

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich des Umweltberichtes 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 einschließlich des Umweltberichtes 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.

Bernau bei Berlin,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

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

Ausgefertigt am

Werneuchen,

Bürgermeister Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes 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

Teil A - Planzeichnung

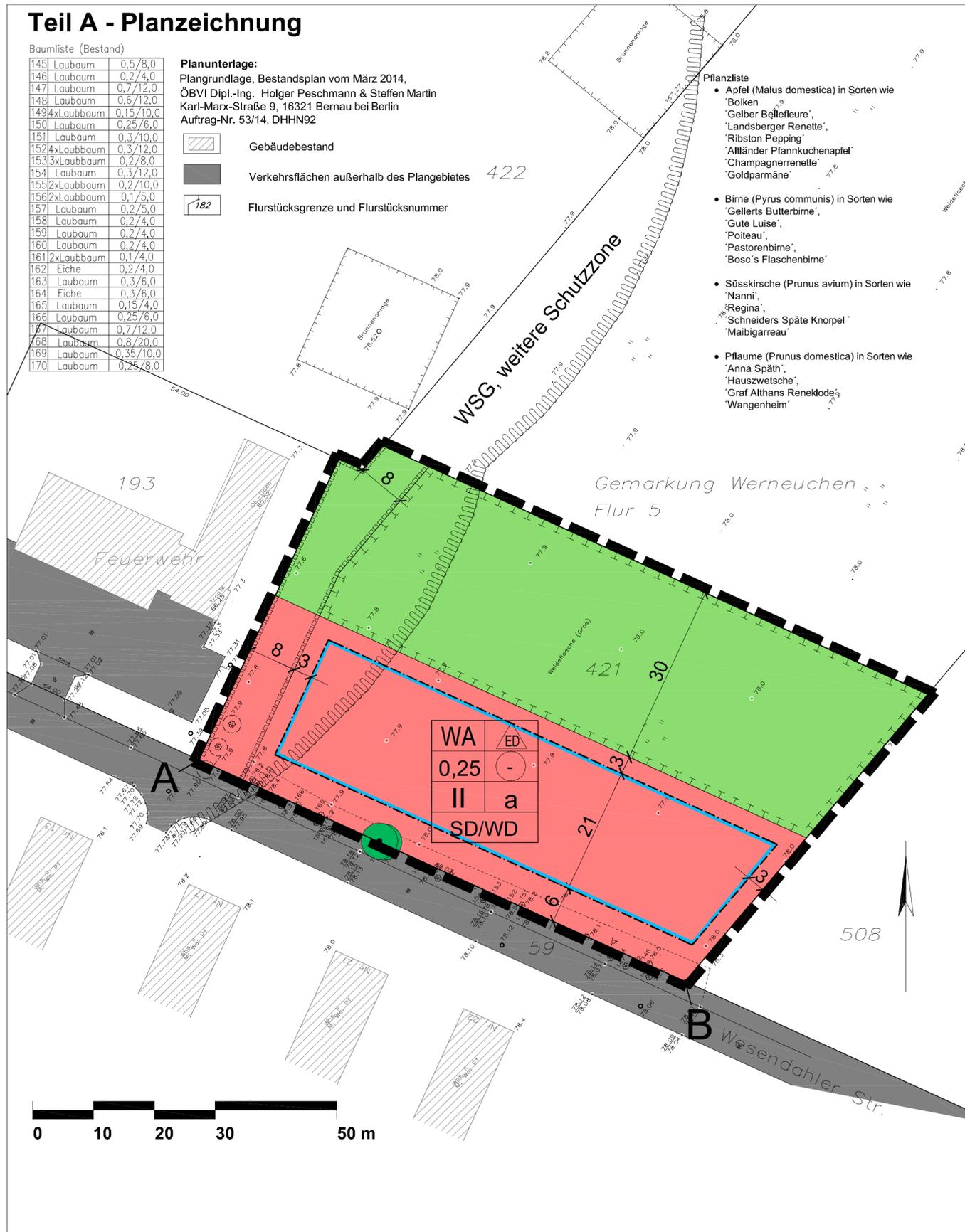
Baumliste (Bestand)		
145	Laubbaum	0,5/8,0
146	Laubbaum	0,2/4,0
147	Laubbaum	0,7/12,0
148	Laubbaum	0,6/12,0
149	4xLaubbbaum	0,15/10,0
150	Laubbaum	0,25/6,0
151	Laubbaum	0,3/10,0
152	4xLaubbbaum	0,3/12,0
153	3xLaubbbaum	0,2/8,0
154	Laubbaum	0,3/12,0
155	2xLaubbbaum	0,2/10,0
156	2xLaubbbaum	0,1/5,0
157	Laubbaum	0,2/5,0
158	Laubbaum	0,2/4,0
159	Laubbaum	0,2/4,0
160	Laubbaum	0,2/4,0
161	2xLaubbbaum	0,1/4,0
162	Eiche	0,2/4,0
163	Laubbaum	0,3/6,0
164	Eiche	0,3/6,0
165	Laubbaum	0,15/4,0
166	Laubbaum	0,25/6,0
167	Laubbaum	0,7/12,0
168	Laubbaum	0,8/20,0
169	Laubbaum	0,35/10,0
170	Laubbaum	0,25/8,0

Planunterlage:
Plangrundlage, Bestandsplan vom März 2014,
ÖBVI Dipl.-Ing. Holger Peschmann & Steffen Martin
Karl-Marx-Straße 9, 16321 Bernau bei Berlin
Auftrag-Nr. 53/14, DHHN92

- Gebäudebestand
- Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Pflanzliste

- Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Allländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'
- Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie 'Gellers Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'
- Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpe', 'Maibigarreau'
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Hauszweische', 'Graf Althans Reneklodde', 'Wangenheim'



PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A-B Straßenbegrenzungslinie auf Geltungsbereichsgrenze

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. 15 BbgWG)

Grenze des Wasserschutzgebietes - WSG - Werneuchen (weitere Schutzzone)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 421, Flur 5, Gemarkung Werneuchen zu belastende Fläche

Sonstige Festsetzungen

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

SD/WD Zulässige Dachformen:
SD - Satteldach
WD - Walmdach

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist .

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl. I/13 Nr. 18).

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 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 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 WA wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzel- und Doppelhäuser darf maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

3.1 Im Plangebiet 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. Die Überschreitung der Baugrenze zur Wesendahler Straße ist unzulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonvergas, Fugenvergas, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
4.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streubewiese aus mindestens 27 Hochstämmen mit Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzulegen und zu unterhalten. Es sind Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 7 m und höchstens 10 m anzulegen.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.1 Niederschlagswasser von Dachflächen kann großflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder ist in die Kanalisation abzuführen. Sickerschächte oder Rigolen sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 81 Abs. 1 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Gemäß § 81 Abs. 10 BbgBO werden örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

6.1 Dächer:
Dachflächen von Sattel- und Walmdächern sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. 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. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)
6.2 Einfriedigungen:
Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedigungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise:

Wasserschutzgebiet Werneuchen

Innerhalb der weiteren Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes Werneuchen ist der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. (3.Durchführungsverordnung zum Wassergesetz - Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete - der DDR vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 487)

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des in Vorbereitung zur Aufstellung befindlichen neuen Wasserschutzgebietes Werneuchen. Wegen der zu erwartenden Verbote der geplanten Schutzgebietsverordnung sind folgende Einschränkungen der Grundstücksnutzung zu beachten:

- Lagerung von Abfall ist nur in dichten Behältern zulässig. **Bedingung:** Ortsübliche, ordnungsgemäße und kurzzeitige Zwischenlagerung von vor Ort angefallenem Abfall bis zur Abholung durch den Entsorgungspflichtigen (Hausmüllentsorgung über Hausmülltonne).
- Die Errichtung, Sanierung und Betreibung von Abwasseranlagen (Hausanschluss) ist nur im Zusammenhang mit einer Neubebauung zulässig. **Bedingung:** Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA A 142) zu errichten und zu betreiben und an die im öffentlichen Straßenraum vorhandene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Der Bestandsplan, die Dichtheitsprüfung und die Fachunternehmererklärung sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich nach Fertigstellung der Anlagen vorzulegen.
- Die Errichtung baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.1. **Bedingung:** Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und deren Nebenanlagen (Garagen/Carport, Schuppen, Zufahrten, Zaunanlage) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu besorgen ist; der Umgang mit und der Einsatz von wassergefährdenden sowie gefährlichen Stoffen ist auszuschließen.

Für Genehmigungsverfahren im Plangebiet ist eine Befreiung nach § 52 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, sofern das neue Schutzgebiet bereits zuvor Rechtskraft erlangt hat.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelbeseitigung kann durch den Vorhabensträger/ Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Werneuchen Bebauungsplan "Wohngebiet Wesendahler Straße - östlich der Feuerwehr"

Teil I - Planzeichnung Satzungsfassung

Stand: März 2015

1:500

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-bernaude



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel: 033 38 / 60 123 - 0
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de