

Textliche Festsetzungen

1.
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)
2.
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)
3.
Die Größe der Baugrundstücke darf für Einzelhäuser 600 qm und für Doppelhäuser je 450 qm nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4.
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)
5.
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.

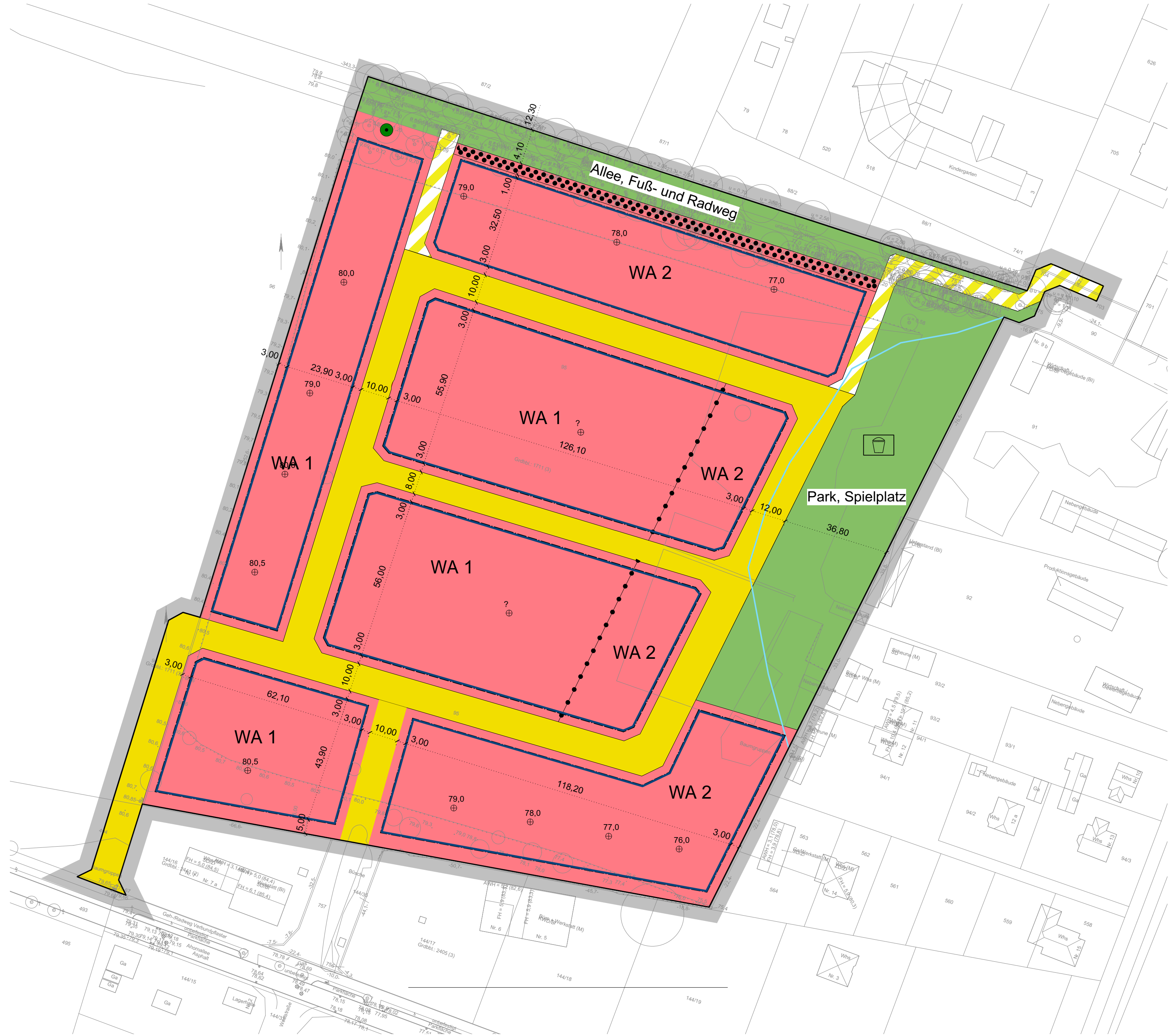
_____, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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).



Pflanzliste

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

Acer platanoides
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Corylus columna
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

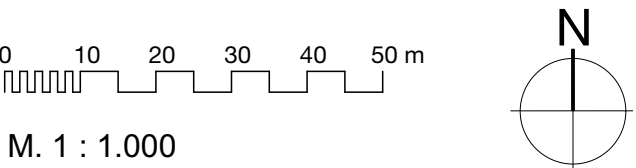
Spitzahorn
Feldahorn
Birke
Hainbuche
Baumhasel
Zweigriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Vogelkirsche
Eberesche
Speierling
Elsbeere
- Obstgehölze** (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

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)

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

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



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

0,3Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

IIZahl der Vollgeschosseals Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

OKHöhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

o

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

ED

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landsc

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 Dorfkern" gemäß Geruchsimmissionsprognose "B-Plan am Lindenweg"

Darstellungen ohne Normcharakter

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	
Vollgeschosse	Oberkante	

Übersichtsplan M 1:15.000



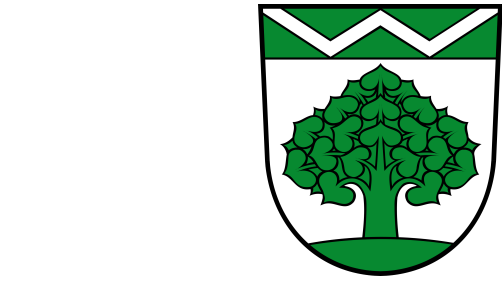
Quelle: Digitale Topografische Karte (schwarz/weiß), M 1:15.000 Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2021

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Am Lindenweg"

Variante 1

Fassung vom 14. Juli 2021



VORENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich