



### Zechnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung 2.1)
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
Hausgarten (textl. Festsetzung 3.1)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- SD/WD** nur Satteldach- und Walmdachformen zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- 10** Vermaßung in Meter (m)

- Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Januar 2023 (mit eigenen Gebäudeergänzungen auf dem Flurstück 530)
- Gebäude (Bestand)
  - öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - Geländehöhe über Normalhöhennull
  - Weg / Straße
  - Ackergrenze / Vegetationsgrenze
  - Bestandsbäume / Vegetationsflächen

**Pflanzliste Nr. I: Sträucher für Gehölzfläche**

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keillblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Teil - B - Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)**
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**
  - Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise "a" festgesetzt: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind 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)
  - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Heckenpflanzung aus Sträuchern anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,0 x 1,0m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
  - Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Für die Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste I mit Wuchshöhe 70-100 cm zu pflanzen.

#### Örtliche Bauvorschriften

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:
  - Auf den Baugrundstücken sind als Dachform ausschließlich Satteldach- oder Walmdachformen zulässig, die mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken sind. Die Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.
  - Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
  - Ordnungswidrig nach § 85 Abs. Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

#### Hinweise zum Artenschutz

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern, sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.
- Um Tötungen oder Verletzungen von Amphibien und Reptilien bei Bauarbeiten im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten zu vermeiden, sind diese Arten durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich zu vergrämen.
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung gemäß den Hinweisen in der Begründung zum Bebauungsplan.

### Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Ringstraße Ost II" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. ....).  
Stadt Werneuchen, ... ..  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
Strausberg, .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur \_\_\_\_\_ Siegel
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Ringstraße Ost II" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.  
Stadt Werneuchen, ... ..  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ringstraße Ost II" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom ..... Ausgabe-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
Stadt Werneuchen, ... ..  
Der Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

### Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Stadt Werneuchen**  
**Ortsteil Krummensee**

**Bebauungsplan „Ringstraße Ost II“**

**Satzungsfassung**  
Stand: März 2023  
Maßstab: 1:1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wowe-bernau.de

**W.O.W.**  
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Bernau bei Berlin