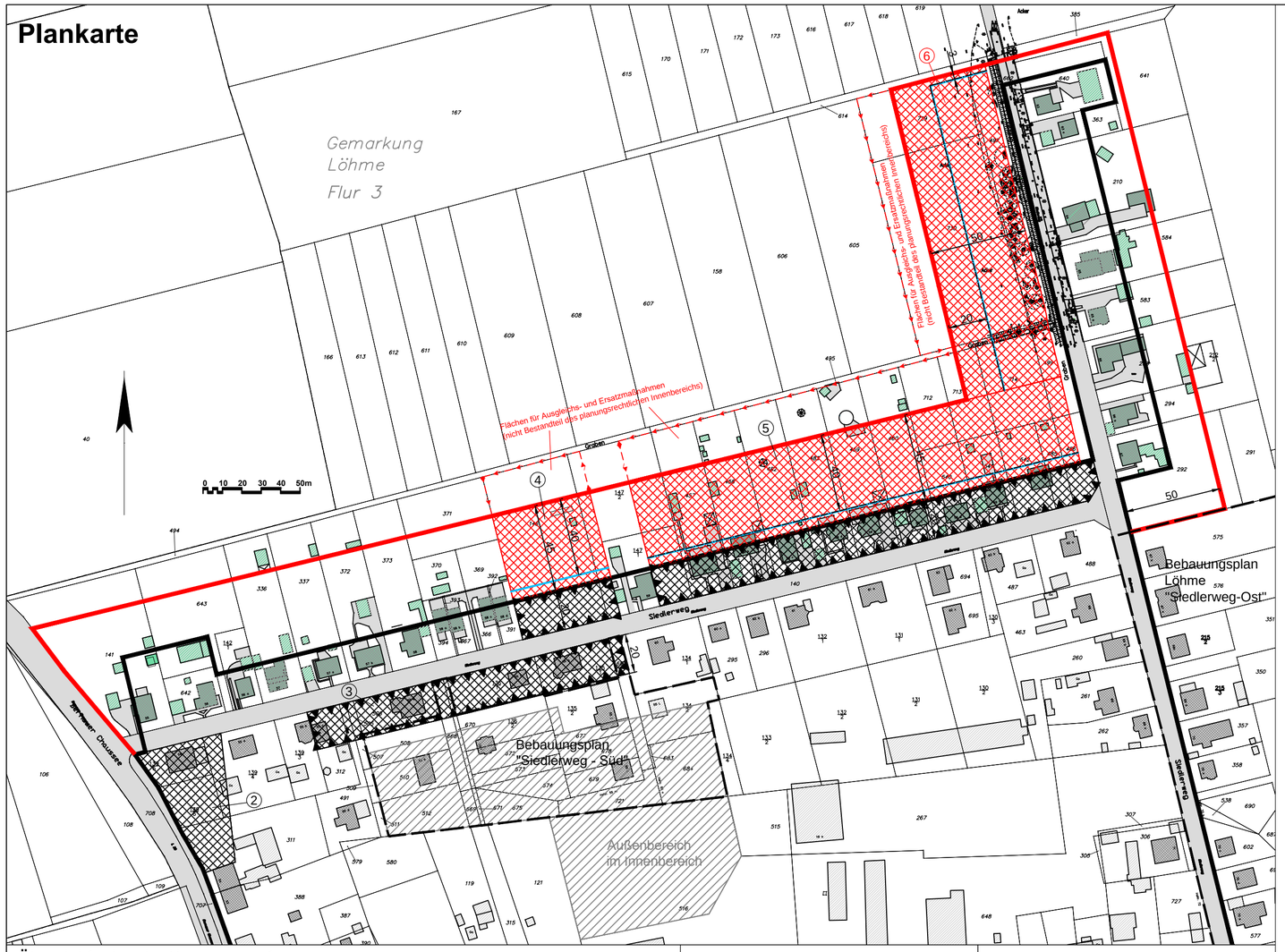
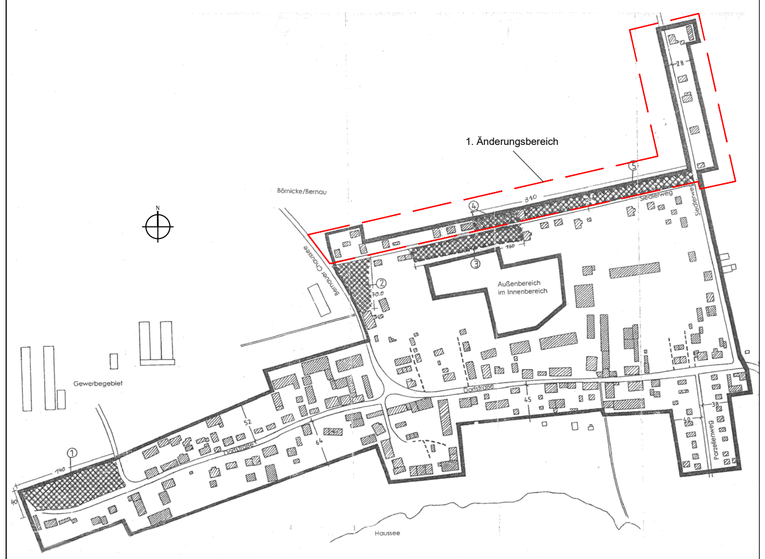
Plankarte



Übersichtsplan der Ursprungssatzung (ohne Maßstab)



Zechnerische Festsetzungen

(Änderungen und Ergänzungen sind rot markiert)

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

rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sonstige Festlegungen

Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Satzung 2002)

Abgrenzungslinie zwischen den Ergänzungsbereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Satzung 2002)

Ergänzungsflächen 1-5 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Satzung 2002)

Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (1. Änderung)

Abgrenzungslinie zwischen den Ergänzungsbereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (1. Änderung)

Ergänzungsflächen 1-6 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (1. Änderung)

Außenbereich im Innenbereich

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

9,5 Bemaßung in Meter (m)

Abgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nicht Bestandteil des planungsrechtlichen Innenbereichs)

Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg,
Stand Mai 2023

Legende

Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Flurgrenze / Flurnummer

Vorhandene Gebäudebestand– Hauptgebäude überwiegend Wohnen

Vorhandene Gebäudebestand – Nebengebäude überwiegend wirtschaftliche Nutzung, Garagen, Bungalows, Nebenanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche

Bodenversiegelungen Zufahrten – Private Nutzung

Geländehöhe über Normalhöhennull

Weg / Straße

Ackergrenze / Vegetationsgrenze

Bestandsbäume / Vegetationsflächen

Zaun / Einfriedung

Böschung / Graben

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Löhme

Die Stadt Werneuchen ändert aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§ 1 Gegenstand

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Löhme werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt. Die Plangrundlage vom Mai 2023 ist Bestandteil der Satzung.

(2) Die in der Plangrundlage mit dem Merkmal (6) gekennzeichneten Flächen (Ergänzungsflächen 1-6) werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgrund ihrer Prägung durch die vorhandene Bebauung des jeweils angrenzenen Bereiches einbezogen.

(3) Für die Ergänzungsfläche 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

§ 2 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB werden zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachstehende grünordnerische Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen:

Grundsätze für die Flächen 1-6:

- Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 200 m² Grundstücksfläche.
- Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Verwendung von heimischen standortgerechten Gehölzen für die Gehölzanpflanzungen gemäß Pflanzliste.

Fläche 1: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze

Fläche 2: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze

Fläche 3: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze

Fläche 4: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze
Zusätzliche Pflanzung von 6 hochstämmigen Laubbäumen oder 4 hoch/ halbstämmigen Obstbäumen in der mittleren Heckenreihe bzw. auf dem Gesamtgrundstück

Fläche 5: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze
Zusätzliche Pflanzung von 50 Laubbäumen oder 28 hoch/ halbstämmigen Obstbäumen in der mittleren Heckenreihe bzw. auf demGesamtgrundstück

Fläche 6: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze und Pflanzung von 14 hochstämmigen Laub- oder 7 hoch/halbstämmigen Obstbäumen nördlich und von 6 hochstämmigen Laub- oder 4 hoch/ halbstämmigen Obstbäumen südlich des Grabens. Erhalt der vorhandenen Hecke zur Straße mit Ausnahme im Bereich der Zufahrten.

Heckenpflanzungen im Rahmen der Eingriffsregelung sind für die Flächen 4, 5 und 6 in der rückwärtigen Fläche für Ausgeichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

§ 3 Immissionsschutz

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Flächen 3, 4 und 5 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Für Wohngebäude, die innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen errichtet werden, sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

(1) Die außenbauteile von Gebäuden, die dem ständigen aufenthalt von Menschen dienen, müssen so ausgeführt werden, dass die Immissionsrichtwerte "Innen" tags 35 db(A) und nachts 25 dB(A) eingehalten werden.

(2) Für die ausreichende Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m³/h und Person zu gewährleisten.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet

Soweit für ein Gebiet innerhalb des festgelegten Innenbereichs nach § 1 dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise zum Artenschutz

Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz sind in der Begründung aufgeführt. Wird von den nachfolgenden Hinweisen abgewichen, ist eine ölologische Baubegleitung erforderlich.

1. Gehölzfällungen und die Schnittgutentsorgung sind ausschließlich in den geplanten Zufahrtsbereichen vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Höhlenbäume sind frühestens ab 15. November zu fällen.
2. Bei notwendigen Fällungen sind je Höhlenbaum bis 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Nisthilfen für Höhlenbrüter anzubringen.
3. Bei notwendigen Fällungen sind je Höhlenbaum bis 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Fledermauskästen anzubringen.
4. Um Tötungen und Verletzungen von im Boden überwinternden Amphibien und Reptilien zu vermeiden, hat der Baubeginn ab 30. April zu erfolgen und ist kontinuierlich fortzusetzen.
5. Im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten und der Krautsaumbereich westlich der bestehenden Hecke in der Fläche 6 sind ab 1. März durch Mahd vegetationsfrei zu halten.
6. Um die Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld der Fläche 6 zu vermeiden und Tötungen zu verhindern, ist bis 15. März im Jahr des Baubeginns ein mobiler Folien-Schutzzaun außerhalb des Gewässerrandstreifens beidseitig des südlichen Grabens zu errichten. Der Zaun ist über die gesamte Bauzeit instand zu halten und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen abzubauen.
7. Im Krautsaumbereich vor den Hecken in der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Fläche 6 sind pro Baugrundstück nördlich des Grabens ein Haufwerk aus Totholz (Stubbenmaterial) und Feldsteinen in der Größe von mindestens 2 m² und 1 m Höhe für Reptilien- und Amphibien anzulegen.

Pflanzliste: Geeignete heimische Gehölzarten
(Die wertvollen Wildobst- und -beerenarten sind durch Fettdruck hervorgehoben)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Borg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Echte Kirschbeere (*Rubus idaeus*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Gemeine Esche (*Faxinus excelsior*)
Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnliche Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenrose (*Rosa corymbifera*)
Hundsrose (*Rosa canina agg.*)
Kratzbeere (*Rubus caesius*)
Kultur-Apfel (*Malus domestica*)
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)
Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
Pflaume (*Prunus domestica*)
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticа*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Salweide (*Salix caprea*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Sauerkirsche (*Cerasus vulgaris*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Silber-Weide (*Salix alba*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Cerasus avium*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Winter-Linde (*Tilia cardata*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, OT Löhme als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. .....).

Stadt Werneuchen, ...

Der Bürgermeister Siegel

2. 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

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, Ortsteil Löhme mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Stadt Werneuchen, ...

Der Bürgermeister Siegel

4. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, Ortsteil Löhme 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Stadt Werneuchen Ortsteil Löhme

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Löhme nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Entwurf

Stand: August 2023
M 1:2.000

N

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-bernau.de

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