

## Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten 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)
- a) Für maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt.  
b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die Größe der Baugrundstücke darf für Einzelhäuser 600 qm und für Doppelhäuser je 450 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 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)
- Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Auf der Fläche **ABCDA** gilt die temporäre Festsetzung gemäß Nebenzeichnung 1 nur, wenn die Geruchsstundenhäufigkeit von 0,15 gemäß GIRL überschritten wird. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. GIRL-Brandenburg)

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Am Lindenweg" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Werneuchen, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 durch Amtsblatt der Stadt Beelitz 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) 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.

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

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

|      |          |
|------|----------|
| WA 1 |          |
| 0,3  | ED       |
| II   | OK 9,0 m |

|      |           |
|------|-----------|
| WA 2 |           |
| 0,3  | o         |
| III  | OK 12,0 m |



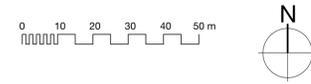
## Pflanzliste

**mittelkronige Laubbäume** (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

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

**Obstgehölze** (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

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



## 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) als Höchstmaß (§ 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)

OK Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

△ Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

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

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

■ Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

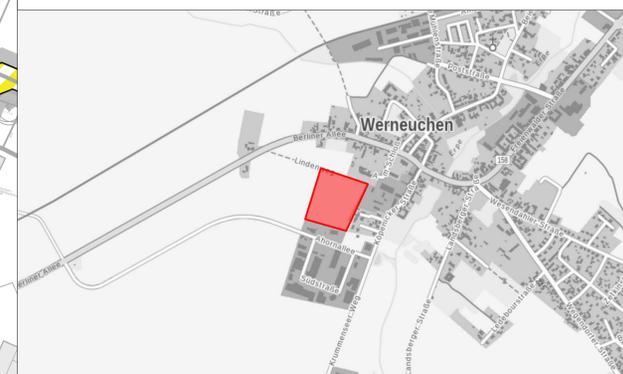
■ Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

— Grenze "Geruchsbelastung Dorkern" gemäß Geruchsimmisionsprognose "B-Plan am Lindenweg"

## Darstellungen ohne Normcharakter

| Baugebiet     |           | Nutzungsschablone |
|---------------|-----------|-------------------|
| GRZ           | Bauweise  |                   |
| Vollgeschosse | Oberkante |                   |

## Übersichtsplan M 1:15.000



Quelle: Digitale Topografische Karte (schwarz/weiß), M 1:15.000 Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2021

## Stadt Werneuchen

## Bebauungsplan "Am Lindenweg"

Fassung vom 7. Juni 2021

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

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

**VORENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich



Nebenzeichnung, Maßstab 1:1.000  
Temporäre Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (siehe TF 5)