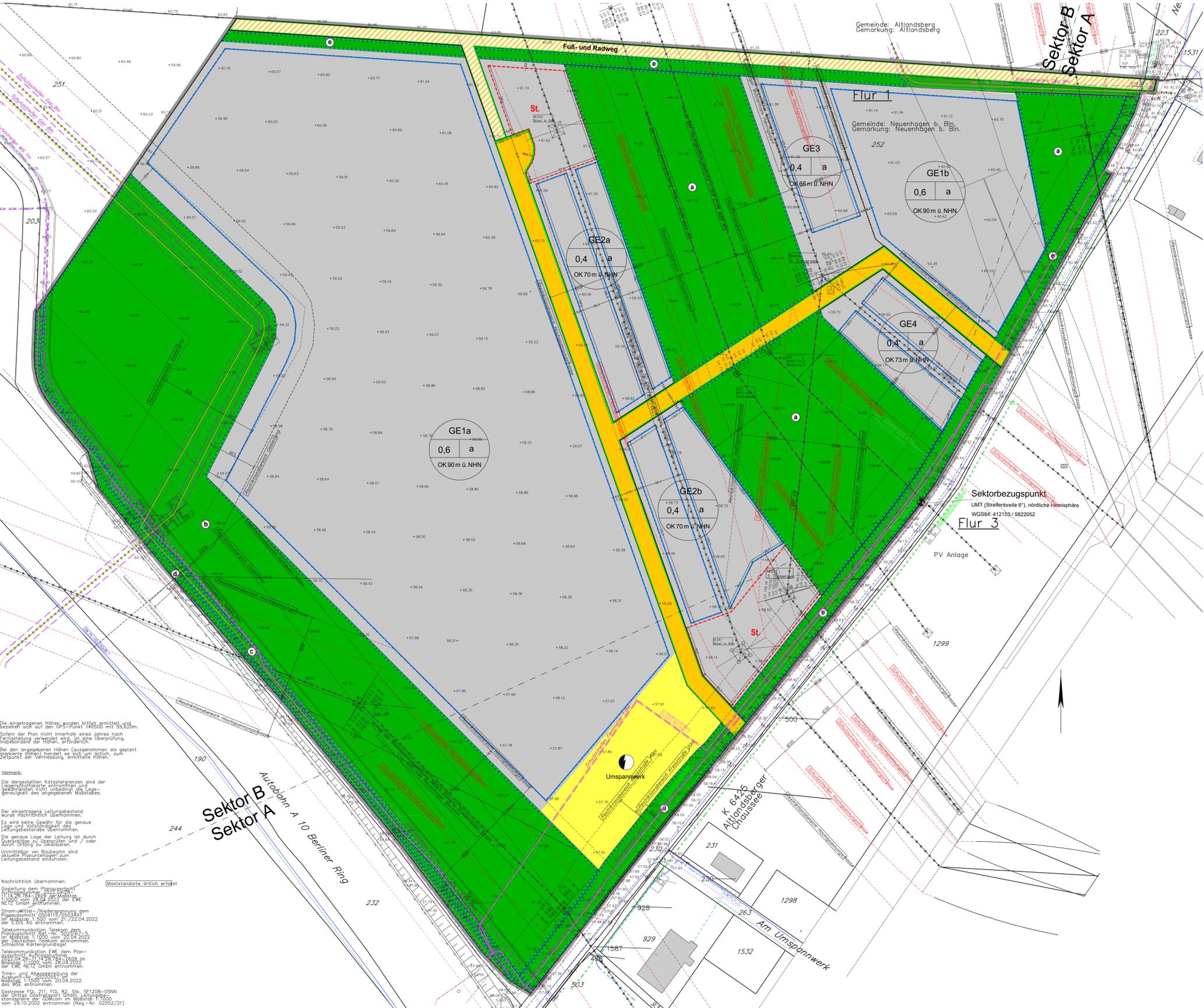


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die eingetragenen Höhen wurden mittels... Die dargestellten Katastergrenzen sind der Liegenschaftskarte entnommen... Der eingetragene Leitungsbestand wurde nachträglich übernommen...

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauVVO)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 16 BauVVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Darstellungen der Plangrundlage
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Sonstige Untersicherungen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE1a, GE1b, GE2a, GE2b, GE3 und GE4 sind zulässig:
1.2 In dem Gebietsbereich des Bebauungsplans sind in den Gewerbegebieten zentralelementare Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen allgemein unzulässig.
1.3 Die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in abweichender Bauweise (a) mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
1.5 Die Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
1.6 Stellplätze i.S.d. § 12 BauVVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.7 Untergeschossige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauVVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.8 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> gemäß DIN 45691-2 nicht tags (6:00 – 22:00 Uhr) nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschritten werden.
1.9 Innerhalb eines Stellens von 162 m Breite entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes in Richtung Autobahn sind für Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß R<sub>eq,w</sub> (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018) von 24 dB einzulassen.
1.10 In den Gewerbegebieten GE2a und GE2b sind schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, Fenster an den Außenwänden nur in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante und von 1,2 m zu den Gebädekanten zulässig.
1.11 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit artenreichem Zierseem und heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen.
1.12 Stellplätze sind in wasserbüchsigem Gelände, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder als wasserbundene Wegefläche zu begrünen.
1.13 Sonstige nicht unterkletterte Erleuchtungsflächen (Straßen, Fußwege, Plätze) sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z. B. Pflaster in ungebundener Bauweise, wasserbundene Wegefläche) herzustellen.
1.14 Pro 150 m² festgesetzter öffentlicher Verkehrsfläche ist ein einheimischer kleinerer Baum straßenbegleitend in der Verkehrsfläche zu pflanzen.
1.15 Hauptgebäude sind an ihren Außenwänden umlaufend zu mindestens 60 % des Gebäudenumfanges (umfangförmige Fassade) mit klimierenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen begeben zu werden.
1.16 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 70 % der Dachflächen bei einer durchwurzelbaren Substratstärke von mind. 6 cm extensiv zu begrünen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
1.17 Das auf den Grundstücksfläche einseitlich der Dachflächen anliegende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.
1.18 Das von den Planstrassen anfallende Niederschlagswasser ist in den entworfenen Mäulen der straßenbegleitenden Grünanlagen zu versickern.
1.19 Auf der mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Wiese oder Weide zu entwickeln.
1.20 Auf der mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen.
1.21 Auf der mit dem Buchstaben „c“ gekennzeichneten Fläche soll ein mindestens 5 m breiter Krautausläufer aus heimischen und standortgerechten Blütenpflanzen angelegt werden.
1.22 Auf der mit dem Buchstaben „d“ gekennzeichneten Fläche sollen die vorhandenen Gehölzbestände erhalten und geschützt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.
Brandenburgisches Baugesetzbuch (BBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zu zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215).

HINWEISE

- STELLPLATZSATZUNG
BAUMSCHUTZSATZUNG
ARCHÄOLOGISCHE BODENFÜNDE
BODENREINIGUNGSANLEGEN
VORKEHRUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ
LADEPLAN
BAUAUSFÜHRUNG

Sortimentsliste
Zentralelementare Sortimente, die auch der Nahversorgung dienen (Nahversorgungsrelevante Sortimente)
Beauftragung gem. WZ 2008
47.2 Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.21 Backwaren und Süßwaren
47.22 Zerkleinern und Zerkleinern
47.23 Apotheken (Apotheken)
47.24 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogenhandel (i. S. 52.33.2 WZ 2008)
47.25 Blumen, Pflanzen, Sämlinge und Düngemittel
47.26 Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen
47.27 Musikinstrumente und Musikalien
47.28 Haushaaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten, Hausrat, Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)
47.29 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.30 Besondere Ton- und Bildträger
47.31 Spielzeug
47.32 Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge) nicht Bekleidungszubehör
47.33 Schuhe
47.34 Lederwaren und Reisegepäck
47.35 Medizinische und orthopädische Artikel
47.36 Uhren und Schmuck
47.37 Augenoptik
47.38 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
47.39 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen
\* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

VERFAHREN

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist und des § 11 der Brandenburgische Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Altlandsberger Chaussee“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
VERFAHREN
Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten bestandsfreie geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsteile ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen bei Berlin, den... (Bürgermeister)
Die Behörden und die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom... unterrichtet und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Neuenhagen bei Berlin, den... (Bürgermeister)
Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuenhagen bei Berlin, den... (Bürgermeister)
Der Bebauungsplan in der Fassung vom... besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom... gebilligt.
Neuenhagen bei Berlin, den... (Bürgermeister)
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Neuenhagen bei Berlin, den... (Bürgermeister)
Der Bebauungsplan ist am... öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verträgen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Neuenhagen bei Berlin, den... (Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20.000



Information block including the logo of the municipality of Neuenhagen bei Berlin, the name of the planning engineer (Dipl.-Ing. Joachim Robert), the scale (M 1:20.000), the date (02.03.2023), and the TOPOS logo.