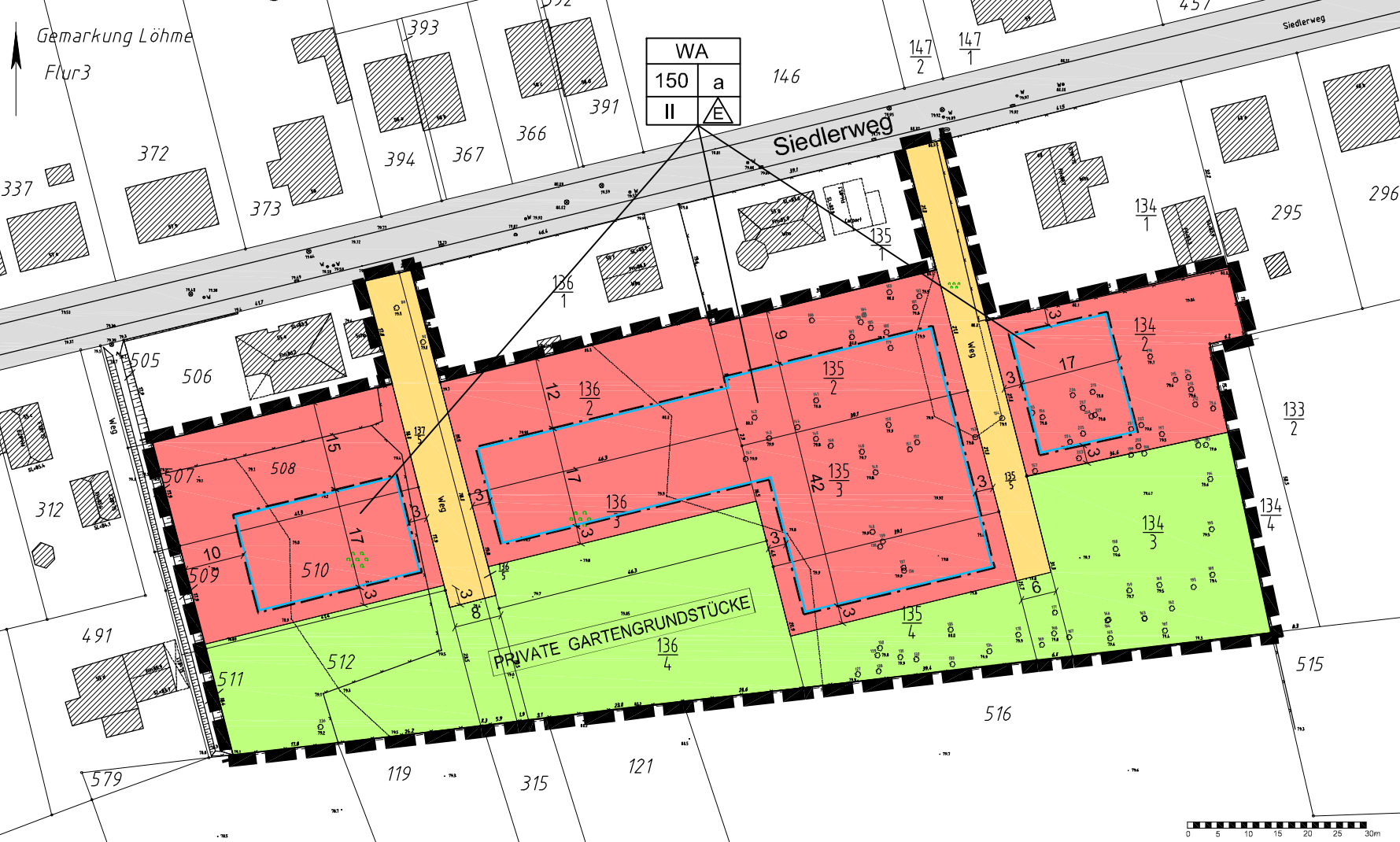


Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 - 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

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

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 15,0 m betragen. (§ 22 Abs.4 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis zu 1,0 m und für Terrassen bis 3,0 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gartengrundstücke“ ist je Gartengrundstück nur ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich sind je Gartengrundstück ein überdachter Freisitz (Terrasse) und ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m² Grundfläche sowie ein überdachter Stellplatz (Carport) mit höchstens 15 m² und seiner Zufahrt mit einer Grundfläche von höchstens 20 m² zulässig. Garagen sind auf den Gartengrundstücken unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Baugrundstücke dürfen eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten.
5.2 Private Gartengrundstücke dürfen eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohn- und Gartengrundstücken 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)

6.2 In den allgemeinen Wohngebieten und auf den Gartengrundstücken sind pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I - III zu pflanzen. Vorhandene Bäume auf den Grundstücken können angerechnet werden, sofern sie den Anforderungen nach textlicher Festsetzung 5.3 entsprechen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.3 Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebiets-typische, standortgerechte Arten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16cm, bei kleinkronigen Bäumen 12-14cm und bei Obstbäumen 10- 12cm.
6.4 Auf den Gartengrundstücken ist jeweils ein Habitatkomplex als Haufwerk von 3,0m² x 0,5m als Unterschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger anzulegen.

7. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

7.1 Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen soll in straßenbegleitenden Mulden versickert werden. Ein Überlauf in den Regenwasserkanal des Siedlerweges mit einer maximal zulässigen Abflussmenge von 1,0 l/s ist herzustellen.

7.2 Zur Sammlung, Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers sind auf den Baugrundstücken jeweils Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 1,3 m³, auf den Gartengrundstücken von jeweils 0,5 m³ herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8. Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

8.1 Dächer:

Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einheitlich einzudecken. Zulässig sind Sattel- und Walmdachformen. 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. (§87 Abs. 9 BbgBO)

8.2 Dachgeschoss:

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist in den allgemeinen Wohngebieten als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 20 - 45 Grad begrenzt sind. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

8.3 Einfriedungen:

Im Plangebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Hinweise

1. Arten- und Naturschutz

Die Fällung und Rodung von Gehölzen erfolgt zum Schutz von Baum- Gebüsch- und Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres. Arbeiten mit umfangreichem Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnliche Bodenbewegungen sind ebenfalls außerhalb der Brutzeit zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden

2. Altlasten und Bodenschutz

Das Bauvorhaben ist in unmittelbarer Nähe zur Fläche „S 36/1 Technikstützpunkt Löhme“ geplant (östlich angrenzend). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Pflanzenlisten

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea (nicht als Straßenbaum)
Quercus robur (nicht als Straßenbaum)
Tilia cordata
Ulmus glabra

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Rot-Buche
Gewöhnliche Esche
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Winter-Linde
Berg-Linde

Nr. II. Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre
Assolulus x carnea
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

Feldahorn
Rotblühende Roskasienle
Gewöhnliche Felsenbirne
Hain- Buche
Haselnuss
Rothorn
Weißdorn (eingriffig)
Gewöhnliche Eberesche
Schwedische Mehlbeere

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie
‘Bolken’, ‘Gelber Bellefleur’, ‘Landsberger Renette’,
‘Ribston Pepping’, ‘Altländer Pfannkuchenapfel’,
‘Champagnerrenette’, ‘Goldparmäne’

Birne (Pyrus communis) in Sorten wie

‘Gellers Butterbirne’, ‘Guie Louise’, ‘Potieau’,
‘Pastorenbirne’, ‘Bosc’s Flaschenbirne’

Süsskirsche (Prunus avium) in Sorten wie

‘Nanni’, ‘Regina’, ‘Schneiders Späte Knorpel’,
‘Maltbyarreau’

Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie

‘Anna Späth’, ‘Hauszweische’, ‘Gräf Althans Renekode’,
‘Wangenheim’

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 - 21 BauNVO)

150 Grundfläche (GR) (§19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
mit Baufeldnummerierung

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Private Verkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Private Gartengrundstücke"

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plandarstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter (m)

Planunterlage

Plangrundlage, Lage- und Höhenplan vom 08.05.2017
ÖBVI Dipl.-Ing. Vermessungsbüro Eberhard Schnldt
Beelitzer Straße 5, 14554 Seediner See
Auftrag-Nr. 39/17, DHHN2016, ETRS89

Gebäudebestand

Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Höhenpunkt ü.NHN

Baumbestand mit Baumnummer

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).
- Planzeichenverordnung (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).

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

3. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt am

Bürgermeister

Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. der Stadt Werneuchen bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Werneuchen,

Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan "Siedlerweg - Süd"

Satzung
Stand: März 2018

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@wow-bernaue.de



Werneuchen

