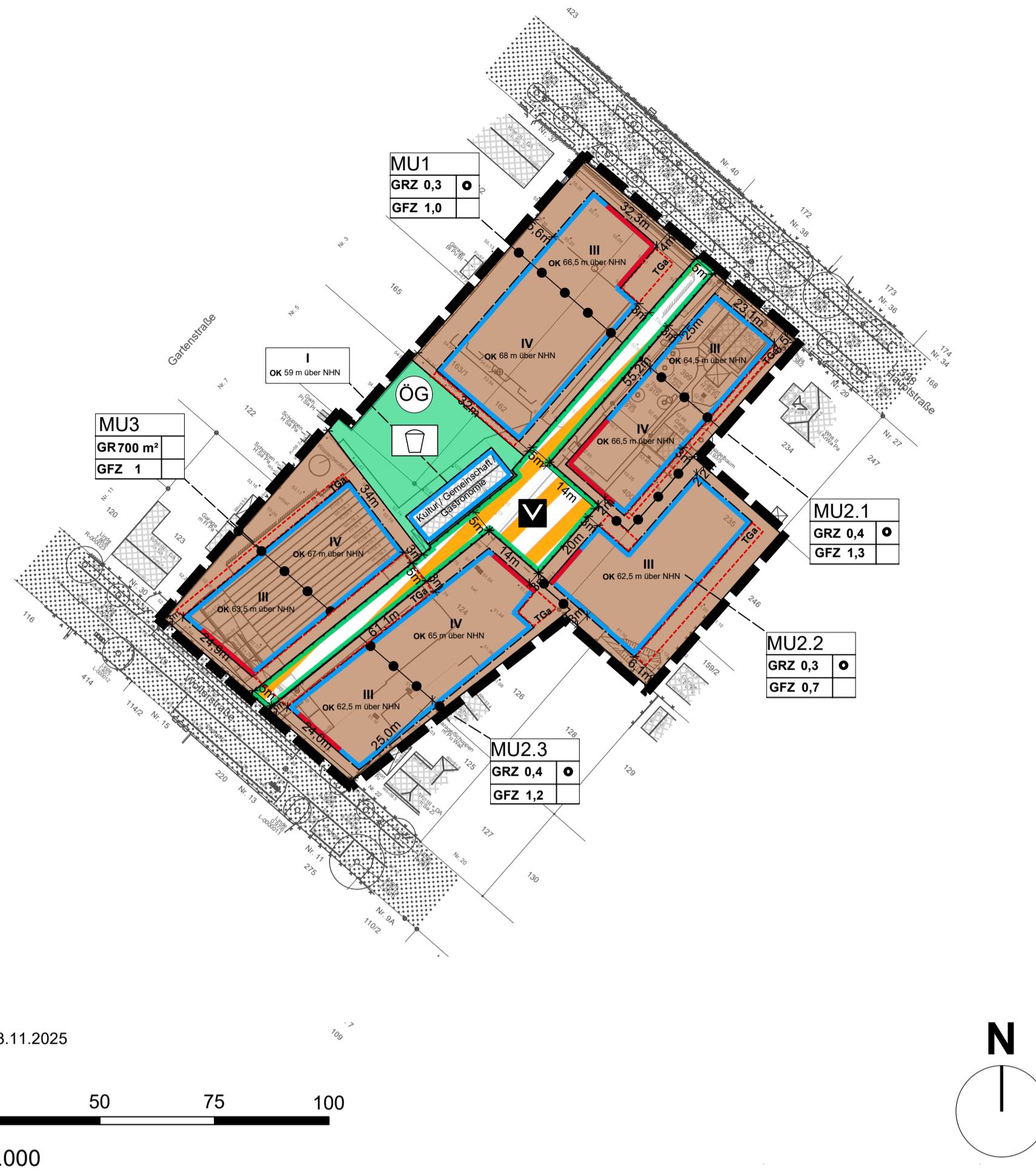


Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1
Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Textliche Festsetzung 2
Innerhalb der Urbanen Gebiete ist im Erdgeschoss entlang der festgesetzten Baulinien mit einer Tiefe von 9 Metern Wohnen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3
Innerhalb des Urbanen Gebiets MU1 und MU2 sind mindestens 70 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnen zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4
Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Flächen für die Tiefgaragen dürfen die festgesetzte GRZ in den Urbanen Gebieten MU2.3 und MU3 bis zu einem Maximalwert von 0,7 auf das Baugrundstück bezogen, überschreiten. In den Urbanen Gebieten MU1, MU2.1 und MU2.2 dürfen die Flächen für die Tiefgaragen die festgesetzte GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,5 auf das Baugrundstück bezogen, überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung 5
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Baulinien und nur zwischen den Gebäuden, entlang der Verkehrsflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung sind Stellplätze für behinderte Personen. Die Errichtung von Stellplätzen in den Erdgeschossen von Gebäuden ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung 6:
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung von Garagen und Carports nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7:
In den Urbanen Gebieten kann die festgesetzte Höhe

ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad, gemessen an den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses, zurückbleiben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 8
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen an den Baulinien um maximal 1 Meter ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9
In den Urbanen Gebieten ist das vierte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände um jeweils mindestens 1 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder als Dachgeschoss auszubilden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 10
In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudeänge darf maximal 25 Meter betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung 11
Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste „Trockenresistente Pflanzen für Neuenhagener Gärten“ von Neuenhagen bei Berlin, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Im Bereich ebenerdiger Terrassen, die nicht unmittelbar an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind zwischen den Nutzungseinheiten blickdichte Einfriedungen von maximal 2,0 m Höhe zulässig. Sonstige Einfriedungen innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich aus Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese

Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB : §§ 1-11 BauNVO)

MU Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.4 Grundflächenzahl

GR 100 m² Grundfläche

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 12,5 m über NN Oberkante in ... m über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Streifenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (Öffentlich)

Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung 16

Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist an die Beläge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen.
(§ 87 BbgBauO)

Textliche Festsetzung 17

Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist entlang der festgesetzten Baulinien an die Beläge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzulegen. Dieser Anteil muss mindestens 50 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.
(§ 87 BbgBauO)

Textliche Festsetzung 18

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stütze der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig. Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.
(§ 87 BbgBauO)

Textliche Festsetzung 19:

Zum Schutz vor Verkehrs lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbefürigter Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w,ges = La – KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schulen und Übernachtungsräume
= 35 dB für Büronutzungen oder Ähnlichem

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspiegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspiegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-110-01“ vom 09.10.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Textliche Festsetzung 20:

Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei den die Beurteilungspiegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) übersteigen, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen.

Hinweis:
Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) und die „Schalltechnische Untersuchung Nr. 25-110-01“ sind durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten. Hierauf ist in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.

Nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswassersatzung

Es gilt die Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Niederschlagswassersatzung) beschlossen am 12.04.2018.

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer, der mit dem Bauantrag das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen hat. Vorrang beim Umgang mit dem Niederschlagswasser hat die Versickerung oder Zurückhaltung in Retentionsanlagen auf dem Grundstück.

Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden, Rigolen, Sickerhöhlen (Sickerhöhlen) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über Kinderspielplätze (Spielplatz-satzung) vom 04.04.2022, die nach § 3 Abs. 2 die Herstellung von Spielflächen für Kleinkinder, 6-12 Jährige und 12 bis 18 Jährige vorschreibt. Pro Bewohner ist dabei eine Spielfläche von 1m² herzustellen.

Stellplatzsatzung

Es gilt die „Satzung über die Herstellung und Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatz- und Stellplatzablösung) vom 27.05.2024“ der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin.

Pflanzliste „Trockenresistente Pflanzen für Neuenhagener Gärten“

Wiesen-Flockenblume	(Centaurea jacea)
Gewöhnlicher Dost	(Origanum vulgare)
Gewöhnlicher Natternkopf	(Echium vulgare)
Königskerze	(Verbascum)
Acker-Witwenblume	(Knautia arvensis)
Kugeldiestel	(Echinops)
Moschusmalve	(Malva moschata)
Gewöhnliche Nachtterne	(Oenothera biennis)
Nickende Diestel	(Carduus nutans)
Steppensalbei	(Salvia nemorosa)
Thymian	(Thymus)
Gemeine Wegwarte	(Cichorium intybus)
Winteraster	(Chrysanthemum)
Weidenblättriger Alant	(Inula salicina)
Grasnelke	(Armeria maritima)
Hohe Fettthenne	(Sedum telephium)
Blaurote, Silberstrauch	(Pervovia atriplicifolia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Kirsch- / Wildpflaume	(Prunus cerasifera)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Steinwechsel	(Prunus mahaleb)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Da es jederzeit zur Entstehung von Strukturen für Fledermausquartiere durch Witterungsereignisse, Spechte u. ä. kommen kann sollten vor der Fällung von Bäumen sowie unmittelbar vor dem Abriss bzw. der baulichen Veränderungen von Gebäuden diese zeitnah bzgl. einer Quartierung durch Fledermaus überprüft werden. Selbiges gilt für die Nutzung durch besonders geschützte Vogelarten.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbörde des Landkreises von den Verbots des § 44 BNatSchG zu stellen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) oder Nisthilfen an verbleibenden Gebäuden und Bäumen sein. Vorrang vor allen Kompensationsmaßnahmen sollte der Erhalt des vorhandenen Quartiers haben.

Verfahrensvermerke

Mit dem Aufstellungsbeschluss-Nr. 094/2021 vom 07.10.2021 hat die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin entschieden, ein Bebauungsplanverfahren für das Areal „Wolterstraße 24, 26, 28“ einzuleiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 10.02.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wolterstraße 24, 26, 28“ bestehend aus Planteil A und Begründung B nach § 13 BauGB genehmigt und beschlossen, ihn gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszuzeigen. Parallel dazu erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02.2025 im Amtsblatt von Neuenhagen bei Berlin veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10. März 2025 bis einschließlich 11. April 2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfol