

Textliche Festsetzungen

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

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Für das Gebäude Wegendorfer Straße Nr. 6, 6a, 6b, 6c, gekennzeichnet als Fläche **IJKLI**, wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Gebäudelänge bis zu 60 m betragen darf. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

3. Auf allen Baugrundstücken 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)

4. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Nadelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Zum Schutz vor Lärm müssen bei Wohnungen nordöstlich der Linie **AB** an einem Fenster von 50% der Aufenthaltsräumen entweder mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Fassade mit einem Beurteilungspegel / Nacht von $L_r,N \leq 50$ dB(A) angeordnet sein, oder bauliche Maßnahmen realisiert werden, sodass ein Beurteilungspegel / Nacht von $L_r,N = 50$ dB(A) nicht überschritten wird, oder besondere Fensterkonstruktionen realisiert werden, so dass ein Beurteilungspegel / Nacht / Innen von $L_r,N,Innen = 30$ dB(A) bei teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (Die Berechnungen hierzu sind gemäß VDI 2719 in Verbindung mit dem Berliner Leitfaden zur durchzuführen, wobei die Korrektursummanden K für das Frequenzspektrum und die Winkelkorrektur W mit 0 dB anzusetzen sind), oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden, sowie schallgedämmte Lüftungsanlagen mit ausreichender Lüftungsleistung eingesetzt werden, so dass die Fenster schutzbedürftiger Räume nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen. Zum Schutz vor Lärm müssen für Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnungen ein Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1) aufweisen von:

≥ 42 dB in der Fläche nordöstlich der Linie **CD**,
 ≥ 40 dB in der Fläche zwischen den Linien **CD** und **EF**,
 ≥ 35 dB in der Fläche zwischen den Linien **EF** und **GH**,
 ≥ 30 dB in der Fläche südwestlich der Linie **GH**

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile einschließlich der Fenster sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämmmaße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

An den lärmabgewandten (südwestlichen) Fassaden geplanter Gebäude dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

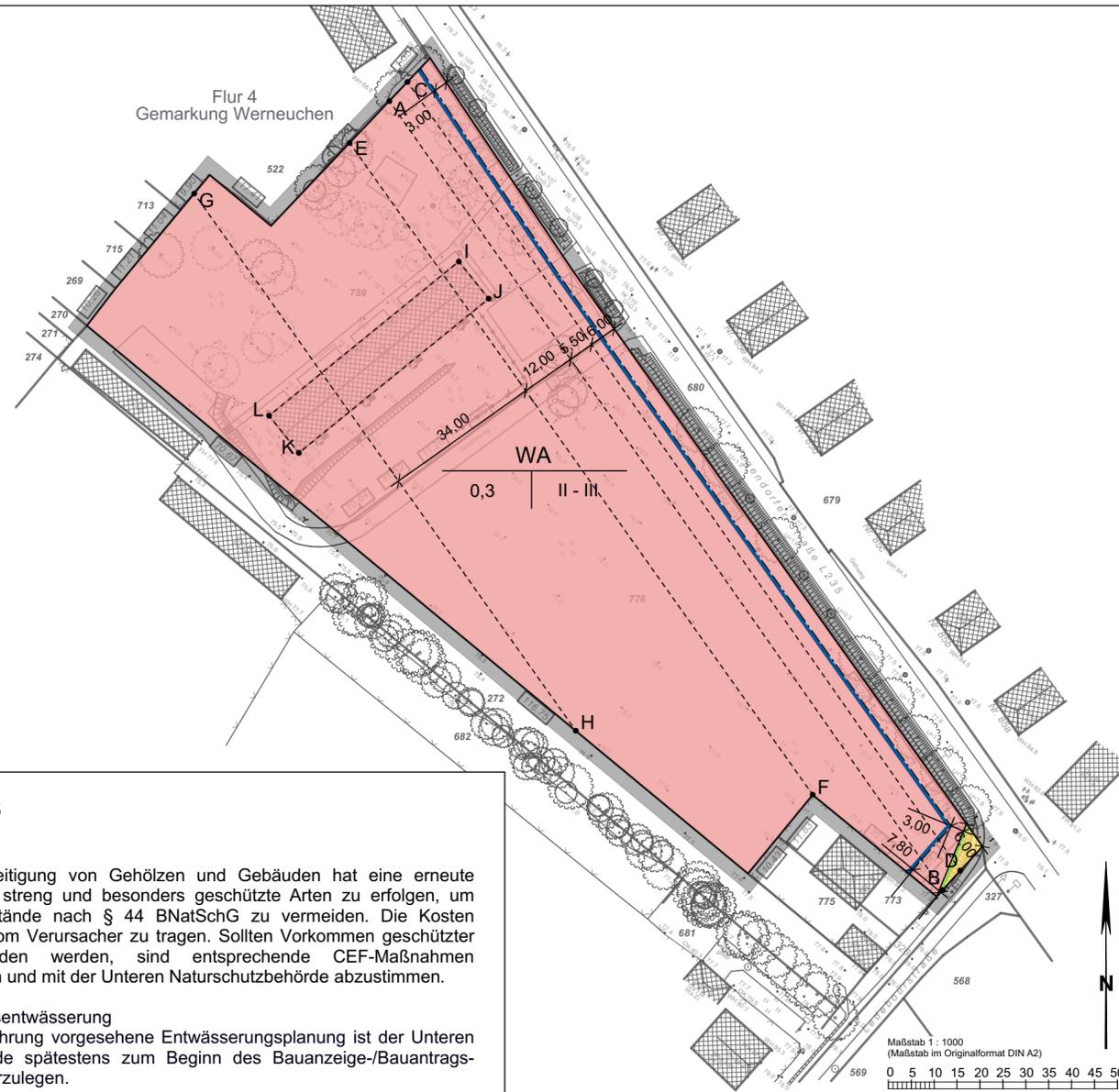
Pflanzliste

mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstgehölze (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Malus domestica	Kulturapfel (in alten Sorten)
Prunus avium	Süßkirsche (in alten Sorten)
Prunus cerasus	Sauerkirsche (in alten Sorten)
Prunus domestica	Pflaume (in alten Sorten)
Pyrus communis	Kulturbirne (in alten Sorten)



Hinweis

Artenschutz

Vor der Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden hat eine erneute Kontrolle auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Niederschlagsentwässerung

Die zur Ausführung vorgesehene Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde spätestens zum Beginn des Bauanzeige-/Bauantragsverfahrens vorzulegen.

DIN

Die DIN 4109-1:2008-01 sowie 4109-2:2018-1 sind in der Bauverwaltung der Stadt Werneuchen einsehbar.

Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen, den

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ für die Stadt Werneuchen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Werneuchen, den

Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ übereinstimmt.

Werneuchen, den

Bürgermeister

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 Mindest- und Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

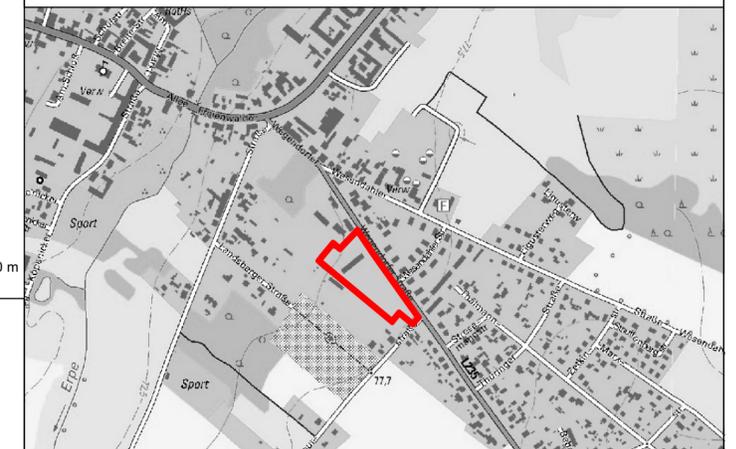
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Zahl der Vollgeschosse	
0,3	II - III	

Bauschalldämmmaße (Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm, Acouplan GmbH vom 25.03.2020)

Übersicht Karte Plangebiet



Quelle: Topographische Karte 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2017

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Wegendorfer Straße - Ledebourstraße"

Fassung vom 31. März 2021

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

Planungsträger:
 Stadt Werneuchen, Allgemeine Bauverwaltung
 Am Markt 5, 16356 Werneuchen