

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom September 2019 sind rot hervorgehoben.

Streichung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und der dazugehörigen textlichen Festsetzung 5.2 (alt).

Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" anstatt "Wohnweg"

Ergänzung Grundfläche

Erweiterung des Geltungsbereiches und der privaten Verkehrsfläche zur Gewährleistung eines Begegnungsverkehrs auf der Zufahrt zum Plangebiet. Überlagernde Festsetzung als Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16-21 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- III** Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)
- OK RF EG 73,5m** Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) des Erdgeschosses (EG) als Mindestmaß über NHN in Meter (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche/ Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2** Baugrenze mit Baufeldnummerierung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- A** Flächen, auf denen sich Einschränkungen gemäß der textl. Festsetzungen 2.3 und 2.4 ergeben
- A** Hausgruppen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- A** Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Flächen für Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St** Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private** Verkehrsfläche
- private** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- G** Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist
- GF** Fläche, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu belasten ist

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung Spielplatz**
- private Grünfläche**
- Hausgarten** Zweckbestimmung Hausgarten

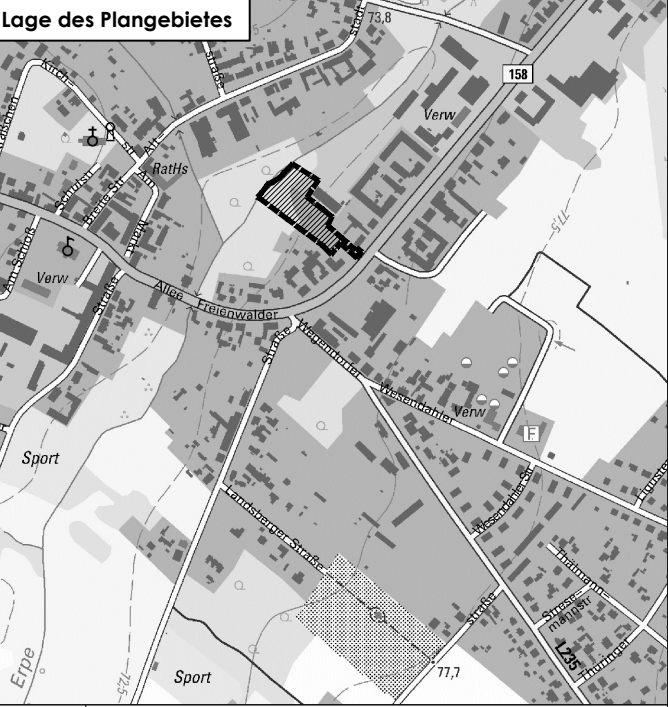
- Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Lärmschutzwand

- Nachrichtliche Übernahme**
- grundbuchlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 2437**
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (200-jähriges Hochwasser-Ereignis, HQ 200)**

- Darstellungen ohne Normcharakter**
- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. §18 BbgNatschAG (Erlenwälder, Erlenbruchwälder)**
- Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG gemessen an Böschungsoberkante gem. Vermessung**
- Geplante bzw. im Bau befindliche Einfamilienhäuser**
- Bemaßung**

- Planunterlage**
- Bestandsplan vom November 2017
ÖBVI Dipl.-Ing. Eckhard Grössel
Karl-Marx-Straße 30, 14532 Kleinmachnow
- Gebäudebestand**
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer**
- Höhe über NHN (DHHN 2016)**
- Laubbaum / Nadelbaum**



Werneuchen

Bebauungsplan
"Freienwalder Straße 15"

Planzeichnung - Teil A
Entwurf
November 2020

Maßstab 1:750
W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de
www.wow-bernaeu.de

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernaau bei Berlin