Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und durch Abdruck im Amtsblatt. Nr. 10/03

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt am 16.10.03. Die landesplanerische Zustimmung erfolgte am 28.10.03.

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 hat am .... stattgefunden.

Neuenhagen, den .... — Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.03 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung beschlossen.

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 10.10.03 bis 10.11.03 öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.09.03 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 10/03

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan am 12.02.04 als Satzung beschlossen.

Neuenhagen, den 22. MRZ. 2004 — Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

9. Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung vom 10.05.04 genehmigt worden.

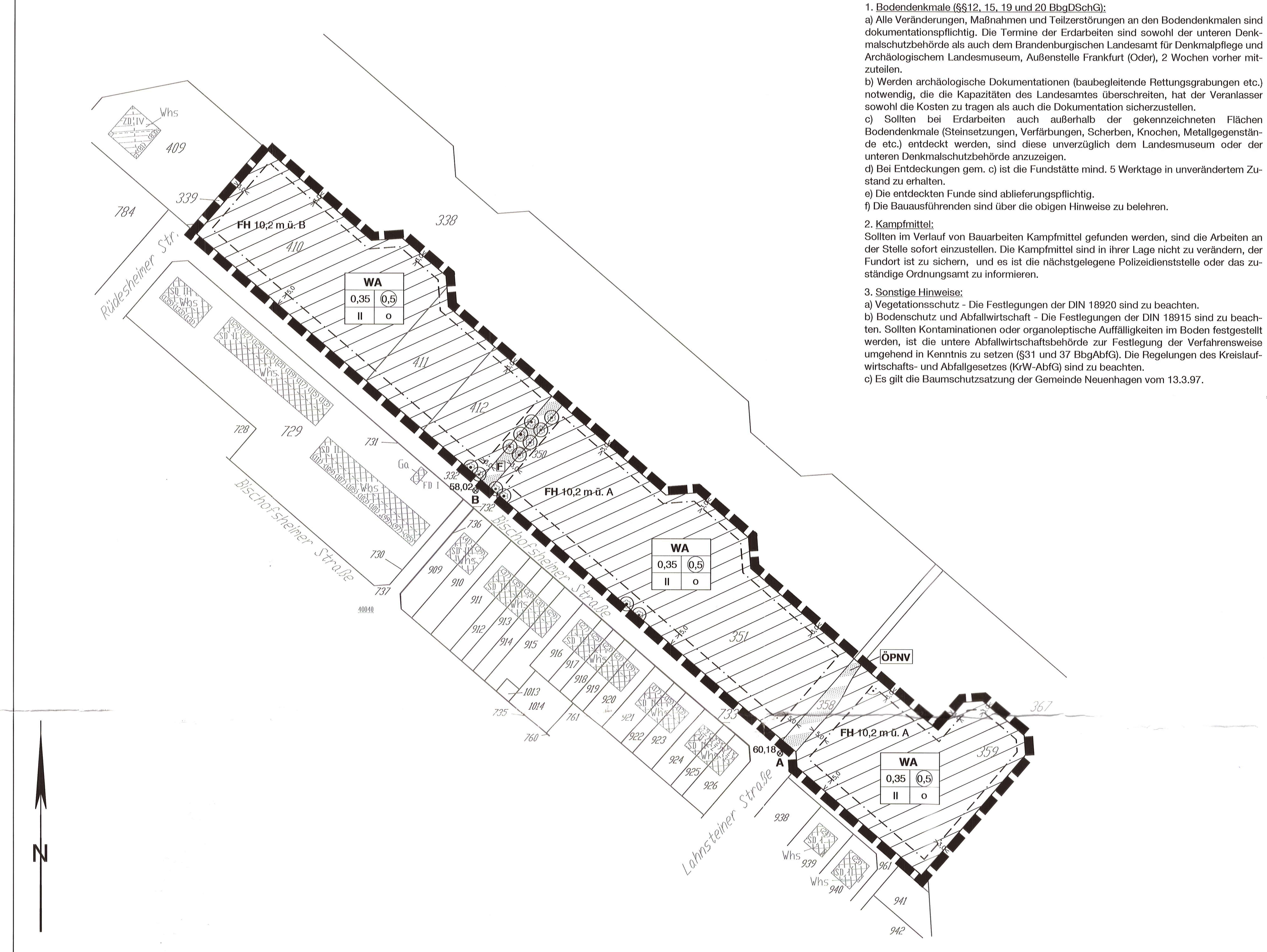
Strausberg, den 10.05.2004 — (Ort, Datum, Siegelabdruck, Unterschrift)

10. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen, den 22. JUNI 2004 — Vorsitzender der Gemeindevertretung — Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 24.06.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhagen, den 02. JULI 2004 — Bürgermeister



Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodendenkmale (§§12, 15, 19 und 20 BbgDSchG):
a) Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen 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.
b) 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.
c) 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.
d) Bei Entdeckungen gem. c) ist die Fundstätte mind. 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
e) Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig.
f) Die Bauausführenden sind über die obigen Hinweise zu belehren.

2. 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.

3. Sonstige Hinweise:
a) Vegetationsschutz - Die Festlegungen der DIN 18920 sind zu beachten.
b) 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.
c) Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Neuenhagen vom 13.3.97.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)
(0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH — Firsthöhe in m ü. Bezugsmaß A bzw. B als Höchstmaß
⊗ 60,18 A — OK Kanaldeckel SW-Leitung mit Höhe in m über DHHN 92 (Bezugsmaß für Höhenfestsetzung)

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22- 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vekehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F — Fußgängerbereich
ÖPNV — Öffentlicher Personennahverkehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Gehölze für Baugrundstücke)

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn	*Acer campestre*
Baumhasel	*Corylus colurna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Gemeine Traubenkirsche	*Prunus padus*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Speierling	*Sorbus domestica*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

Obstbäume:

Apfel	*Malus sylvestris*
Birne	*Pyrus communis*
Pflaume	*Prunus domestica*
Süßkirsche	*Prunus avium*
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*

Sträucher:

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeine Haselnuß	*Corylus avellana*	Hundsrose	*Rosa canina*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	Weinrose	*Rosa corymbifera*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Filzrose	*Rosa tomentosa*
Gem. Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*	Brombeere	*Rubus fruticosus*
Faulbaum	*Frangula alnus*	Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Pflanzenliste 2 (Gehölze für geschnittene Hecken)

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Alpen-Johannisbeere	*Ribes alpinum*

Pflanzenliste 3 (Fassadenbegrünung)

Gemeine Waldrebe	*Clematis vitalba*
Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Gemeiner Hopfen	*Humulus lupulus*
Jelängerjelieber	*Lonicera caprifolia*
Echter Wein	*Vitis vinifera*

Pflanzenliste 4 (Dachbegrünung)

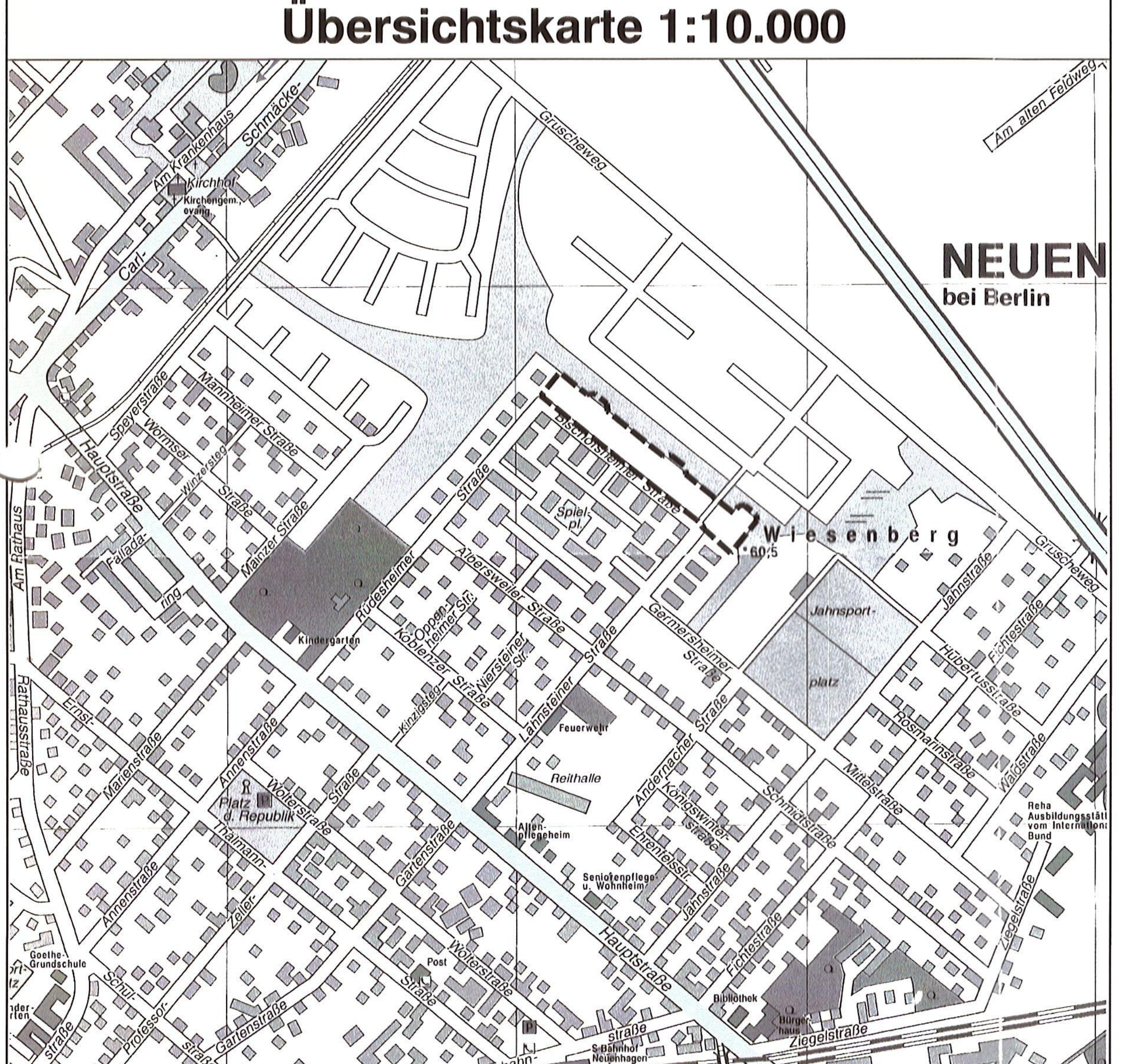
Stauden für eine Saatgutmischung:

Schnittlauch	*Allium schoenoprasum*	Wiesensalbei	*Salvia pratensis*
Grasnelke	*Armeris maritima*	Scharfer Mauerpfeffer	*Sedum acre*
Wundklee	*Anthyllis vulneraria*	Weißer Mauerpfeffer	*Sedum album*
Heidenelke	*Dianthus deltoides*	September-Sedum	*Sedum cauticolum*
Soonenröschen	*Helianthemum spec.*	Dickblättrige Fetthenne	*Sedum dasyphyllum*
Lavendel	*Lavandula angustifolia*	Kriechende Fetthenne	*Sedum spurium*
Gelbklee	*Medicago lupulina*	Dachwurz	*Sempervivum hybr.*
Klatschmohn	*Papaver rhoeas*	Hauswurz	*Sempervivum tec.*
Steinnelke	*Petrorhagia saxifrago*	Kriechender Thymian	*Thymus serphyllum*

Gräser für eine Saatgutmischung:

Haarschotengras	*Bouteloua gracilis*	Wimpernperlgras	*Melica ciliata*
Rotschwingel	*Festuca rubra*	Platthalmrispe	*Poa compressa*
Schafschwingel	*Festuca ovina*	Hainrispe	*Poa nemoralis*
Schillergras	*Koeleria glauca*		

Übersichtskarte 1:10.000



Textfestsetzungen

1. Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Wohngebäude sind mit geneigten Dächern (Mindestneigung 20 °) auszuführen.

3. Entlang der Bischofsheimer Straße ist die Firstrichtung der Wohngebäude in der ersten Gebäudereihe parallel zur Straße anzuordnen.

4. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken oder auf der Straßenseite durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten.

5. Außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Baugebiete sind PKW-Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO mit Ausnahme von Müllboxen sind außerhalb der Baugrenzen entlang der Bischofsheimer Straße (Vorgartenbereich) und beiderseits der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig.

~~6. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „F" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.~~
Textfestsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 gestrichen
~~7. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „ÖPNV" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Bewohner der Flurstücke 351 und 359 zu belasten.~~
i. A. Prietzel

8. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile enschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen.

9. Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Versickerungsgrad von mindestens 30 % zu gewährleisten.

10. Innerhalb der Baugebiete sind insgesamt 20 % der nicht überbaubaren Flächen mit Laubsträuchern der Pflanzenliste 1 bodendeckend zu bepflanzen (Höhe 60/100 cm). Je Baugrundstück ist zusätzlich mindestens ein kleinkroniger Baum (Mindeststammumfang 12/14 cm) oder ein Obstbaumhochstamm (Mindeststammumfang 8/10 cm) der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

11. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Absatz 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.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 1. Feb. 2004 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 04. März 2004
Ort, Datum, Unterschrift — Siegelabdruck

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 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. 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 21.9.1998 (GVBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 167 V vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.6.1992 (GVBl. I Nr. 13 S. 208), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.7.2002 (GVBl. I/02 S. 62, 72)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.7.2003 (GVBl. II/00 S. 61)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung) vom 28.5.1981 (GBl. I S. 273), geändert durch Verordnung vom 17.6.1994 (GVBl. II S. 560)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DSchG) vom 22.7.1991 (GVBl. I S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I/97 S. 124, 140)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BISchV 16) vom 12.6.1990 (BGB. I S. 1036)

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Entwurf zum Bebauungsplan "Gruscheweg 3"

für die Flurstücke 350, 351, 359, 410, 411 und 412,
sowie das Flurstück 358 teilweise der Flur 3
der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin
Landkreis Märkisch-Oderland

Stand: Dezember 2003

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