei sind die Durchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fußgängerwege, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. (§9 Abs.1 Nr. 20 BauVO)
- 2.3. Blickdichte, geschlossene Einfriedungen und Zäunereien sind nicht zulässig (§9 Abs.1 Nr. 20 BauVO)



Pflanzenliste

Arten	Größe	Häcken-	Eignung
Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	m	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	m	
Betula pendula	Schwarz-Eiche	m	x
Carpinus betulus	Hornbuche	m	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	m	
Populus tremula	Eiche	m	x
Quercus petraea	Trauben-Eiche	m	
Quercus robur	Stiel-Eiche	m	
Sorbus aucuparia	Eberesche	m	x
Tilia cordata	Wilder-Rose	m	x
Ulmus minor	Feld-Linde	m	
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb	m	
Corpus oleifera	Gemeine Hasel	m	
Crataegus monogyna	Waldrose, Zwergflieder	m	x
Crataegus laevigata	Brenn-Dorn	m	x
Lyonicus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen	m	x
Malva sylvestris	Malve	m	
Prunus spinosa	Schilke	m	
Rosa canina	Hunds-Rose	m	x
Rosa rugosa	Krausen-Rose	m	
Rubus fruticosus	Brombeere	m	
Sambucus nigra	Holunder	m	x
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	m	
Viburnum lantana	Wilder Schneeball	m	
Zweijährige Sträucherarten (auf Gewerbegrundstücken zur Anreicherung des Artenreichtums zulässig)			
Barbaris vulgaris	Gemeine Felsenrose	m	x
Lycium vulgare	Gemeine Berberitze	m	x
Lonicera xylosteum	Lonicere	m	x
Euonymus alatus	Europäischer Feuerdorn	m	x
Ribes opimum	Alpen-Johannisbeere	m	x
Ribes rubrum	Rotes Johannisbeere	m	x
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	m	x
Rubus idaeus	Himbeere	m	x

g = Großbäume; m = mittelgroße Bäume; x = regelmäßige Erneuerung bis ca. 2 m

Pflanztauglichkeit

Die Pflanzungen sind in folgenden Pflanzenqualitäten auszuführen:

Bäume: Hochstämme, Mindeststammumfang 16/18 cm

Sträucher: 3 x verpflanzt, 3-5 Triebe (nach Art) Höhe 100 - 150 cm

Übersicht im Maßstab 1 : 25.000

Restriktionen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- 1.1.1. In Industriegebiet sind Nutzungen I, S, d, § 9 Abs. 1 und 2 BauVO zulässig, Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2. In Gewerbegebiet sind Nutzungen I, S, d, § 9 Abs. 1 und 2 BauVO generell zulässig, Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 3 BauVO sind nicht zulässig.
- 1.1.3. Größtliche Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 1.1.4. Einzelhandel des täglichen Bedarfs ist nur innerhalb des GE1 zulässig.
- 1.1.5. In den GE 1, 4 - 6 sowie 14a sind die unter der Abstands-klasse IV der Anlage 1 der Abstandsrichtlinie des MfNR vom 06. Juni 1999 aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Die unter der Abstands-klasse V aufgeführten Betriebs- und Anlagenarten sind grundsätzlich zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Immissions-schutz unbedenklich sind.
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
- 1.2.1. Das planerische Nullniveau für die maximale Firsthöhe bildet die Mitte der Straßenverkehrsfläche oder niedrigsten Schnittpunkt des Baugrundstückes mit der Begrenzungslinie der Straßenverkehrs-fläche.
- 1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO)
- 1.3.1. Folgende Bauweisen sind festgesetzt:
 - maximale Gebäudehöhe 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen
 - auch Gebäudehöhen über 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.
- 1.4. Überbauere Grundstückeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 4 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 7 BgBO)
- 1.4.1. Gärten, überdachte Stellplätze sowie Nebengärten im Sinne des § 14 BauVO mit einer Höhe von über 1,0 m über dem planerischen Nullniveau sind nur auf überbaubaren Grundstücks-flächen zulässig. Ausnahme: Einfriedungen.
- 1.4.2. Für die Flurstück 188 wird gemäß § 31 Abs.1 BauVO ausnahmsweise festgesetzt, dass in dem genehmigten Bauvorhaben auf der Straße Am Mühlenteich in einer Breite von 11,5 m ein imbalz zur Baufurung für ein Gebiet zulässig ist.
2. Fächer und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauVO) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO)
- 2.1. Von den Baugrundstückflächen sind mindestens 15 % als Vegetationsfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vegetationsfläche ist entweder wie folgt zu gestalten:
- Mindestens 20% der gesamten Vegetationsfläche sind mit Strüchern (1 Pflanz/qm) zu bepflanzen; je 100 qm Vegetations-fläche ist ein Baum zu pflanzen.
 - Unter Anrechnung auf a) sind entlang der Straßenbegrenzung Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen; je angefangener 15 m Straßenfront ist auf diesen Grünstreifen mindestens ein Baum zu pflanzen. Unterbrechungen für die Grundstücksflächen sind zulässig.
 - Unter Anrechnung auf a) sind entlang einer seitlichen Grundstücksgrünfläche mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. Grünstreifen dürfen hier eine regelmäßige Nutzer-höhe von 2 m nicht überschreiten; ist auf der angrenzenden benachbarten Grundstückseite bereits ein Grünstreifen angelegt oder sind sich die Eigentümer auf die Zusammenlegung der seitlichen Pflanzstreifen, können Bäume und höher wachsende Sträucher verpflanzt werden.
 - § 37 Bbg. Nachbarrechtsgesetz tritt insoweit außer Kraft. Stellplätze sind in Vegetationsflächen unzulässig.
- Die vorstehenden Pflanzvorgaben sind an die Arten der Pflanzliste gebunden (§9 Abs.1 Nr. 20 BauVO).
- 2.2. Die Befestigung von Wegen und Kraftfahrzeugstellplätzen ist mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen. Dabei sind die Durchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fußgängerwege, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig. (§9 Abs.1 Nr. 20 BauVO)
- 2.3. Blickdichte, geschlossene Einfriedungen und Zäunereien sind nicht zulässig (§9 Abs.1 Nr. 20 BauVO)

- Restriktionen entlang der Fernspannungseitung Nr. 211/00 (Betreiber: Verbundnetz Gas AG)**
- Die Fernspannungseitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 8m Breite. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.
 - Die Schutzstreifen sind als Grünstreifen (Rasen) anzulegen und müssen begrünbar bzw. bepflanzt sowie stichtfrei sein.
 - Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung bzw. Stellungnahme (für genehmigte Genehmigungsarbeiten, Einwirkungsprotokoll, Genehmigung für Schachtarbeiten). Liegt diese nicht auf der Baustelle vor, dürfen keinerlei Aktivitäten im Schutzstreifen sowie im Nebengebiet erfolgen.
 - Die Anlagen dürfen weder überbaut noch eingestrichelt werden.
 - Mankierungen, Hinweisschilder, Vassalschilder und Festpunktzeichen dürfen ohne Genehmigung bzw. Zustimmung nicht entfernt oder ersetzt werden.
 - Alle geplanten Baumaßnahmen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die in irgendeiner Weise die Standsicherheit der Hochdruckgasleitung betreffen, sind ebenfalls mit dem Betreiber abzustimmen.
 - Planungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich bis 50m zu den Fernspannungseitungen sind genehmigt zu beantragen und dem Betreiber zur Stellungnahme und Genehmigung einzureichen.
 - Folgende Sicherheitsbestimmungen sind von den Fernspannungseitungen regelmäßig einzuhalten:
 - zu Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, z.B. Wohnhäuser, öffentliche Einrichtungen, Produktionsgebäude, Bausubstanzanlagen
 - zur Begrenzung der Freiflächenportionen und Kinderpfähle
 - zu Straßen (einschl. kommunalen Straßen) vom äußeren Fahrbahnrand
 - zu Bepflanzungen: Tiefwurzel- und kleintriebige Bäume, Sträucher und Hecken
 - 5m
 - Die Fernspannungseitung ist mit dem Betreiber abzustimmen.
- Restriktionen entlang der Fernspannungseitung der EWE AG**
- Die Fernspannungseitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 8 m Breite, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf. Er ist als Rasenfläche zu gestalten.
- Restriktionen entlang der Hochspannungseitungen der EWE AG**
- In einem Bereich von 22 m seitlich der Leitungsebene der 110 kV-Freileitungen sind alle Einbauten von der Bauweise der Bauwerke in der Höhe von 1,0 m bis 1,5 m über dem planerischen Nullniveau zu vermeiden. Die Fernspannungseitung ist mit dem Betreiber abzustimmen.
 - Für Vorhaben im Bereich von jeweils 30 m seitlich der Leitungsebene ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen.
 - Eine Bebauung im Bereich 5 m um die Maststütze und unter den Quertürmen der Hochspannungsmaste ist unzulässig.
 - Die vorhandenen Gebäuden im Bereich der Freileitungen sind zu erhalten.
 - Die Mastenstützen sind für die Instandhaltung zugänglich zu halten.
- Restriktionen entlang der Hochspannungseitungen der Vattenfall-Euro-Transmission GmbH**
- In einem Bereich von 50 m entlang der Trausenschen bestehen Nutzungsrestriktionen. Jede Vorhaben in diesem Bereich ist genehmigt beim Betreiber zu beantragen.
- Restriktionen entlang der Leitungen des Mittelspannungsnetzes**
- Wird in einem Bereich von weniger als 3 m Entfernung von einer Leitung des Mittelspannungsnetzes gebaut, so ist die Maßnahme mit dem Betreiber abzustimmen.

- Autobahn A 10**
- Hinweis auf § 9 FStBG für die GE 1, 13 und 14:
- Abs. 1: Die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ist unzulässig.
- Abs.2: Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen ist zustimmungspflichtig.
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A10 ablenken sollen, sind im Sinne des § 9 Abs.1 und 2 FStBG sowie im Interesse der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen, eine besondere Gestaltung auf Autobahn hin vorgezogen, bedürfen in jedem Einzelfall der approbatorischen Zustimmung gem. § 9 Abs.2 FStBG sowie der Genehmigung nach § 33 Abs.1 StVO oder streifenverkehrsrechtlicher Sicht.
- Autobahndränger (Freisstraße 4415, Höhe Landesstraße)**
- Gemäß § 24 Bbg. Straßenverkehrs-Berlin besteht eine Bepflanzungsfläche in einer Breite von 20 m, sowie ein Grünbereichsvorabst von 40m.
- Unter Abfallwirtschaftsbehörden**
- Sollten im Zuge einer Bebauung / Nutzung im Geltungsbereich Kontaminationen bzw. Verunreinigungen Hinweise Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31, 37 BbgABG vom 06.06.1997).
- Unter Denkmalschutzbüro**
- Das Plangebiet ist ein siedlungsgeographischer Raum, bei dem auch im Umfeld mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungszwecken) sind zwei Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbüro mitzuteilen.
- Grunderwerbsteuer**
- Der Wasser- und Bodenverbot "Stöber - Erpe", Reifecke, weist entlar. BbgWG § 87 bei einer möglichen gewerblichen Nutzung im Bereich des Grunderwerbsteuern auf die Einhaltung der Abstände zum Groden hin.
- Auf folgende Satzungen wird hingewiesen:
- Satzungsplanung der Gemeinde Neuenhagen B. Bin.** vom 09.12.2004.
- Satzung zum Schutz von Bäumen** in der Gemeinde Neuenhagen B. Bin. vom 18.03.1999, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen B. Bin. vom 13.09.2001.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauBG)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1332), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV)
- vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (OVBBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2005 (OVBBl. S. 242).

GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBESTÄTTENGEBIET I AM UMSPANNEWERK"

1. ÄNDERUNG der Satzung

Metastab 1 : 1.500

Stand: 28. Oktober 2005

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 m

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, 5358 Neuenhagen bei Berlin

Planverfasser: Ingenieurbüro Th. Amus, 12247 Berlin

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBESTÄTTENGEBIET I AM UMSPANNEWERK"

Verfahrensvermerke

- Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung für die erste Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauVO wurde am 14.03.1996 gefasst und am 02.05.1996 ersichtlich und im Amtsblatt Nr. 5/1996 bekannt gemacht.
- Der Beschluss zur Mithilfeigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauVO erfolgte am 10.03.2001. Die öffentliche Auslegung zur Mithilfeigen Bürgerbeteiligung fand vom 18.06. bis 16.07.2001 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.06.2001 ersichtlich und im Amtsblatt Nr. 6/2001.
- Der Beschluss zur Mithilfeigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauVO erfolgte am 10.03.2001. Die öffentliche Auslegung zur Mithilfeigen Bürgerbeteiligung fand vom 18.06. bis 16.07.2001 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.06.2001 ersichtlich und im Amtsblatt Nr. 6/2001.
- Die von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauVO mit Schreiben vom 08.06.2001 zum Vorentwurf/Entwurf, mit Schreiben vom 08.06.2001 zum Vorentwurf/Entwurf, mit Schreiben vom 08.06.2001 zum Entwurf sowie am 12.09.2005 zur 2. Offenlage des Entwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2004 mit Beschluss-Nr. 67/2004 die vorgeschriebenen Besenken und Anregungen zum Vorentwurf geprüft. Die GV hat am 08.09.2005 mit Beschluss Nr. 63/2005 die vorgeschriebenen Besenken und Anregungen zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 17.06.2004 sowie der 2. Entwurf am 08.09.2005 von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie des Grün- und ordnungsplans haben am 12.09.2005 bis 18.09.2005 sowie der 2. Entwurf vom 07.10. - 24.10.2005 während folgender Zeiten Mo., Mi., Do.: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, Di.: 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Fr.: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauVO in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besenken und Anregungen während der Ausstellungszeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, am 29.07.2004 sowie am 29.09.2005 ersichtlich und im Amtsblatt Nr. 6/2004 sowie 10/2005 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauVO mit Schreiben vom 08.06.2001 zum Vorentwurf/Entwurf, mit Schreiben vom 08.06.2001 zum Entwurf sowie am 12.09.2005 zur 2. Offenlage des Entwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2004 mit Beschluss-Nr. 67/2004 die vorgeschriebenen Besenken und Anregungen zum Vorentwurf geprüft. Die GV hat am 08.09.2005 mit Beschluss Nr. 63/2005 die vorgeschriebenen Besenken und Anregungen zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die verwendete Planungsunterlagen enthält die Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, bis ins hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung der neuzeitlichen Grenz- und Flurstücksgrenzen ist einwandfrei möglich.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2005 mit Beschluss-Nr. 69/2005 die vorgeschriebenen Besenken und Anregungen zum 2. Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2005 von der Gemeinde- vertretung die Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss 99/2005 vom 08.12.2005 gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgestellt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgestellt.
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.07.2005 ersichtlich und im Amtsblatt Nr. 5/07/05 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltend-machung der Vertretung von Verfahrens- und Fortschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfragen (§ 215 Abs.1 Nr.1 und 2 BauVO) und weiter auf die Freigabe und Erreichung von Entscheidungs- ansprüchen (§ 44 BauVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.12.05 in Kraft getreten.

GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBESTÄTTENGEBIET I AM UMSPANNEWERK"

1. ÄNDERUNG der Satzung

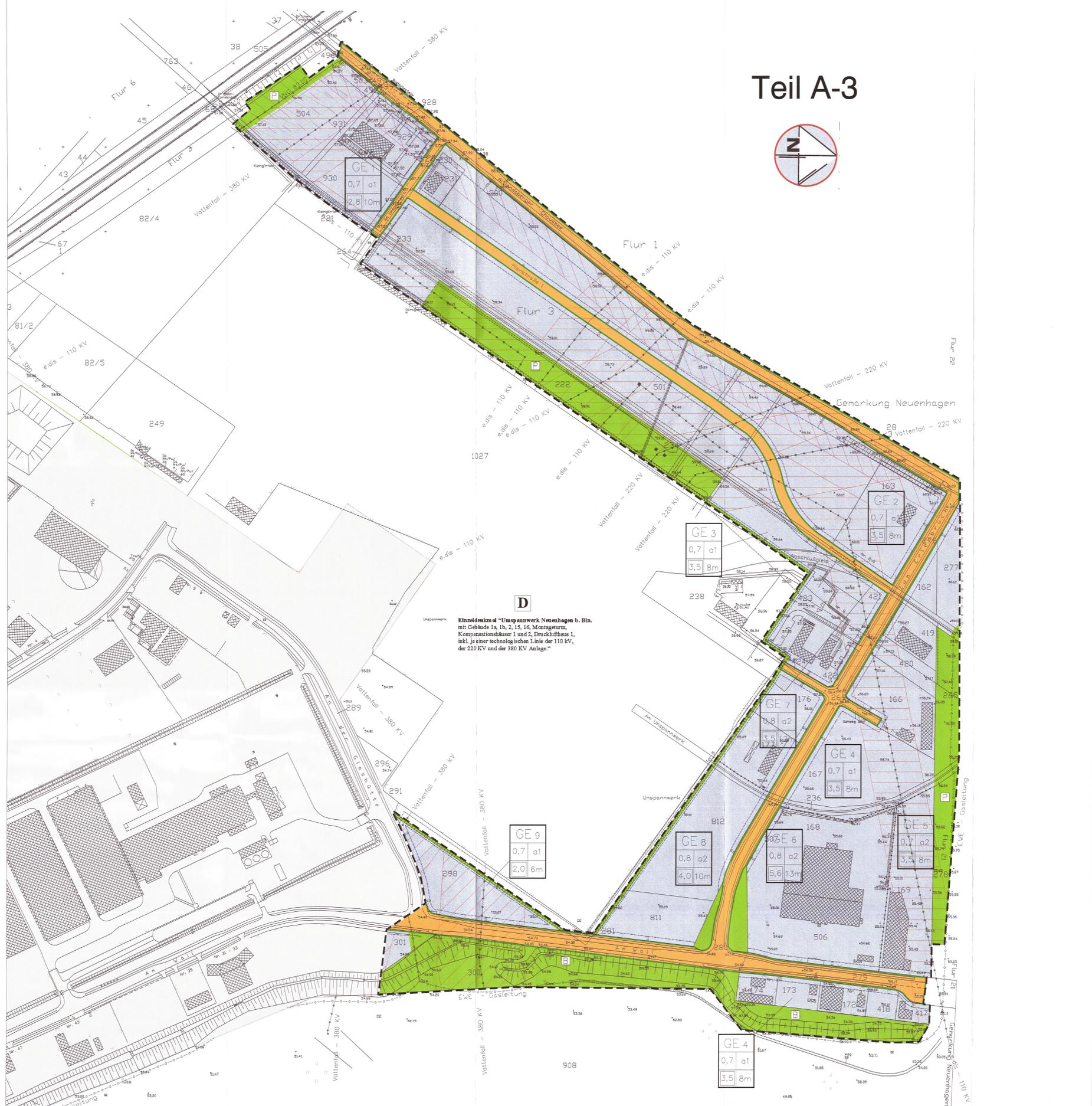
Metastab 1 : 1.500

Stand: 28. Oktober 2005

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 m

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, 5358 Neuenhagen bei Berlin

Planverfasser: Ingenieurbüro Th. Amus, 12247 Berlin



Teil A-3



Einzelplan 'Umspannwerk Neuenhagen b. Bin. mit Gebäude 1a, 1b, 2, 15, 16, Montagehaus, Kompositionshäuser 1 und 2, Druckkabinen 1, inkl. je einer technologischen Linie der 110 KV, der 220 KV und der 380 KV Anlage.'

GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
- GE Gewerbegebiet (§9 BauVO) mit Zusatzausweis
 - Industriegebiet (§9 BauVO)
 - Grundflächenzahl (§10 BauVO)
 - Baumassenzahl (§21 BauVO)
 - 12m Maximale Gebäuhöhe (§10 BauVO)
 - Abweichende Bauweise, max. Gebäudehöhe 60 m, Einhaltung Abstandsflächen (§22 BauVO)
 - Abweichende Bauweise, Gebäudehöhe über 60 m zulässig, Einhaltung Abstandsflächen (§22 BauVO)
 - Öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauO)
 - Differenzielle Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauO)
 - Zweckbestimmte Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauO)
 - Private Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauO)
 - Zweckbestimmte Hundespornfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauO)
 - Fläche mit Bindung zum Anpflanzen (§9 Abs.1 Nr.25a BauO)
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs.1 Nr.3 BauO)
 - Fläche für Abwasserbelegung (§9 Abs.1 Nr.4 BauO)
 - Fläche, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist (§9 Abs.1 Nr.3 BauO)
 - Fläche für die Regelung des Wasserflusses (§9 Abs.1 Nr.3 BauO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§9 Abs.1 BauVO)
 - Baugrenze (§23 BauVO)
 - Geltungsbereich (§9 Abs.7 BauO)
- Informelle Eintragungen**
- Mittelspannungsführung (unterirdisch)
 - Hochspannungsführung 110-380 KV
 - Restriktionsbereich Hochspannungsführung
 - Gepäckdruckleitung
 - Restriktionsbereich Gasrohrdruckleitung
 - Restriktionsbereich Straßenverkehrsfläche
- Plangrundlagen**
- GE Gebäude
 - Zun
 - Höhenangabe in Meter über NN
 - Flurplangrenze mit Flurnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
 - 1.1.1 Im Industriegebiet sind Nutzungen i. S. d. §§ Abs.1 und 2 BauVO zulässig. Nutzungen im Sinne des §9 Abs.3 BauVO sind nicht zulässig.
 - 1.1.2 In Gewerbegebieten sind Nutzungen i. S. d. §§ Abs.1 und 2 BauVO generell zulässig. Nutzungen im Sinne des §9 Abs.3 BauVO sind nicht zulässig.
 - 1.1.3 Größtfläche Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
 - 1.1.4 Einzelhandel des täglichen Bedarfs ist nur innerhalb des GE1 zulässig.
 - 1.1.5 In den GE 1, 4 - 6 sowie 10 sind die unter der Abstandsfläche - Klasse IV der Anlage 1 der Abstandsflächen des BImSchV vom 06. Juni 1995 aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Die unter der Abstandsfläche V aufgeführten Betriebsarten und Anlagenarten sind grundsätzlich zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
 - 1.2.1 Das planerische Nutzverhältnis für die maximale Flächennutzung ist die Mitte der Straßenverkehrsfläche am niedrigsten Schnittquerschnitt des Baugrundstückes mit der Begrenzungslinie der Erschließungsstraße.
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
 - 1.3.1 Folgende Bauweisen sind festgesetzt:
 - a) maximale Gebäudehöhe 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen,
 - b) auch Gebäuden über 60 m bei Einhaltung der Abstandsflächen zulässig.
 - 1.4 Überbauere Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - 4 BauO i.V.m. § 2 Abs.7 BbgBO)
 - 1.4.1 Gärten, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §4 BauVO mit einer Höhe von über 10 m über dem planerischen Nutzverhältnis sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Einfriedungen.
 - 1.4.2 Für das Flurstück 186 wird gemäß § 31 Abs.1 BauO ausnahmsweise festgesetzt, dass in dem gesondert gekennzeichneten Bereich der Straße Am Mühlentrieb in einer Breite von 11,5 m ein Immissions-Pausenverbot für das Gebiet zulässig ist.
- 2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauO) sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO)**
- 2.1 Von den Baugrundstückflächen sind mindestens 15 % als Vegetationsfläche anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Vegetationsfläche ist entlang wie folgt zu gestalten:
 - a. Mindestens 20% der gesamten Vegetationsfläche sind mit Stäbchen (1 Pflanze/m²) zu bepflanzen, je 100 m Vegetationsfläche ist ein Baum zu pflanzen.
 - b. Unter Anrechnung auf a) sind entlang der Straßenbegrenzung Geländestufen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen; je angefangener 15 m Geländestufe ist auf diesen Grünstreifen mindestens ein Baum zu pflanzen. Unterbrechungen für die Grundstückskanten sind zulässig.
 - c. Unter Anrechnung auf a) sind entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. Grünbepflanzungen dürfen hier eine regelmäßige Wuchshöhe von 2 m nicht überschreiten. Ist auf der angrenzenden benachbarten Grundstückseite bereits ein Grünstreifen angelegt oder anliegen sich die Eigentümer auf die Zusammenlegung der seitlichen Grünstreifen, können Bäume und höher wachsende Sträucher verwendet werden.
 - d) Bsp. Hochparterregeplätt tritt insofern außer Kraft. Stellplätze sind in Vegetationsflächen unzulässig.
 - Die vorstehenden Planvorgaben sind an die Arten der Pflanzenliste gebunden. (§9 Abs.1 Nr. 25a BauO)
 - 2.2 Die Befestigung von Wegen und Kraftfahrzeugstellplätzen ist mit wasser- und luftundurchlässigen Belägen herzustellen. Dabei sind die Durchlässigkeit wesentlich mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Betonerguss, Asphaltplatten und Betonierungen unzulässig. (§9 Abs.1 Nr. 20 BauO)
 - 2.3 Blockfläch, geschlossene Einfriedungen und Zaunwerk sind nicht zulässig. (§9 Abs.1 Nr. 20 BauO)



Pflanzenliste

Arten	Größe	Hecken-eignung
Bäume		
Acer campestre	Feld-Ahorn	mg
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	g
Betula pendula	Sand-Birke	g
Corpus alba	Hornbuche	g
Prunus avium	Vogel-Kirsche	mg
Populus tremula	Eiche	mg
Quercus petraea	Truben-Eiche	mg
Salix caprea	Salweide	mg
Sorbus aucuparia	Eberesche	mg
Tilia cordata	Wilder-Weiden	g
Ulmus minor	Feld-Lime	g
Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hortenzee	mg
Comus helioides	Gemeine Hölle	mg
Crataegus monogyna	Weißdorn, Engfrüchtiger	mg
Crataegus laevigata	Wegweiser, Kranzweide	mg
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	mg
Gonolobus europaeus	Gemeines Farnhähnchen	mg
Molue sylvestris	Holz-Rohr	mg
Prunus spinosa	Schneeball	mg
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	mg
Rosa canina	Rose-Hölle	mg
Rosa rugosa	Wald-Rose	mg
Rubus fruticosus	Brombeere	mg
Sambucus nigra	Holunder	mg
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	mg
Viburnum lantana	Wald-Schneeball	mg
Zusätzliche Sträucherarten (auf Grenzabschnitten zur Abpflanzung an Grundstücksgrenzen)		
Amygdalus avicula	Gemeine Felsenbirne	mg
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze	mg
Ligustrum vulgare	Liguster	mg
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	mg
Prinoschima coccinea	Europäischer Feuerdorn	mg
Ribes alpinum	Alpen-Weinsteube	mg
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	mg
Spiraea alba	Schneeball	mg
Rubus idaeus	Himbeere	mg

3. Grobbäume; mg = mittelgroße Bäume; regelmäßige Wuchshöhe bis ca. 7 m

Pflanzungsverhalten
Die Pflanzungen sind in folgenden Pflanzqualitäten auszuführen:
Bäume: Hochstamm, Mindeststammhöhe 18/18 cm
Sträucher: 3 x verpflanzt, 3-5 Triebe (nach Art) Höhe 100 - 150 cm

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBESTÄTTENGEBIET I AM UMSPANNWERK"

Hinweise

- Restriktionen entlang der Fernspannungslinien Nr. 211,00 und 82,00 (Betreiber: Verbundnetz Gas AG)**
1. Die Fernspannungslinien liegen in einem Schutzstreifen von 8 m Breite. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.
 2. Die Schutzstreifen sind als Grünstreifen (Sprosslinge) anzulegen und müssen bepflanzt bzw. bepflanzt sowie gepflegt sein.
 3. Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung bzw. Stellungnahme (allgemeines Genehmigungsverfahren, Einweisungsprotokoll, Genehmigung für Sacharbeiten). Legt diese nicht auf der Baustelle vor, dürfen keine Aktivitäten im Schutzstreifen sowie im Nebengebiet erfolgen.
 4. Die Anlagen dürfen weder überbaut noch eingeebnet werden.
 5. Vorklärung, Hinweisblätter, Messungen und Festsetzungen dürfen ohne Genehmigung bzw. Zustimmung nicht entfernt oder ersetzt werden.
 6. Alle geplanten Baumaßnahmen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die in irgendeiner Weise die Standsicherheit der Hochspannungsträger betreffen, sind ebenfalls mit dem Betreiber abzustimmen.
 7. Planungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich bis 50 m zu den Fernspannungslinien sind gesondert zu beantragen und dem Betreiber zur Stellungnahme und Genehmigung einzureichen.
 8. Folgende Sicherheitsabstände sind von den Fernspannungslinien regelmäßig einzuhalten:
 - zu Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, z.B. Wohnhäuser, öffentliche Einrichtungen, Produktionsgebäude, Baustelleneinrichtungen: 40 m
 - zu Gärten: 30 m
 - zu Freizeitanlagen: 30 m
 - zur äußeren Begrenzung der Freizeitanlagen und Kinderspielflächen: 20 m
 - zu Straßen (einschl. kommunalen Straßen) vom äußeren Rand: 10 m
 - zu Bepflanzungen: 10 m
 - zu Masten und Kleinstreife Bäume: 10 m
 - zwischen Masten und Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen: 50 m.
- Abweichungen sind im Einzelfall möglich und mit dem Betreiber abzustimmen.

Restriktionen entlang der Fernspannung der F.W. AG

Die Fernspannungslinie liegt mittig in einem Schutzstreifen von 8 m Breite, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf. Er ist als Rosenhecke zu gestalten.

Restriktionen entlang der Hochspannungslinien der e-dis AG

1. In einem Bereich von 22 m seitlich der Leitungsphase der 110 KV-Freileitungen sind Einschränkungen der Bauhöhe, die in Abhängigkeit des Standortes, der Leitungsphase sowie der baulichen Anlage im Einzelfall prüfen sind.
2. Für Vorhaben im Bereich von jeweils 30 m seitlich der Leitungsphase ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen.
3. Eine Bebauung im Bereich 5 m um die Masthöhe und unter den Querdrähten der Hochspannungsmasten ist unzulässig.
4. Die vorhandenen Geländehöhen im Bereich der Freileitungen sind zu erhalten.
5. Die Maststandorte sind für die Instandhaltung zugänglich zu halten.

Restriktionen entlang der Hochspannungslinien der Vattenfall Energie Transmission GmbH

In einem Bereich von 50 m entlang der Trausenspannungslinien sind Nutzungsrestriktionen, jede Vorhaben in diesem Bereich ist gesondert beim Betreiber zu beantragen.

Restriktionen entlang der Leitungen des Mittelspannungnetzes

Wird in einem Bereich von weniger als 3 m Entfernung von einer Leitung des Mittelspannungnetzes gebaut, so ist die Maßnahme mit dem Betreiber abzustimmen.

Ausbahn A 10

- Hinweis auf § 9 FStRD für die GE 1, 13 und 14:
Abs. 1: Die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ist untersagt.
Abs. 2: Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100 m neben Bundesautobahnen ist zustimmungs-pflichtig.
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A10 insprechen sollen, sind im Sinne des §9 Abs.1 und 2 FStRD sowie im Interesse der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig.
Ausnahmen, eine besondere Gestaltung zur Autobahn hin vorzusetzen, bedürfen in jedem Einzelfall der unbureaucratischen Zustimmung gem. §9 Abs.6 FStRD sowie der Genehmigung nach §33 Abs.1 StVO von städte-verwaltunglicher Seite.

Altlandsberger Chaussee (Königsstraße 6475, früher Landesstraße)

Gemäß § 24 BgB: Straßenbegrenzung besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m sowie ein Genehmigungsvorbehalt von 40m.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Sollten im Zuge einer Bebauung / Nutzung im Geltungsbereich Kontaminationen z.B. auf Weunaufgaben hinweisende Aufwühlspalten des Bodens festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31, 37 BbgABG vom 08.06.1997).

Untere Denkmalbehörde

Das Plangebiet ist ein siedlungsgünstiger Raum, bei dem auch im Umfeld mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Alle Erdarbeiten (auch für Ver- und Entsorgungszwecken) sind zwei Wochen vor der unteren Denkmalbehörde mitzuteilen.

Grünschwebezugs

Der Wasser- und Bodenverbund "Stöber + Erpe", Reifede, west-entw. BbgW § 67 bei einer möglichen gleichzeitigen Nutzung im Bereich des Grünschwebezugs auf die Einhaltung der Abstände zum Graben hin.

Auf folgende Satzungen wird hingewiesen:

- Stellungssatzung der Gemeinde Neuenhagen b. Bin. vom 09.12.2004.
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen b. Bin. vom 18.03.1999, zuletzt geändert durch die Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen b. Bin. vom 13.09.2001.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung für die erste Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauVO wurde am 14.03.1998 gefasst und am 02.05.1998 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 5/1998 bekannt gemacht.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
2. Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauVO erfolgte am 10.05.2001. Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand vom 18.05. bis 18.07.2001 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.06.2001 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 06/2001.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §1 Abs. 4 BauVO LV, mit §4 Abs. 1 ROD durch Planungsantrag vom 08.06.2001 zum Entwurf sowie am 12.09.2002 zur 2. Öffentliche des Entwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden worden.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
4. Die von der Planung beauftragten Träger öffentliche Belange sind gemäß §4 BauVO mit Schreiben vom 08.06.2001 zum Vorkentwurf, mit Schreiben vom 31.08.2004 zum Entwurf sowie am 12.09.2002 zur 2. Öffentliche des Entwurfs zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden worden.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
5. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2004 mit Beschluss-Nr. 67/2004 die vorgeschlagenen Besen und Anregungen zum Vorkentwurf geprüft. Die GV hat am 08.09.2005 mit Beschluss Nr. 63/2005 die vorgeschlagenen Besen und Anregungen zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 17.06.2004 sowie der 2. Entwurf am 08.09.2005 von der Gemeindevertretung genehmigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie des Grün- ordnungsplanes haben in der Zeit vom 18.08. - 18.09.2004 sowie am 22.09.2005 stattgefunden.
2. Entwurf vom 07.10.2004, 24.10.2005 während folgender Zeiten Mo., Mi., Do., Fr., Sa., So. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und Fr., Sa., So. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauVO in der Gemeindevertretung öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besen und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.09.2004 sowie am 28.09.2005 bekannt gemacht worden. Am 08.09.2004 wurde am 28.09.2005 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 8/2004 sowie 10/2005 bekannt gemacht worden.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
7. Die verwendete Planungunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach, sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Besen gemessen gegenüber der Luftbildkarte der Bundesagentur für Raumordnung und Bauleistungen ist einwandfrei möglich.
- Badorf, den 24.10.2005
8. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2005 mit Beschluss-Nr. 99/2005 die vorgeschlagenen Anregungen und Besen zum 2. Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.12.2005 von der Gemeinde- vertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss 99/2005 vom 08.12.2005 gefasst.
- Neuenhagen, 12. DEZ 2005
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.
- Neuenhagen, 12. DEZ 2005
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt.
- Neuenhagen, 12. DEZ 2005
12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Vorarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.12.2005 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 12/2005 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gefahr-möglichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 Nr.1 und 2 BauO) und weiter auf die Fälligkeit und Erlasschen von Einspruchs- anträgen (§ 44 BauO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- Neuenhagen, den 12. DEZ 2005

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauBG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
zu: gesnd. d. Gesetz vom 21.08.2005 (BGBl. I, S. 1818)

Bauordnungsverordnung (BauVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1995 (BGBl. I, S.132),
zu: gesnd. d. Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 486).

Planzeichensatzung 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1, S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003
(GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert d. Art.1 des Gesetzes
vom 15.09.2005 (GVBl. I, S. 242).

GEMEINDE NEUENHAGEN BEI BERLIN

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBESTÄTTENGEBIET I AM UMSPANNWERK"
1. ÄNDERUNG der Satzung

Maßstab 1 : 1.500 Stand: 28. Oktober 2005

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 150 m

Gemeinde Neuenhagen b. Berlin
Am Striebes 1
13085 Neuenhagen bei Berlin

Planverfasser: Th. Hentsch
Planverf. Nr. 1221 Berlin