

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)
- 1.1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.1.2 In der im Plan ausgewiesenen Bereichen „1“, „3“ und „4“ sind Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- 1.1.3 In der im Plan ausgewiesenen Bereich „2“ sind Nutzungen im Sinne § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Einschiebe im Plan. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.2 In den Bereichen „1“ und „3“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Geschoss ein Dachgeschoss ist. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2.3 In den Bereichen „2“ und „4“ sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- 1.2.4 Gebäude und bauliche Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 6,0m und eine Firsthöhe von 8,5m nicht überschreiten. Nullniveau bildet die Straßenoberkante der Planstraße (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

- 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise herzustellen. Die maximale Gebäudekantenlänge der Hauptnutzung beträgt 16 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 1.3.2 In den Bereichen „1“, „2“ und „4“ sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO), pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 1.3.3 Im Bereich „3“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO), pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Baufelder siehe Einzeichnungen im Plan. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.2 Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Straße von 3,0m haben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.3 Im nördlichen Bereich (parallel angrenzend zur Waldlindstraße) dürfen Stellplätze und Carports im hinteren Bereich maximal mit dem Baufenster abschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.1 Planstraße siehe Einzeichnung im Plan. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.6.1 Die Geländeoberfläche ist höhenmäßig unverändert zu belassen. Geringfügige Nivellierungen sowie Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,2m und einer Grundfläche von 50m² sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO))
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 81 Abs. 1 BbgBO)
- 2.1.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° Grad zu errichten. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 2.1.2 Straßenseitig und an den seitlichen Grundstücksgrenzen bis 3,0m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie sind blinkdichte, bauliche Einfriedungen unzulässig. Zulässig sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,3m. Nullniveau bildet die Höhe der Straßenbegrenzungslinie. (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
- 2.1.3 Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter, von Schaukästen sowie Fahnen oder –masten zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Firmen- oder Namensschilder dürfen eine Größe von bis zu 0,5m² haben und sind flach an Gebäudewände oder Einfriedungen anzubringen. (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Die zulässigen Oberflächenbefestigungen für die Planstraße, Wege, PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- 3.2 Zum Ausgleich für die Überbauung sind auf jedem Grundstück zwei Bäume nach Pflanzliste zu pflanzen. Davon kann ein Baum als Obstbaum gemäß Pflanzliste gesetzt werden. Wird mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Baumbestandes die Mindestzahl von 2 Bäumen je Baugrundstück überschritten, können alternativ Streichbäume gepflanzt werden, wobei anstelle eines Baumes je 25 m² Hecken- (Strauch-)fläche (25 Heister nach Pflanzliste) anzurechnen sind.

Pflanzliste für Anpflanzungen (standardbezogen sind die Ansprüche der Arten zu berücksichtigen)

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Asculus x carnea	Rotblühende Roß-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Fagus sylvatica spec.	Rot-Buche spec.

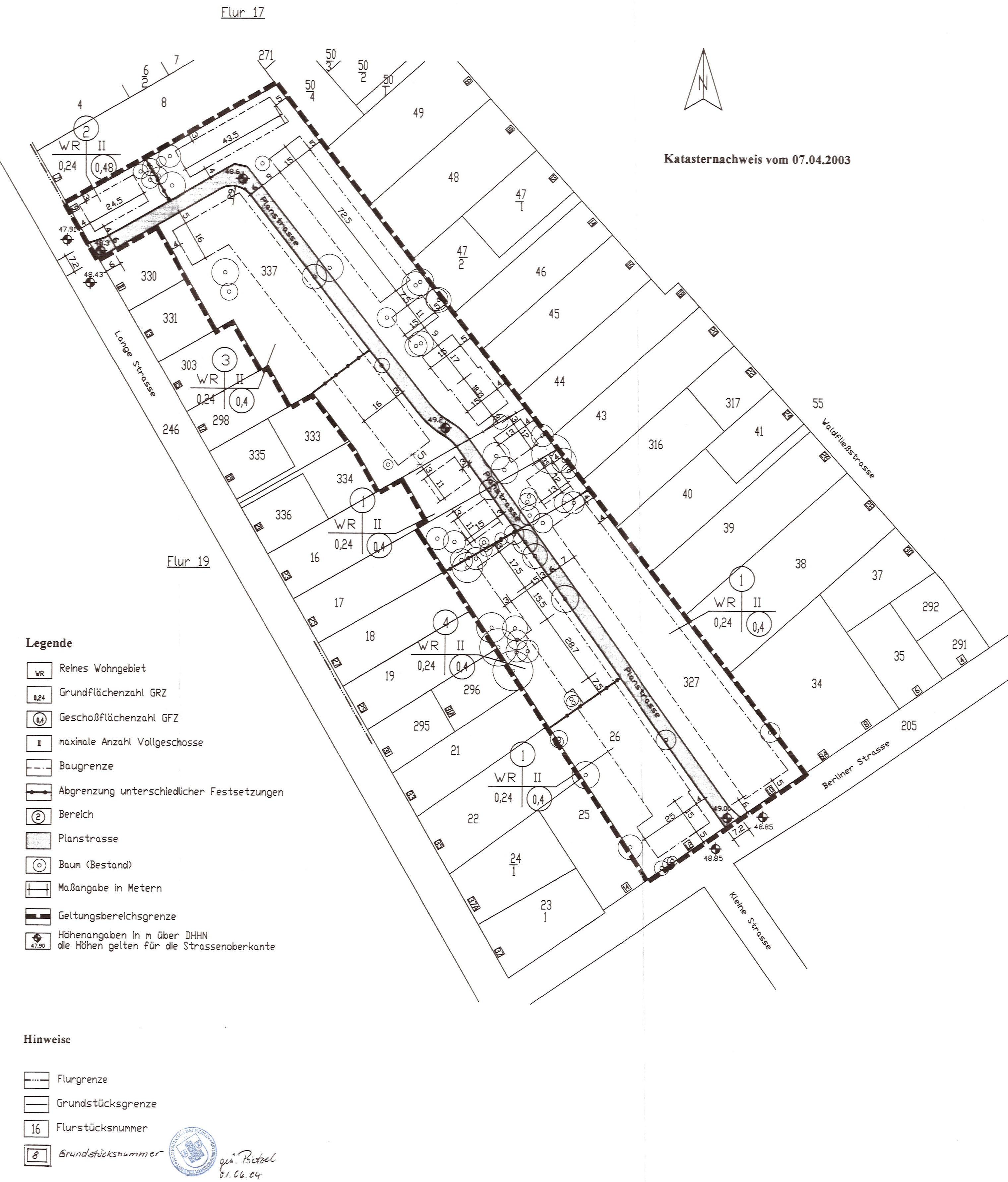
Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. (3.) Ordnung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Cornus mas	Kornelkirsche (Solitäre)
Crataegus laevigata spec.	Rot-Dorn (Zweiggriff. Weißdorn spec.) (Solitäre !)
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

Obstbäume	
Heimische Lokal-Hoch-/Dreiviertelstammsorten	
(Baumschulsorten mit nachgewiesener Vitalität und Lebenserwartung)	

Sträucher (Natur- und Schnitthecken) / (*-sonniger Standort / ** - schnittverträglich)	
Acer campestre	Feld-Ahorn (**)
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne (*)
Berberis vulgaris	Berberitze (**)
Buxus sempervirens	Buchsbaum (**)
Carpinus betulus	Hainbuche (**)
Cornus mas	Kornelkirsche (**)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn, Rotdorn (**)
Euonymus europaea	Gemeine Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche (**)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (**)
Lorica xylotaum	Rote Heckenkirsche (**)
Prunus spinosa	Schliehe (*)
Pyracantha coccinea	Feuerdorn (**)
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus spec.	Wildbeeren
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4. Hinweise

- 4.1 Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmalen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale möglich. Alle Eingriffe, auch für neue Ver- und Entsorgungslösungen, sind der unteren Denkmalschutzbehörde (Bodendenkmalpflege) 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- 4.2 Altlasten
- Auf der Grundlage der in der UAWB/UB vorliegenden Unterlagen – Altlastenkataster sind in dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen registriert.
- Die UAWB / UB ist an den genehmigungspflichtigen Abbruchverfahren, für die auf den Flurstücken 27 bis 33 der Flur 17 befindlichen Gebäude, stellungnehmend zu beteiligen. Sollten auf V. g. Flächen sowie auf anderen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, an der vorhandenen Bausubstanz sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die UAWB / UB des Umweltamtes MOL zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend darüber in Kenntnis zu setzen (§§ 31 u. 37 BbgAbfG vom 06.06.1997)
- 4.3 Kampfmittelbelastung
- Nach Prüfung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche im Plangebiet nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.
- Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes OLG-VertrAndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G.v. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S.210)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert am 25.03. 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG vom 25.06.1992 (GVBl. I, S. 208), letzte Änderung vom 10.07.2002 (GVBl. I S 62)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDmSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert am 18.12.1997 (GVBl I S. 124)
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 18.03.1999 unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung vom 07.09.2000 i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.10.2000, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 18.09.2001 i.d.F. der Bekanntgabe vom 01.11.2001

Verfahrensvermerke (B-Plan „Lange Straße“)

1. Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 12.09.2002 gefasst und am 26.09.2002 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 10 / 2002 bekannt gemacht.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
2. Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.12.2002. Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand vom 02.01.2003 bis 20.01.2003 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 01 / 2003.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 ROG durch Planungsantrag vom 21.10.2002 beteiligt worden. Die Landesplanerische Zustimmung erfolgte am 29.11.2002.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2002 zum Vorentwurf und mit Schreiben vom 12.05.2003 zum Entwurf zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2003 mit Beschluss- Nr. 31/2003 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 08.05.2003 von der Gemeindevertretung gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung sowie des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages haben in der Zeit vom 06.06.2003 bis 07.07.2003 während folgender Zeiten Mo., Mi., Do., Fr.: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.05.2003 ortsüblich und im Amtsblatt Nr. 06 / 2003 bekannt gemacht worden.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
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 Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Neuenhagen, den 17. Feb. 2004 Vermesser
8. Die Gemeindevertretung hat am 11.09. 2003 mit Beschluss- Nr. 99 / 2003 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwurf geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.09.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluß 99 / 2003 vom 11.09.2003 gebilligt.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister Vorsitzender GV
10. Aufgrund des Prüfvermerkes der Genehmigungsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland vom 01.12.2003 wurde der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit geringfügigen Änderungen am 12.02.2004 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 03 / 2004 vom 12.02.2004 gebilligt.
- Neuenhagen, den 24. FEB. 2004 Bürgermeister Vorsitzender GV
11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.2004, AZ: 336.150.64, erteilt mit Nebenbestimmungen und Hinweisen.
- Neuenhagen, den 06.05.2004 i.d. Regionalen Bauaufsichtsbehörde
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2004, AZ: 336.150.64, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.06.2004, AZ: 336.150.64, bestätigt.
- Neuenhagen, den 08.06.2004 i.d. Regionalen Bauaufsichtsbehörde
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Neuenhagen, den 22. JUNI 2004 Bürgermeister Vorsitzender GV
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie 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 24.06.04 im Amtsblatt „Neuenhagener Echo“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.06.04 in Kraft getreten.
- Neuenhagen, den 02. JULI 2004 Bürgermeister

Neuenhagen b. Bln., Landkreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan Lange Straße

Satzung

Maßstab 1 : 1000

Gemeinde Neuenhagen b. Berlin	Ing.-Büro Dr.-Ing. W. Seidel Am Wall 33 15366 Neuenhagen b. Bln.
Am Rathaus 1	Bearbeiter: Dipl.-Ing. für Stadt- und Regionalplanung Alexandra Bran
15366 Neuenhagen b. Bln.	Vermessungsassessorin Dipl.-Ing. für Geodäsie Carla Seidel