

# Textfestsetzungen

- Die Ausnahmen nach §4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Ein Ausbau von Dachgeschossen, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, ist zu Wohnzwecken zulässig. Die hierbei entstehende Geschoßfläche bleibt bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.
- Wohngebäude sind mit geeigneten Dächern (Mindestneigung 30 Grad) auszuführen.
- Als Einfriedungen sind Hecken oder mind. einseitig durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Bei straßenseitigen Einfriedungen durch Holz- oder Drahtzäune ist eine 60cm tiefe Heckeneinpflanzung auf der Straßenseite vorzunehmen. Je lfd m Hecke sind 4 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu setzen. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10cm zu gewährleisten.
- Außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete sind PKW-Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carpors) sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen sind im allgemeinen Wohngebiet WA2 außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Mischverkehrsflächen- sind ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg in verkehrsberuhigter Form auszubauen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Erdgas entsprechen.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen.
- Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Zusätzlich ist eine Einleitung in Rückhalteanlagen auf den Baugrundstücken zur Verwendung als Brauchwasser sowie eine Einleitung in Rückhalteanlagen innerhalb öffentlicher Grünflächen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Gruscheweg" zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Rasenpflaster mit einer Mindeststufenbreite von 2cm oder Rasengittersteine) herzustellen.
- Insgesamt 20% der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Laubsträuchern der Pflanzenliste 1 bodendeckend zu bepflanzen (Höhe 60/100cm). Je Baugrundstück ist zusätzlich mind. ein kleinkroniger Laubbaum (Mindeststammumfang 12/14cm) oder 1 Obstbaumhochstamm (Mindeststammumfang 8/10cm) der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.
- Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Ihre Außenwandflächen sind mit rankenden, selbstklimmenden oder -schlingenden Arten der Pflanzenliste 3 zu begrünen. Je lfd m sind 3 Pflanzen zu setzen.

*Jürgen Kleberg*

# Hinweise ohne Normcharakter

- Bodendenkmale (§§12, 15, 19 und 20 BbgDSchG):**
  - Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen 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 vorher 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. Sollen 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.
- Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Zusätzlich ist eine Einleitung in Rückhalteanlagen auf den Baugrundstücken zur Verwendung als Brauchwasser sowie eine Einleitung in Rückhalteanlagen innerhalb öffentlicher Grünflächen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Gruscheweg" zulässig.



*Jürgen Kleberg*

# Pflanzenlisten

## Pflanzenliste 1 (Gehölze für Baugrundstücke):

<b>Kleinkronige Bäume:</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Zweigflügel Weißdom	<i>Crataegus laevigata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeine Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

<b>Obstbäume:</b>	
Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Südkirsche	<i>Prunus avium</i>
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>

<b>Sträucher:</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügel Weißdom	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdom	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Filzrose	<i>Rosa tomentosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## Pflanzenliste 2 (Gehölze für geschnittene Hecken):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdom	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

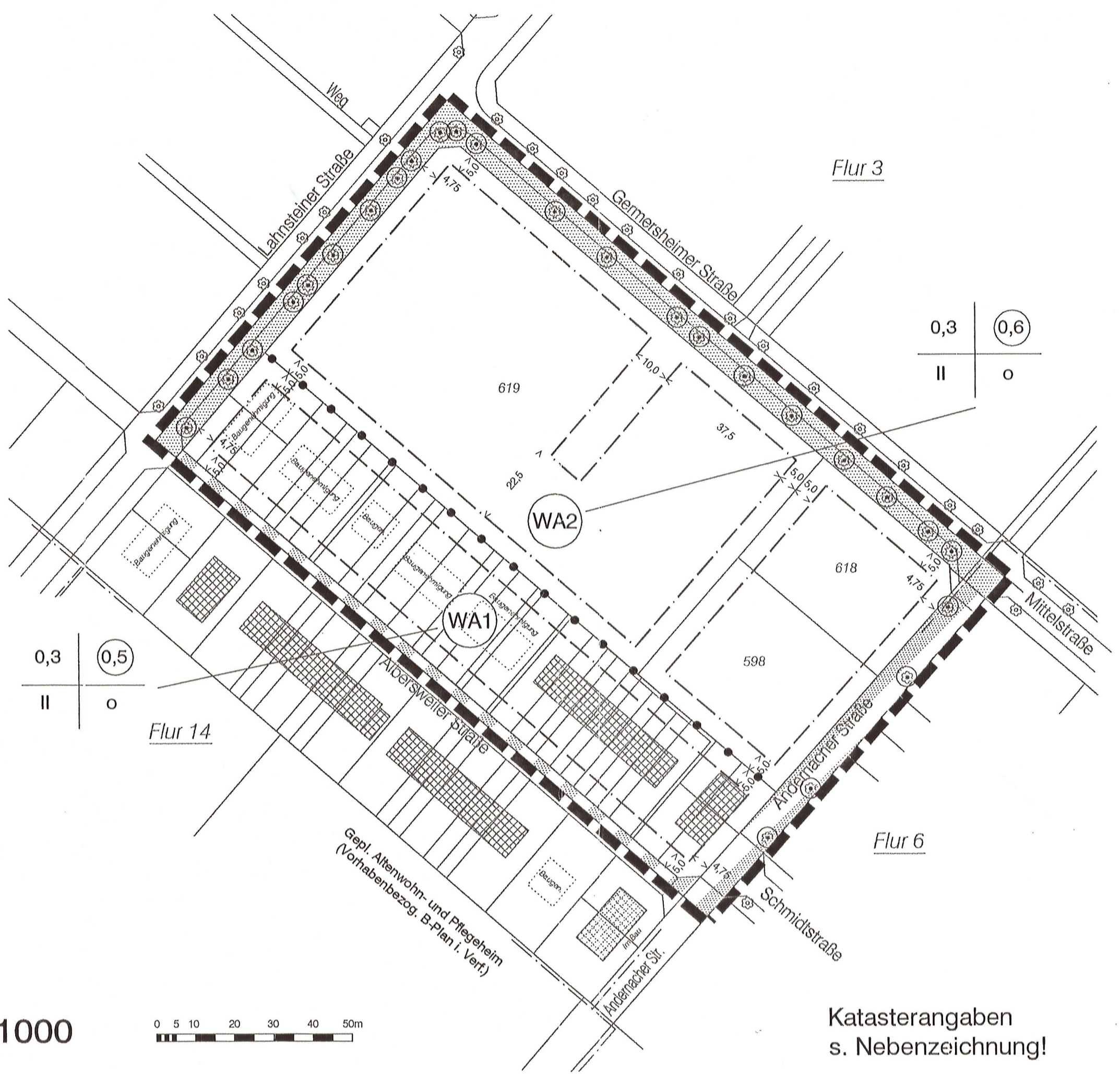
## Pflanzenliste 3 (Fassadenbegrünung):

Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeiner Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolia</i>
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>

## Pflanzenliste 4 (Dachbegrünung):

<b>Stauden für eine Saatgutmischung:</b>	
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>
Grasnelke	<i>Ammannia maritima</i>
Wundklee	<i>Anthyllus vulneraria</i>
Heidenklee	<i>Dianthus deltoides</i>
Scorpenröschen	<i>Helleborus spec.</i>
Lavendel	<i>Lavandula angustifolia</i>
Gelbklee	<i>Medicago lupulina</i>
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Steinnelke	<i>Petrohragia saxifraga</i>
Wiesensalbei	<i>Salvia pratensis</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
September-Sedum	<i>Sedum caucolicolum</i>
Dickblättrige Fetthenne	<i>Sedum clausyphyllum</i>
Kriechende Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum hybr.</i>
Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Kriechender Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

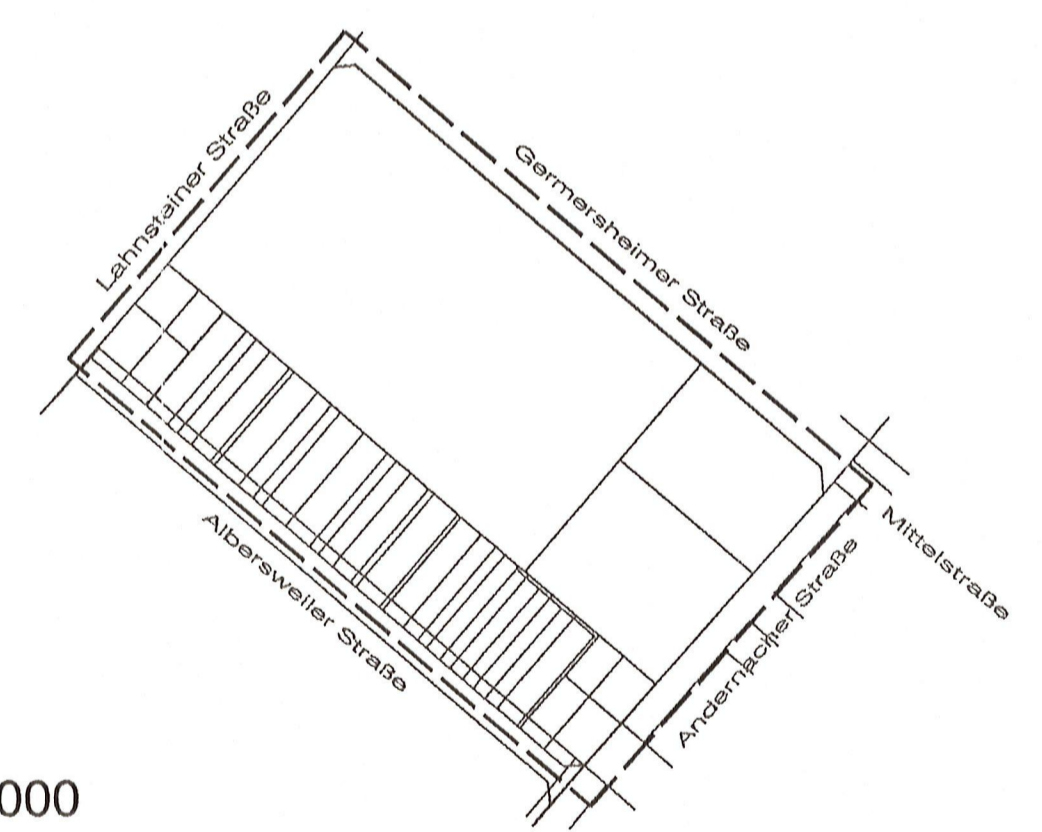
<b>Gräser für eine Saatgutmischung:</b>	
Haarschotengras	<i>Bouteloua gracilis</i>
Rotschwengel	<i>Festuca rubra</i>
Schältschwengel	<i>Festuca ovina</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Wimperkorngras	<i>Meilica ciliata</i>
Plattalmrispe	<i>Poa compressa</i>
Hainrispe	<i>Poa nemoralis</i>



M. 1:1000

Katasterangaben s. Nebenzeichnung!

# Nebenzeichnung Kataster-Übersichtsplan



M. 1:2000

## Flurstücke der Flur 3

- Nr. 308, 432, 433, 441, 442, 447, 448, 453, 454, 468, 469, 497, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 598, 599, 600, 602, 603, 604, 605, 606, 597, 607, 608, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 601 sowie 305, 332, 609, 610, 613 und 622 teilweise.

## Flurstücke der Flur 6

- Nr. 16/1, 17, 18, 35 und 36 teilweise

(Stand 11.5.1999)

--- Geltungsbereich

# Zeichenerklärung

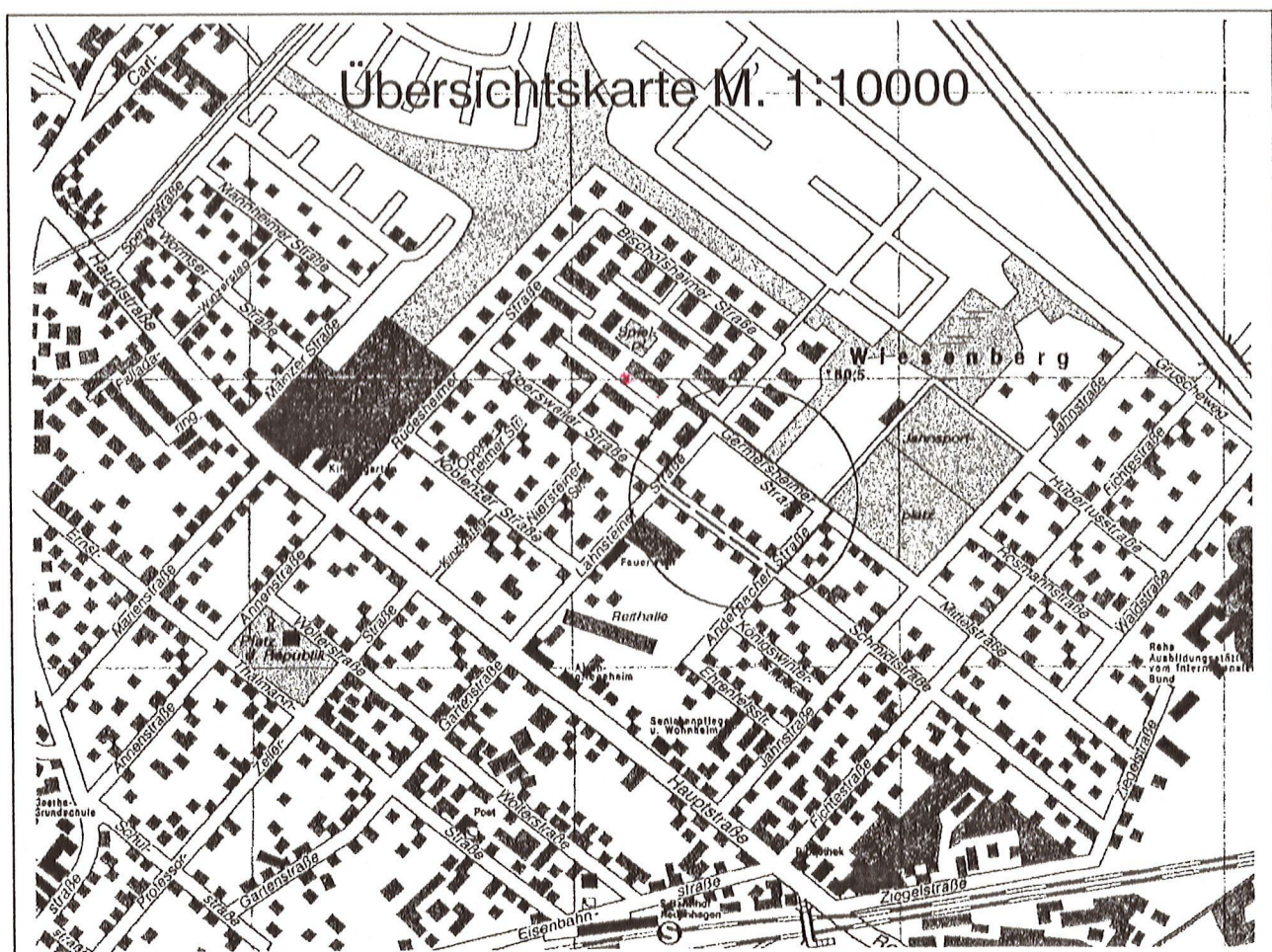
- Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2
- Baugrenze
- |     |     |                                     |                                  |
|-----|-----|-------------------------------------|----------------------------------|
| 0,3 | 0,6 | Grundflächenzahl                    | Geschoßflächenzahl als Höchstmaß |
| II  | o   | Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß | Offene Bauweise                  |
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier WA1/WA2)
- Zu erhaltende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Vorhandene Flurgrenzen
- Vorhandene Bäume
- Vorhandene Bebauung

# Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141), Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S.446)
- 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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S.889), geändert durch Artikel 1 des zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.4.1998 (BGBl. I S.823)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** vom 25.6.1992 (GVBl. I Nr.13 S.208 vom 29.6.1992), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I Nr.13 S.124 vom 22.12.1997)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 1.6.1994 (GVBl. I Nr.12 S.125 vom 7.6.1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.1997 (GVBl. I Nr.13 S.124 vom 22.12.1997)

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, den 23. Nov. 2000  
 Öff. best. Vermessungsingenieur  
*J. Dorn*



## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat in ihrer Sitzung am 09.12.99 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.12.99 (01.01.2000, Amtsblatt).
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach §1 (4) BauGB beteiligt. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 17.03.99.
- Die Beteiligung der Bürger nach §3 (1) BauGB hat vom 10.10.00 bis 15.11.00 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.12.99 (01.01.2000, Amtsblatt).
- Die Träger öffentlicher Belange sind nach §4 BauGB mit Schreiben vom 08.05.00 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Auf Beschluß der Gemeindevertretung Neuenhagen vom 23.3.00 hat der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung nach §3 (2) BauGB vom 23.03.00 bis einschließlich 23.06.00 öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.06.00 (01.07.00, Amtsblatt).
- Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat am 07.09.00 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen.
- Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat am 06.12.2001 die weiteren Stellungnahmen des Amtes für Immissionsschutz und des Brandenburgischen Straßenbauamtes geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen.
- Die Gemeindevertretung Neuenhagen hat nach § 10 BauGB am 06.12.2001 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

# Bebauungsplan "Gruscheweg 2"

für den Bereich zwischen Lahnsteiner Straße, Gemersheimer Straße, Andernacher Straße und Albersweiler Straße in den Fluren 3 und 6 der Gemarkung Neuenhagen (s. Flurstücksaufstellung)

Gemeinde Neuenhagen / Kreis Märkisch-Oderland

## Entwurf 09/2000 (Abwägung)

Schleunigst 17.10.2000  
**SCHNELL+RITTER PLANUNGSBÜRO**  
 Werderstraße 3 12103 Berlin Tel. 030/7514030 Fax 030/7580008  
 Internet http://www.schnell-ritter.de E-Mail info@schnell-ritter.de  
 Bereich Grünordnung: Jürgen Kleberg, Landschaftsarchitekt, Kieffolstr. 269 12437 Berlin

