

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. a) Für zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn ein Gebäude zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.
- 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)
6. Zwischen den Punkten **A** und **B** sowie zwischen **C** und **D** sowie zwischen **E** und **G** ist eine mindestens einreihige Hecke gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind 90 von 120 Sträuchern der Pflanzgröße 60 - 100 und 30 von 200 mit einer Pflanzgröße von mindestens 80 - 100 cm in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu verwenden. Vorhandene Hecken sind anzurechnen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
7. Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen zu begrünen oder mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
8. Die Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen müssen ein Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von $R'_{w,ges} \geq 36$ dB aufweisen. Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. Die DIN 4109-2 ist in der Bauverwaltung Werneuchen einsehbar. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verfahrensvermerke

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

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

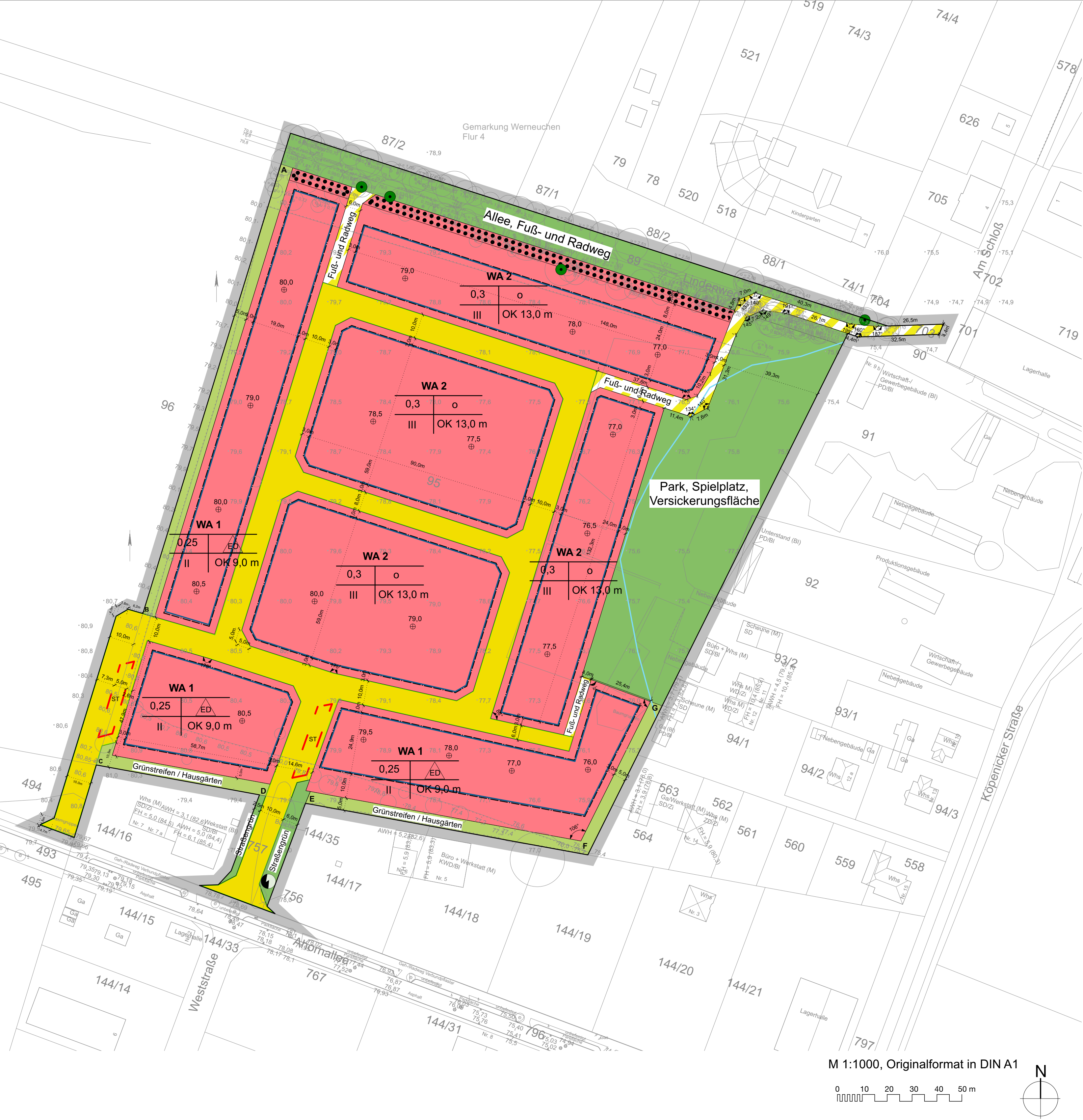
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 [Nr. 5]).



Planzeichenerklärung

— 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

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

z.B. OK 9,0 m Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. 77,0 Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

○ 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

■ öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Park, Spielplatz, Versickerungsfläche

■ Straßengrün Zweckbestimmungen

■ Allee, Fuß- und Radweg

■ private Grünfläche

■ Grünstreifen/Hausgärten Zweckbestimmung

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

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

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

Sonstige Planzeichen

● Elektrizität (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

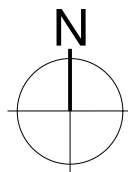
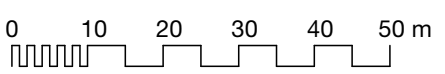
— ST Umgrenzung von Flächen für öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Baugebiet		Nutzungsschablone
GRZ	Bauweise	
Vollgeschoss	Oberkante	

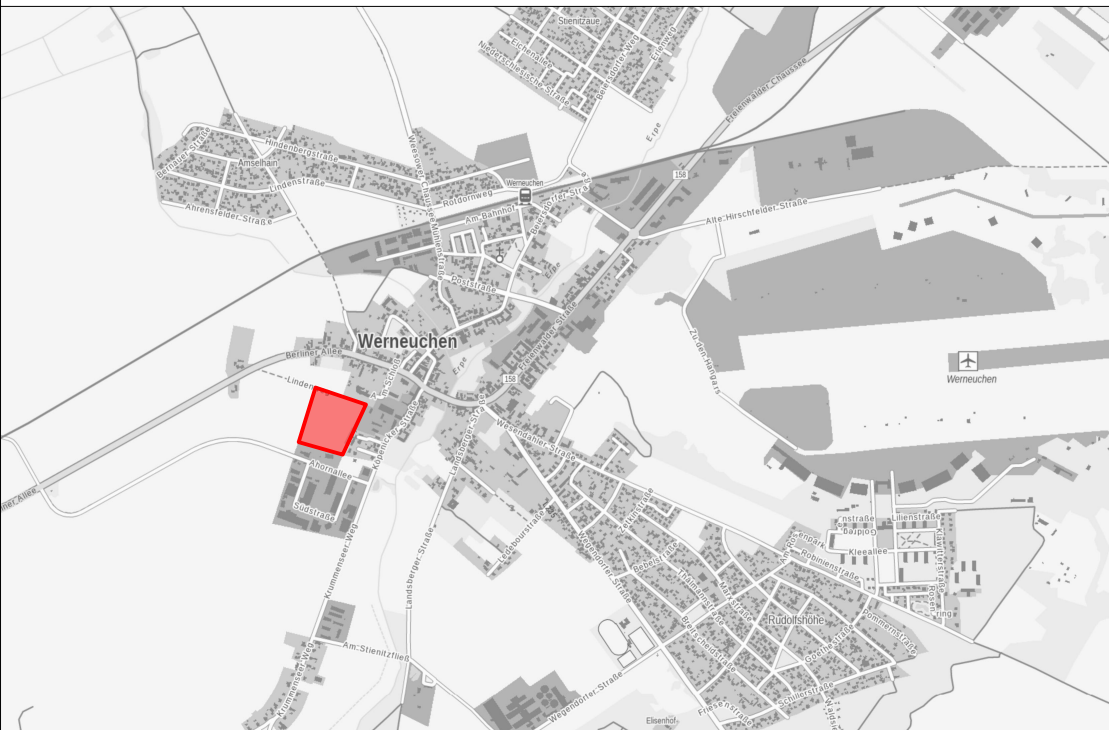
Darstellungen ohne Normcharakter

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

M 1:1000, Originalformat in DIN A1



Übersichtsplan M 1:15.000



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

Pflanzliste

mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Acer platanoides
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Corylus colurna
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna

Spitzahorn
Feldahorn
Bergahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rotbuche
Baumhase
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn

Sorbus domestica
Sorbus torminalis
Fraxinus excelsior
Populus nigra
Populus tremula
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Prunus avium

Speierling
Eisbeere
Gemeine Esche
Schwarz Pappel
Zitter-Pappel
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Sal-Weide
Bruch-Weide
Vogelkirsche

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)

Sträucher / Heister

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Gemeine Heckenkirsche
Wildpappel
Schlehe

Die Verwendung von weiteren Arten ist mit der Stadtverwaltung Werneuchen abzustimmen.

Stadt Werneuchen

Bebauungsplan "Am Lindenweg"

Fassung vom 3. November 2022

Planungsträger:
Stadt Werneuchen
Am Markt 5
16356 Werneuchen

Planverfasser:
SR - Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin



ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich