## Textliche Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und \$ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Die Größe der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

a) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb des Lärmpegelbereiches III für Außenbauteile – von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB sowie

von Büroräumen ein erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res

(nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB einzuhalten. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die DIN 4109-2, Ausgabe 2016 kann in der Bauverwaltung der Stadt Werneuchen eingesehen werden.

b) Für Fassaden von Kinderzimmern und Schlafzimmern müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zwischen den Punkten A und B ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hierbei sind als Nahrung für Insekten besonders geeignete Arten zu bevorzugen. Wege und Zufahrten können die Hecke unterbrechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

#### Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Krummenseer Chaussee" mit Begründung in der hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werneuchen, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan "An der Krummenseer Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung und als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. der Begründung, wurde am \_

Werneuchen, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan "An der Krummenseer Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung und

der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Bürgermeister

Werneuchen, den

Die Satzung ist am in Kraft getreten

Werneuchen, den

Bürgermeister

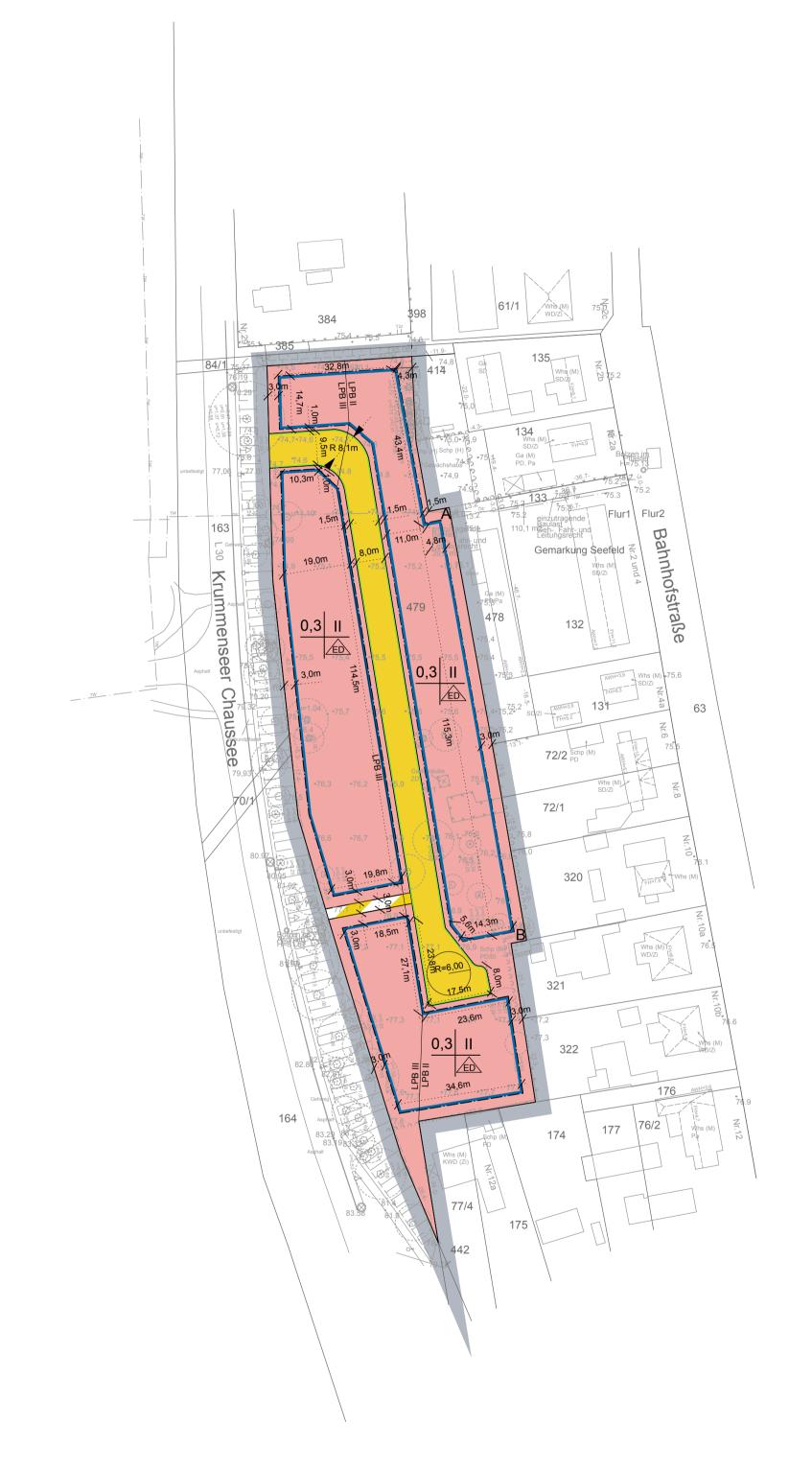
## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist



Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

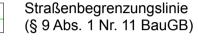
Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Sonstige Planzeichen

LPB III

Nutzungsschablone

Lärmpegelbereichsgrenze

## Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:10.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2017

## **Stadt Werneuchen**

# Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee"



Fassung vom 29. August 2017

Bebauungsplan: Arbeitsgemeinschaft SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Dr. -Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt Maaßenstraße 9, 10777 Berlin