

Textliche Festsetzungen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 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)
- Innerhalb der Fläche **ABCDEF** sind Aufschüttungen bis zu einer Höhenlage von 75,4 m über NHN im DHHN-2016 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 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)
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 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. Bei Nachweis eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels im Baugenehmigungsverfahren können Außenbauteile mit einer geringen luftschalldämmenden Wirkung zugelassen werden. Die DIN 4109-2, Ausgabe 2016 kann in der Bauverwaltung der Stadt Werneuchen eingesehen werden.
b) Für Fassaden von Kinderzimmern und Schlafzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III müssen schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- An der östlichen Baugebietsgrenze ist zwischen den Punkten **E, F** und **I** 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 Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen, den _____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Werneuchen vom _____ bekannt gemacht worden.

Werneuchen, den _____

Bürgermeister

Katastervermerk

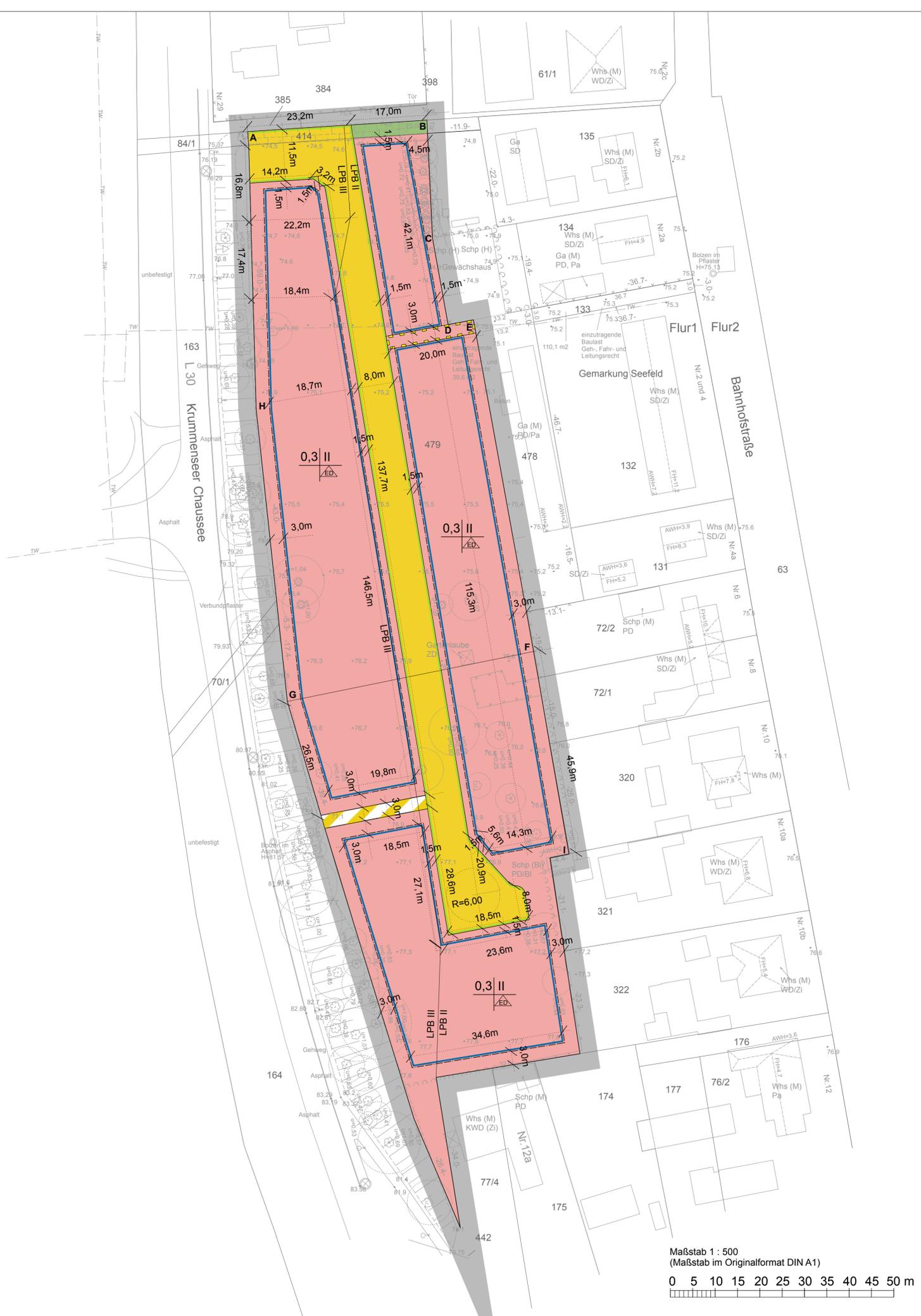
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

_____ den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



Maßstab 1 : 500
(Maßstab im Originalformat DIN A1)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

II 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)

— Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

— Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

— Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Graben"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
LPB III	Bauweise	
LPB II		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 20. September 2018

Bebauungsplan:
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin