

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

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).

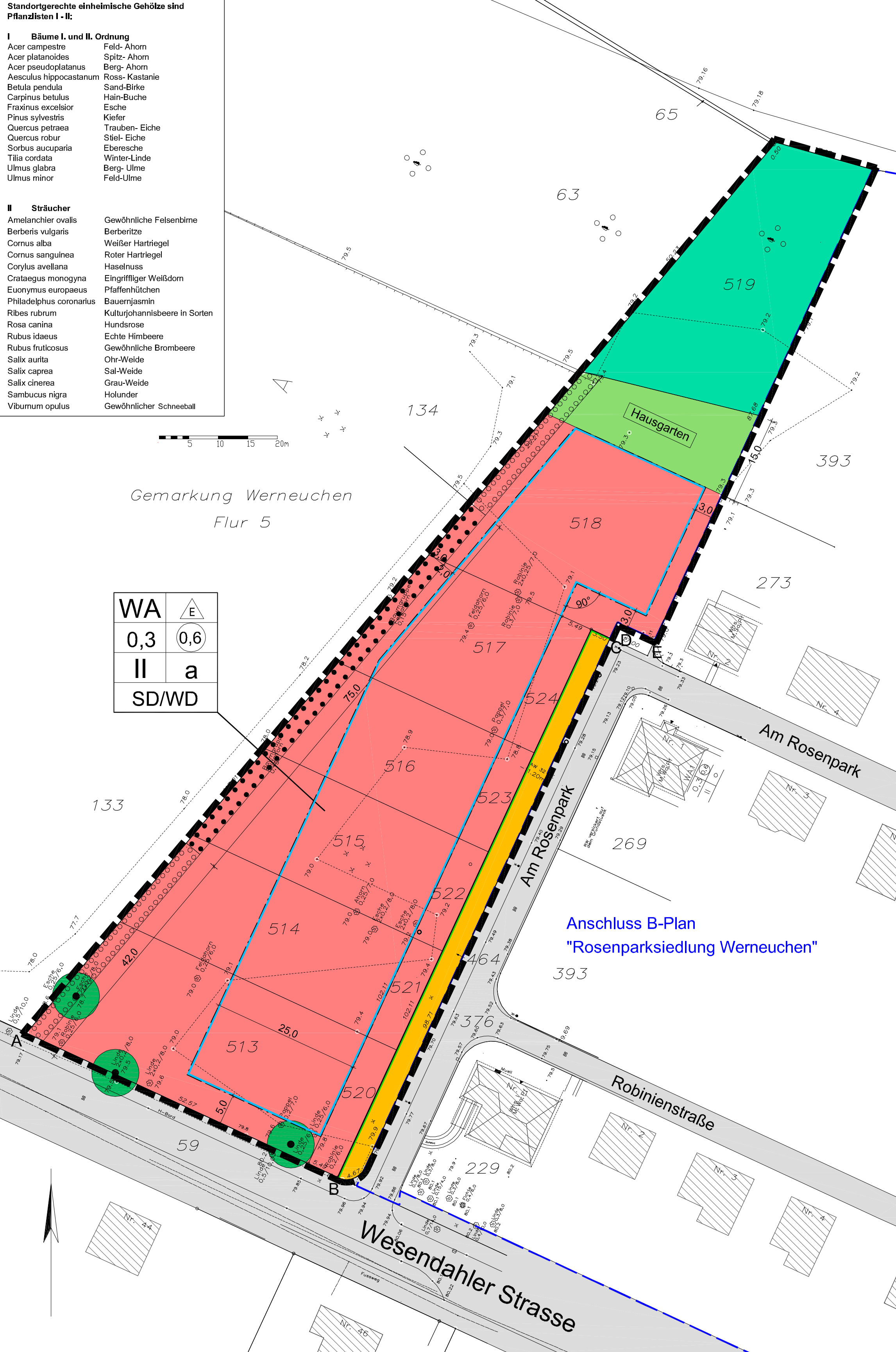
Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013 (GVBl. I/13 Nr.18).

Standortgerechte einheimische Gehölze sind Pflanzlisten I - II:

I Bäume I. und II. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	Eiche
Pinus sylvestris	Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

II Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Philadelphus coronarius	Bauernjasmijn
Ribes rubrum	Kulturjohannisbeere in Sorten
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



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)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

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

a Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

E Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A-B; C-D-E Straßenbegrenzungslinie auf Geltungsbereichsgrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hausgarten

Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Waldfläche (nachrichtliche Übernahme)

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

0,74ha Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD/WD Zulässige Dachformen i.V.m. 6.2.:
SD - Satteldach
WD- Walmdach

Planunterlage

Plangrundlage mit Stand vom September 2013

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes

Bestandsbäume

Bemaßung

Teil II - Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur aus-nahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 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 Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge und Breite der Einzelhäuser 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. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 10 m² je Grundstück zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

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

5.1 Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

5.2 Der im Plan festgesetzte Einzelbaum sowie der Aufwuchs innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils mindestens 2 Gehölzgruppen, bestehend aus jeweils 1 Laubbaum und 10 Sträuchern, anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt mindestens 6 m, bei den Sträuchern mindestens 1 m x 1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I oder II zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.4 Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bäume sind mindestens mit Ballen, StU 10-12 zu pflanzen. Sträucher 60-100 cm hoch.

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 sind einheitlich zu gestalten und jeweils 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 Dachgeschoss:

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 45 Grad begrenzt sind. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

6.3 Einfriedungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Hinweise

Maßnahme zum Artenschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten ist die durch das Bauvorhaben direkt oder indirekt betroffene Fläche (z.B. Fahrzeug-, Maschinen oder Containerstellplätze, Materiallager) durch einen Folienzaun abzugrenzen.

Auf der nördlich im Grundstück befindlichen Lichtung wird parallel eine Lebensraumaufwertung durch Schaffung eines zusätzlichen Versteckplatzes (Stamm- und Astholzhaufen von ca. 1 m³) vorgenommen.

Unmittelbar nach der Winterruhe wird der Bereich des Baufeldes bei geeigneter Witterung mindestens an drei Terminen durch eine fachlich hinreichend qualifizierte Person nach Zauneidechsen abgesucht. Aufgefundenen Tiere werden abgefangen und in die angrenzende Fläche verbracht. Während der geplanten Bauarbeiten bleibt die betreffende Fläche durch den Folienzaun eingegrenzt, um das Wiedereinwandern der Tiere zu verhindern.

Untere Bodenschutzbehörde

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs.3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des §31 Abs.1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Darüber hinaus ist der Unteren Bodenschutzbehörde (UB) die Möglichkeit einzuräumen, im Zuge von Erschließungsmaßnahmen auf der Fläche entstehende Schürfe zu begutachten. Über entsprechende Arbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu unterrichten. Unter dieser Voraussetzung kann nach Rücksprache mit der UB auf die Erstellung einer Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen verzichtet werden.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. 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.

Bebauungsplan "Wohngebiet westlich der Straße Am Rosenpark"

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-b@doellinger-architekten.de
www.doellinger-architekten.de

