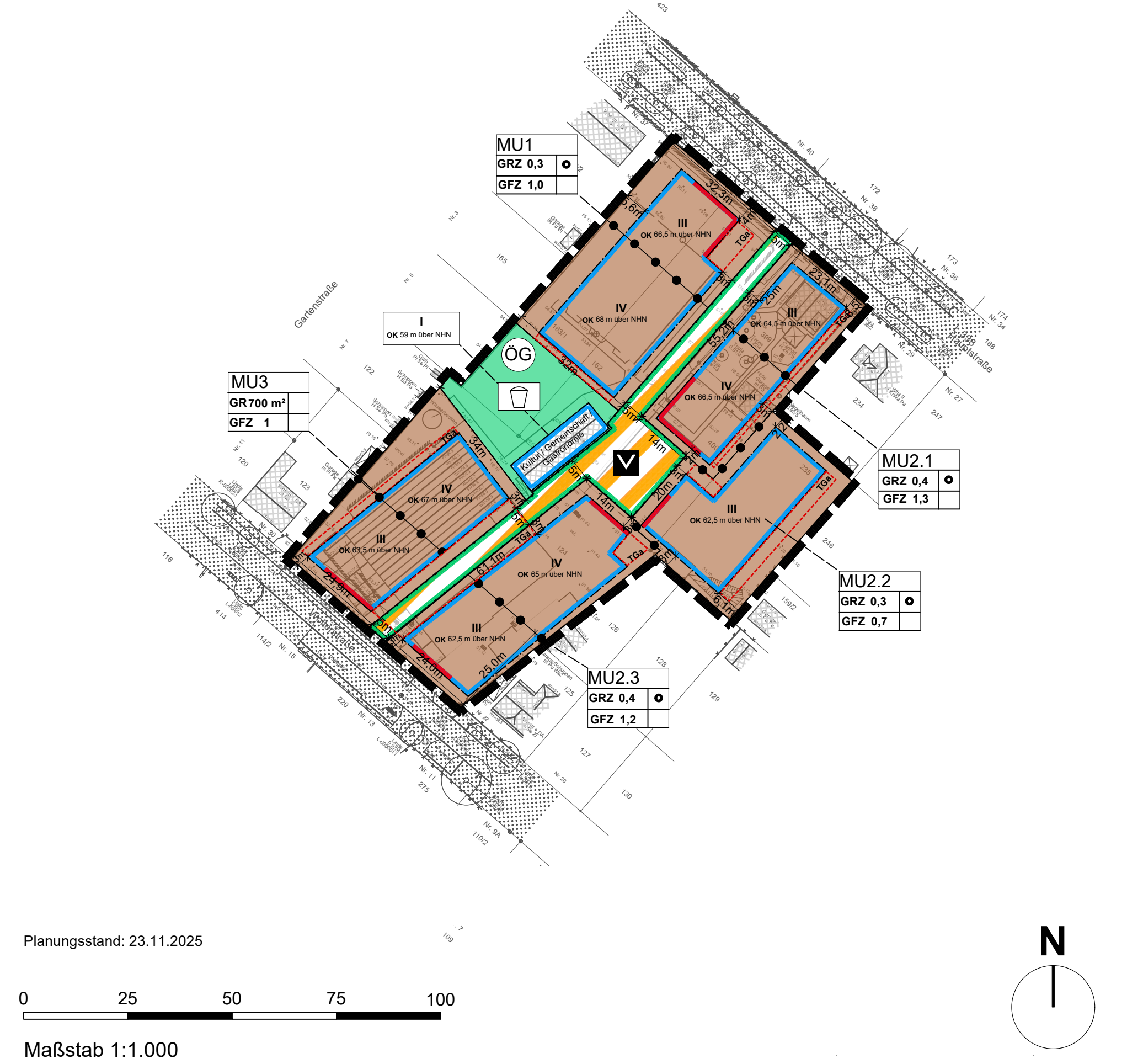


Planzeichnung



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 1,5 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 Gebäudelänge darf maximal 25 Meter betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

**Textliche Festsetzung 11**  
Für Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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 Einfriedigungen 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)

	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 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 10,0 m über NN

**BAUWEISE, BAULINIEN, 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)

	Straßenbegrenzungslinie
	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. 1, 2 BauGB)

Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die integrierten Zäune dürfen die Hecken nicht überragen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 LBO SH)

**Textliche Festsetzung 12:**  
Auf den Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze oder Baulinie (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) oder zwischen öffentlicher Grünfläche und Baugrenzen befinden, sind Aufstellflächen für Abfall und Wertstoffbehälter unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**Textliche Festsetzung 13:**  
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Terrassen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig, es sei denn sie sind unterbaut. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Textliche Festsetzung 14:**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege, Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Terrassen. Für das Anpflanzen von Stauden, Hecken und Bäume ist die Pflanzliste „Trockenresistente Pflanzen für Neuenhagener Gärten“ von Neuenhagen bei Berlin zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Textliche Festsetzung 15**  
In den Urbanen Gebieten sind je Gebäude mindestens 30 % der Dachfläche zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

**Textliche Festsetzung 16**  
Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist an die Beläge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzugleichen. (§ 87 BbgBauO)

**Textliche Festsetzung 17**  
Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist entlang der festgesetzten Baulinien an die Beläge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anzugleichen. 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 Stätte 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 Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger 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 Beurteilungspegeln > 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 Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $La$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln 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 der Beurteilungspegel durch Verkehrsgerausche 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 Ge-meinde 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 oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) 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 Kinderspielfläze (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 Stellplatzablösersatzung) 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)
Königskerzen	(Verbascum)
Acker-Witwenblume	(Knautia arvensis)
Kugeldistel	(Echinops)
Moschusmalve	(Malve moschata)
Gewöhnliche Nachtkerze	(Oenothera biennis)
Nickende Diestel	(Carduus nutans)
Stappensalbei	(Salvia nemorosa)
Thymian	(Thymus)
Gemeine Wegwarte	(Cichorium intybus)
Winterastern	(Chrysanthemum)
Weidenblättriger Alant	(Inula salicina)
Grasnelke	(Armeria maritima)
Hohe Fetthenne	(Sedum telephium)
Blauraute, Silberstrauch	(Perovskia atriplicifolia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Wildbirne	(Pyrus pyrastrer)
Kirsch-/ Wildpflaume	(Prunus cerasifera)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Steinweichsel	(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 Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft werden. Selbstes gilt für die Nutzung durch besonders geschützte Vogelarten. Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde des Landkreises von den Verboten 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.

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauN-VO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert wor-den ist.

**Brandenburgisches Wasssergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012(GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Verfahrensvermerke

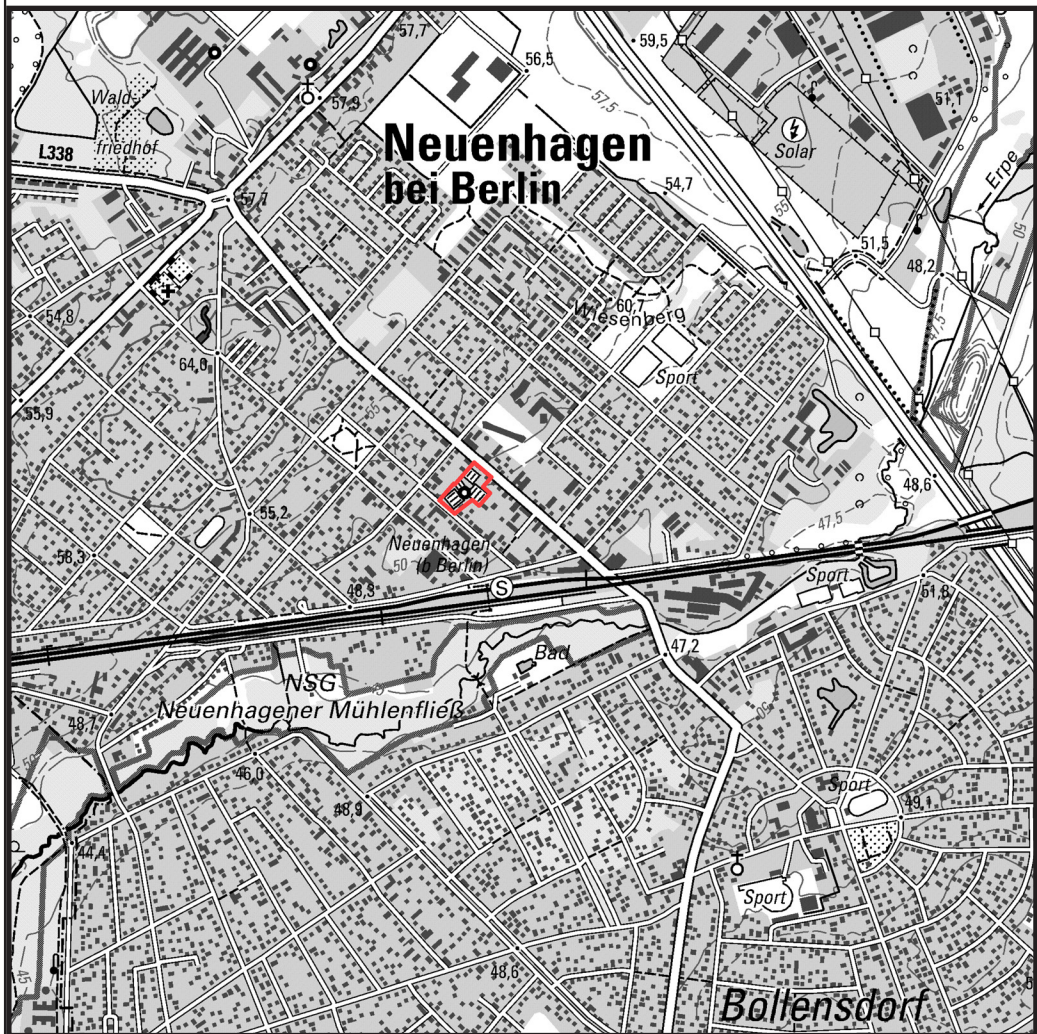
Mit dem Aufstellungsbeschluss-Nr. 094/2021 vom 07.10.2021 hat die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin entschieden, ein Bebauungsplanverfahren für das Areal „Wolterstraße 24, 26, 28“ einzuleiten.

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 a BauGB gebilligt und beschlossen, ihn gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen. 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 erfolgte vom 18. März 2025 bis einschließlich 18. April 2025.



Übersichtskarte DTK 25 (Geoportal Brandenburg), Maßstab 1:25.000

	<b>Gemeinde Neuenhagen bei Berlin</b>
	<b>Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“ Entwurf</b>
Gemarkung Neuenhagen bei Berlin Flur 14 Flurstücke: 124,162.163/1,235,399,400, tlw.119, und tlw.168	
Stand 13.11.2025	
Originalmaßstab DIN A1, 594x 841 mm	