

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,16 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,05 für die Grundstücke im Bereich des Baufeldes 2 zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser), durch Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

2.3 ~~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.~~

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten von Gesimsen, Vordächern, Kellerzugängen, Dachvorsprüngen, Balkonen, Erker, Pfeilern und Wintergärten bis zu 1,0 m vor die Baugrenze zulässig.

Terrassen einschließlich Überdachung und seitlicher Einfassung dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Abweichend davon ist auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen eine Überdachung oder seitliche Einfassung der Terrassen nicht zulässig. (23 Abs. 3 BauNVO).

2.4 Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen sowie Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen. ~~An das Wohngebäude anschließende Terrassen zählen zur Hauptanlage und werden daher von dem Ausschluss nicht erfasst.~~

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist die Einordnung einer Standfläche für Müllbehälter zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind bauliche Anlagen ausgenommen von offenen Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Auch Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze sowie die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

~~5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Durchwegung auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Die beiden Wege sind ausschließlich in Form von maximal 2,5 m breiten, wassergebundenen Wegen bzw. Stegen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens zwei großkronige Bäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene, erhalten bleibende Erlen oder Weiden können angerechnet werden. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss min. 14 - 16 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf einem Flächenanteil von 5% der Grundstücke Sträucher aus Laubgehölzen mit einer Pflanzqualität von mindestens 50-70 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste II empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Entlang der mit LW gekennzeichneten Linie für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ~~eine 2 m hohe Lärmschutzwand (gemessen über Oberkante Gelände) zu errichten die Grundstückseinfriedung als 2 m hohe Lärmschutzwand auszuführen.~~

7. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstücks 2437 zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8. Für den Bebauungsplan gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung „Altstadt Werneuchen“. Davon abweichend werden nachfolgende örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese örtlichen Bauvorschriften haben Vorrang vor den Regelungen der Gestaltungssatzung.

8.1 Ausbildung des obersten Vollgeschosses

Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste Vollgeschoss wie folgt auszubilden:

- als Dachgeschoss mit Satteldach und einem Drempel von nicht mehr als 80 cm; die Dachneigung muss dabei mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad betragen

oder

- als Dachgeschoss mit Berliner Dach oder Plattformdach und einem Drempel von nicht mehr als 80 cm; die Dachneigung muss dabei mindestens 35 Grad und höchstens 65 Grad betragen

oder

- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 2,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Pflanzlisten

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Alnus glutinosa
Quercus petraea
Salix alba
Ulmus laevis

Schwarzlerche
Stiel-Eiche
Silberweide
Flatter-Ulme

Nr. II Sträucher

Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Corylus avellana
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus padus
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Gewöhnliche Berberitze
Hain-Buche
Gemeiner Hasel
Besenginster
Pfaffenhütchen
Liguster
Frühlühende Traubenkirsche
Hundsrose
Weinrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Barnim Nr. 5/2019 vom 20.03.2019 S. 18 ff., innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen. Gem. § 3 dieser Verordnung sind u.a. verboten (Auszug):

- Erdaufschlüsse im Sinne des § 49 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, ausgenommen das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Baugruben und Bohrungen,
- das Errichten, Erweitern oder Erneuern von
 - a) Bohrungen, welche die gering leitende Deckschicht über oder unter dem genutzten Grundwasserleiter verletzen können,
 - b) Grundwassermessstellen oder
 - c) Brunnen, ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtskräftiger wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung,
- das Errichten oder Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme,

- das Errichten, Erweitern, Sanieren oder Betreiben von Abwasserkanälen und -leitungen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden,
- das Errichten sowie der Um- oder Ausbau von Straßen oder Wegen, wenn hierbei nicht die allgemein anerkannten Regeln der Technik für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten eingehalten werden,
- das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser im Sinne des § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen
 - a) das breitflächige Versickern von Niederschlagswasserabflüssen von gering belasteten Herkunftsflächen im Sinne der Anlage 2 Nummer 3 über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder
 - b) mit wasserrechtlicher Erlaubnis, sofern die Versickerung außerhalb von Alllasten, Alllastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen und nur auf Flächen mit einem zu erwartenden Flurabstand des Grundwassers von 100 Zentimetern oder größer erfolgt.
- das Verwenden von Baustoffen, Böden oder anderen Materialien, die auslaug- und auswaschbare wassergefährdende Stoffe enthalten (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel), für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, zum Beispiel im Straßen-, Wege-, Deich-, Wasser-, Landschafts- oder Tiefbau.

Hinweise

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Gewässerrandstreifens sind neben den Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Arten- und Biotopschutz

- Gehölzfällungen sind zum Schutz von Brutvögeln im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind ebenfalls im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.
- Bei der festgesetzten Fläche für Wald handelt es sich zugleich um ein gesetzlich geschütztes Biotop, die Vorgaben des § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 18 Brandenburger Naturschutzausführungsgesetz sind zu beachten.
- Sollten dennoch in der Fläche für Wald die Fällung vorhandener Habitatbäume (siehe Artenschutzfachbeitrag Grewe & Matthes 2018) erforderlich werden, sind diese durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Pro verlorengehender Bruthöhle sind zwei Nistkästen für die jeweilige Brutvogelart im Winter der Fällung bis Ende Februar im weiteren Umfeld der Baufläche anzubringen. Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton zu verwenden. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

Durchwegung Wald / geschütztes Biotop

Die von der Gemeinde perspektivisch beabsichtigte Durchwegung der Waldfläche (geschütztes Biotop - Erlen- wald/Erlenbruchwald - sowie Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz) ist auf eine Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und eine in Nord-Süd-Richtung zu beschränken. Sobald für die Durchwegung ein konkretes Konzept vorliegt, ist dieses mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Forstbehörde abzustimmen. Außerdem ist ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Zu hierbei ggf. erforderlichen Fällungen siehe Hinweise Arten- und Biotopschutz.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung der Stadt Werneuchen. Notwendige Stellplätze sind satzungsgemäß herzustellen.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hinweis:

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

Lage des Plangebietes



Werneuchen

Bebauungsplan "Freienwalder Straße 15"

Planzeichnung - Teil B Entwurf November 2020

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH

Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaud.de
www.wow-bernaud.de

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