



Teil A - Planzeichnung
Gemarkung Werneuchen
Flur 7

WA	
0,4	a
II	ED
SD	40-50°

WA	
0,4	a
II	ED
SD	40-50°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Baufeldnummerierung
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gem. textlicher Festsetzung 3.2
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäudestellung - traufständig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- SD nur Satteldächer zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 40-50° nur Dachneigungen von 40-50° (Grad) zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter (m)

Planunterlage

Plangrundlage, Bestandsplan vom Dezember 2017, ÖP/M Dipl.-Ing. Eberhard Schmidt, 14554 Seedorf, See...

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Doppelhäuser darf maximal 18,5 m, die Länge der Einzelhäuser darf 17,5 bis 18,5 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.2 Dachgeschoss:

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 40-50 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

6.3 Fassaden:

Fassaden zusammengebauter Doppelhaushälften sind in einem einheitlichen Farbton zu gestalten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

6.4 An- und Vorbauten:

An- und Vorbauten, Erker, Balkone, Terrassen Anbauten, Verbauten, Erker, Loggien und Balkone sind nur an den Gebäudertickseiten zulässig.

6.5 Einfriedungen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Die Tötung und Störung von Brutvögeln und die Verletzung der Zugriffsverbote auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, wenn die Baumaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchgeführt werden. Falls auch außerhalb des genannten Zeitraums gebaut werden soll, ist die Baufeldfreimachung vor dem 28.02. durchzuführen und die Baumaßnahmen anschließend ohne Unterbrechung fortzuführen. Falls außerhalb des genannten Zeitraums mit dem Bau bzw. der Baufeldfreimachung begonnen werden soll, ist vor Beginn der Tätigkeiten eine Untersuchung der Eingriffsfläche durch einen fachkundigen Gutachter vorzunehmen. Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.
- Die im Plangebiet vorkommenden Weinbergschnecken sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Vegetationsbeseitigung fachgerecht abzusammeln und in geeignete Bereiche zu verbringen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Das Bauvorhaben ist auf der Fläche „02 FRAN 112 C Flugplatz Werneuchen“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster...