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.
Die Größe der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.
Innerhalb der Fläche **ABCDEFGHA** sind Aufschüttungen bis zu einer Höhenlage von 75,4 m über NHN im DHHN-2016 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

5.
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)

6.
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgen zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.
a) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb des Lärmpegelbereiches III für Außenbauteile
– von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, ein erforderliches Schalldämm-Maß *R'w,res* (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB sowie
– von Büroräumen ein erforderliches Schalldämm-Maß *R'w,res*
(nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB einzuhalten.
Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Die DIN 4109-2, Ausgabe 2016 kann in der Bauverwaltung der Stadt Werneuchen eingesehen werden.

b) Für Fassaden von Kinderzimmern und Schlafzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Es können Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.
An der östlichen Baugebietsgrenze ist zwischen den Punkten **E**, **F** und **I** eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Hierbei sind als Nahrung für Insekten besonders geeignete Arten zu bevorzugen. Wege und Zufahrten können die Hecke unterbrechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans "Krummenseer Chaussee" mit Begründung in der Fassung vom _______________ hat in der Zeit vom ______________ bis einschließlich _______________ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am ______________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werneuchen, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am __________________ als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ___________________).

Werneuchen, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom ____________________, wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Krummenseer Chaussee“ wurde nach § 10 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen Nr___ vom _____________________ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am _____________________ rechtswirksam geworden.

Werneuchen, den

Bürgermeister

Katastervermerk

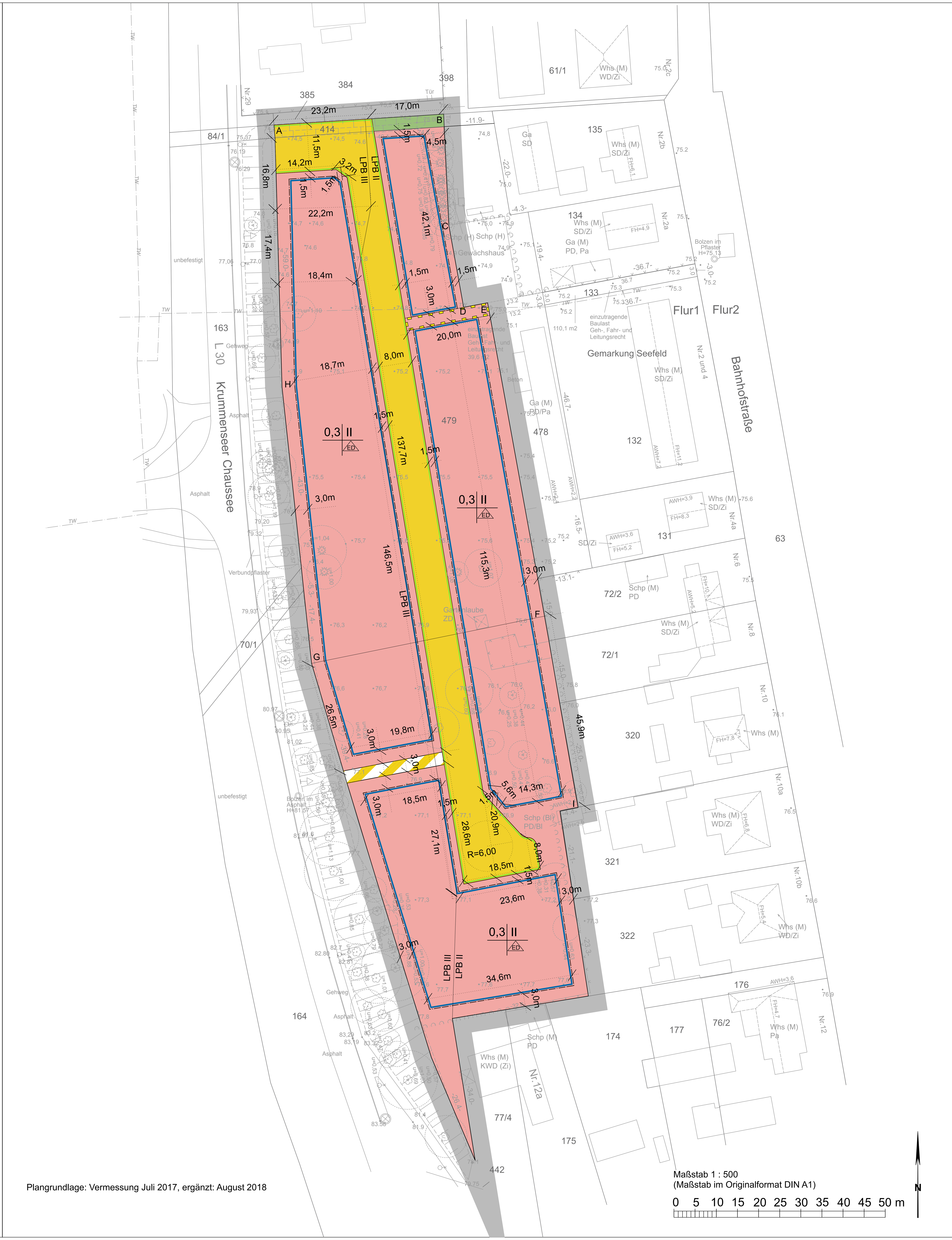
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom __________________ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit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

________________, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).



Plangrundlage: Vermessung Juli 2017, ergänzt: August 2018

Maßstab 1 : 500
(Maßstab im Originalformat DIN A1)

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

N

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)
(§ 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)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

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

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Graben"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

GRZ	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise

Nutzungsschablone

LPB III / LPB II — Lärmpegelbereichsgrenze

Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:10.000

Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2017

Stadt Werneuchen

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !

Bebauungsplan "Krummenseer Chaussee"

Fassung vom 5. April 2018

Bebauungsplan:
Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr. -Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin