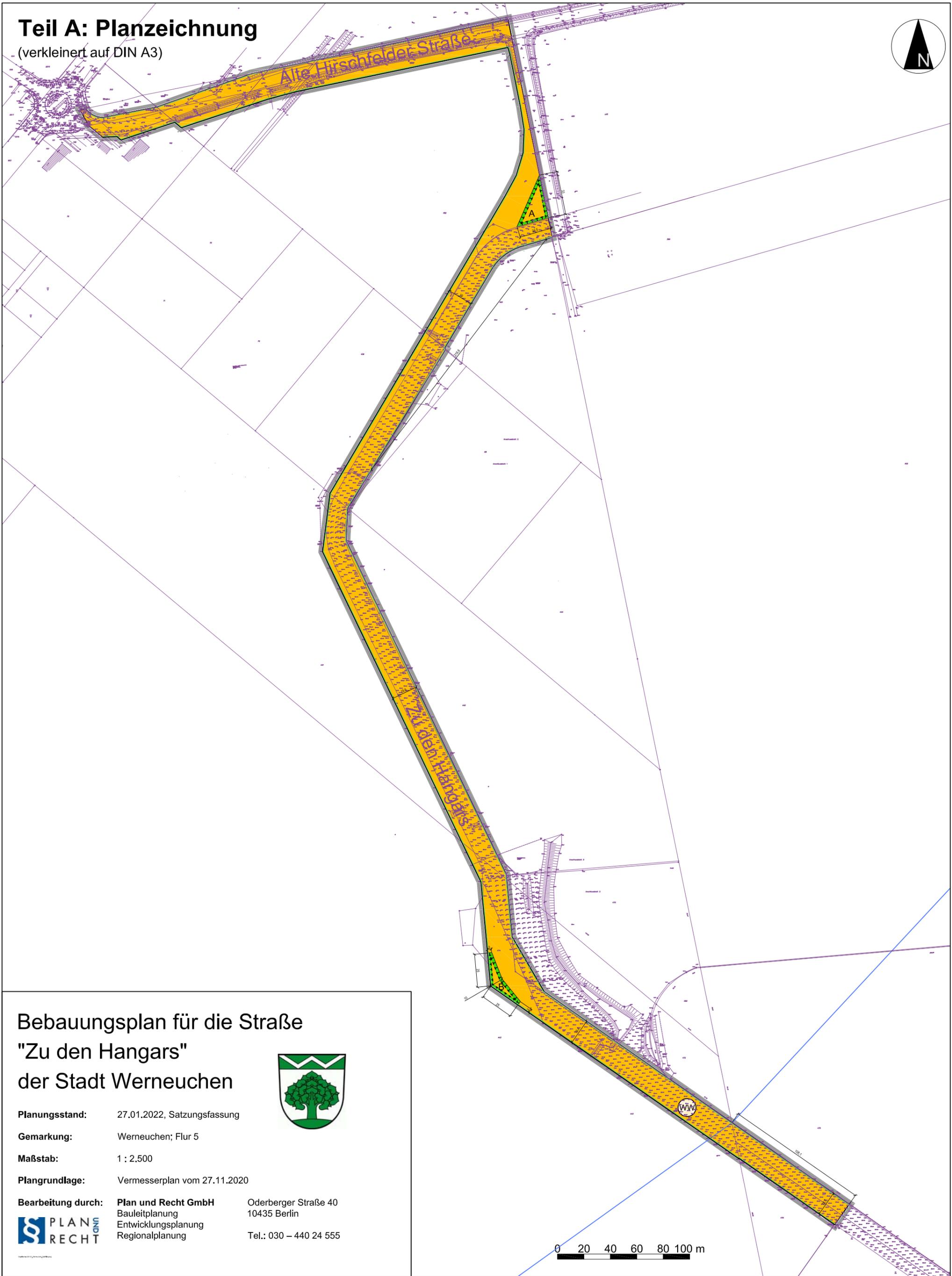


Teil A: Planzeichnung

(verkleinert auf DIN A3)



Bebauungsplan für die Straße "Zu den Hangars" der Stadt Werneuchen



Planungsstand: 27.01.2022, Satzungsfassung

Gemarkung: Werneuchen; Flur 5

Maßstab: 1 : 2,500

Plangrundlage: Vermesserplan vom 27.11.2020

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH** Oderberger Straße 40
Bauleitplanung 10435 Berlin
Entwicklungsplanung
Regionalplanung Tel.: 030 – 440 24 555



0 20 40 60 80 100 m

Bebauungsplan für die Straße "Zu den Hangars" der Stadt Werneuchen



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



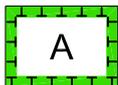
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

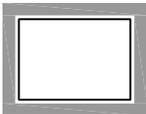
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Fläche "A"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

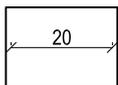
III. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

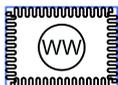
IV. Darstellungen ohne Normcharakter



Vermaßung in Meter

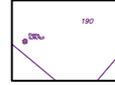
V. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

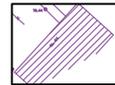


Grenze der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen

VI. Darstellung der Kartengrundlage



Flurstücke mit Flurstücksnummern



Bestehende Gebäude



Böschungen



Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Höhensystem: DHHN 2016)



vorhandener Baum

Bebauungsplan für die Straße „Zu den Hangars“ der Stadt Werneuchen



Stand: 27.01.2022, Satzungsfassung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB

- TF 1** Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- TF 2** (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dürfen höchstens 15.000 m² vollständig oder überwiegend versiegelt werden. Nicht versiegelte Flächen sind mindestens durch Rasenansaat zu begrünen.
- (2) Ausnahmsweise können Überschreitungen der Größe der maximal zulässigen versiegelten Fläche nach Absatz 1 in dem Umfang zugelassen werden, wie dies zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich ist.
- TF 3** Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“ ist eine mindestens 300 m² große Strauchfläche aus heimischen Straucharten anzulegen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von 1,5 Sträuchern je m² auszuführen. Zusätzlich sind insgesamt sechs Heister zu pflanzen. Dornensträucher sind mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang innerhalb von fünf Jahren nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste A (heimische standortgerechte Gehölzarten) mit den darin bezeichneten Qualitäten zu verwenden.
- TF 4** Zum Ausgleich für Fällungen geschützter Bäume sind im Plangebiet mindestens 12 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten der Pflanzliste B zu verwenden.
- TF 5** Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „B“ ist vollständig zu entsiegeln. Der Boden ist bis in eine Tiefe von 50 cm auszukoffern, es sind sandige Rohböden oder Sandböden mit einem geringen Humusanteil einzubauen. Auf eine Ansaat kann verzichtet werden. Innerhalb der Fläche sind weiterhin mindestens zehn größere Habitatstrukturen wie folgt artgerecht herzustellen: Die Habitatstrukturen sind als Kombination aus Asthaufen, Stubben, Steinhaufen und Sand auf einer Grundfläche von jeweils mindestens 6,0 m² anzulegen und in der Höhe mindestens 1,0 m über das bestehende Bodenniveau hinausragen.

Pflanzliste A

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornen- strauch
als Mindestqualität gilt: Sträucher 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	-
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	-
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	-
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	-
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	-
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	x
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose	x
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose	x
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	-
als Mindestqualität gilt für Heister: verpflanzte Heister 150-200 cm Höhe		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	-
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	-
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	-
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	-
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	-
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	-
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	-
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	-

Pflanzliste B

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Widmung der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß § 6 Abs. 6 BbgStrG

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelten gemäß § 6 Abs. 6 BbgStrG mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr als gewidmet, soweit sie zuvor noch nicht gewidmet worden sind. Die öffentliche Bekanntmachung der Widmung erfolgt nach der Verkehrsfreigabe und der Überlassung der Straßen bzw. Wege für den öffentlichen Verkehr.

Wasserschutzgebiet

Teile des Plangebietes liegen in der Schutzzone III der Wasserwerkes Werneuchen gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes WW Werneuchen, Beschluss des Kreistages Barnim Nr. 271-22/19 vom 06. März 2019, veröffentlicht im Amtsblatt Barnim Nr. 5 /2019 vom 20. März 2019.

Wesentliche Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.