

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

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

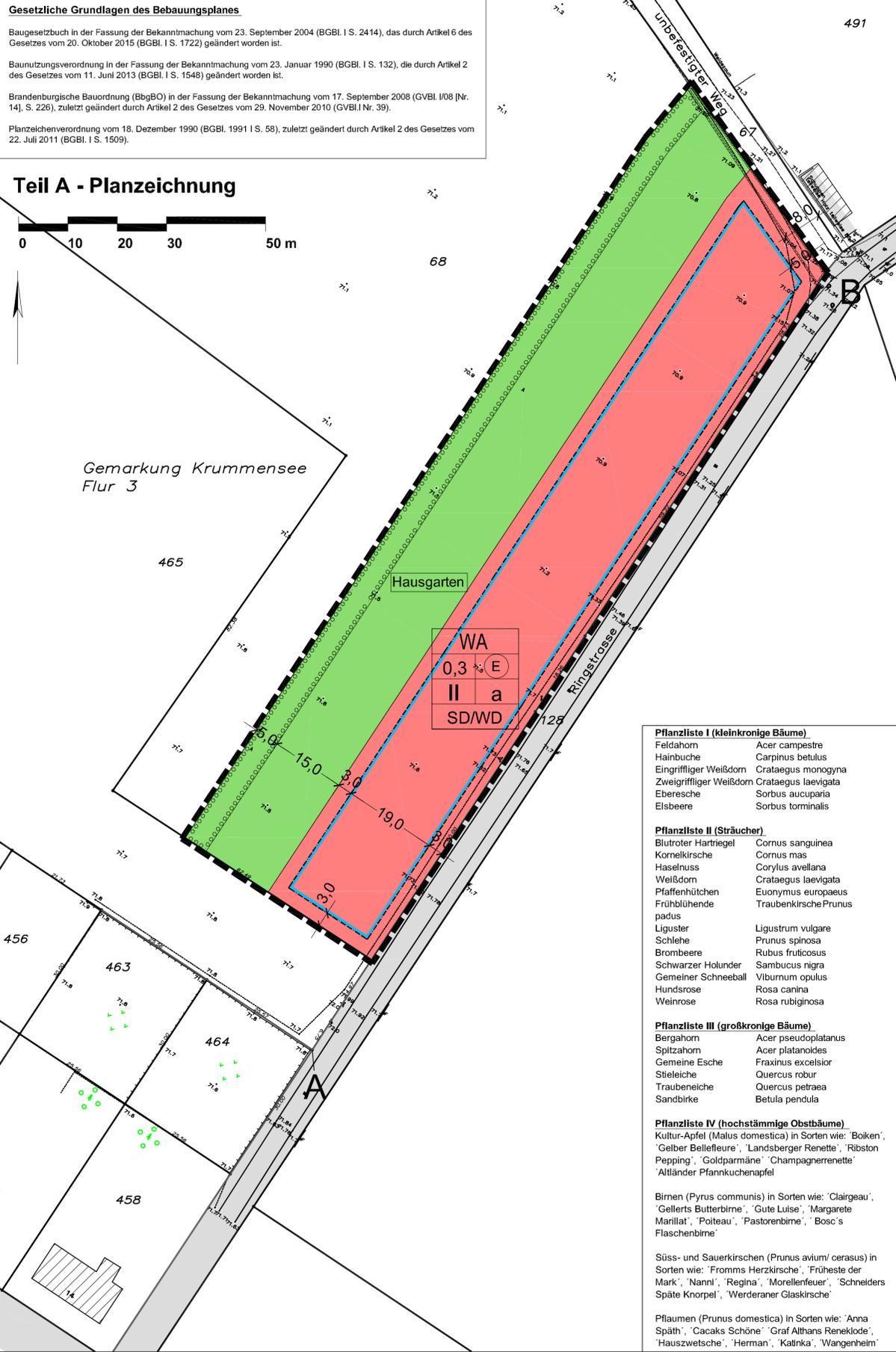
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

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).

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

Teil A - Planzeichnung



Pflanzliste I (kleinkronige Bäume)	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus torminalis

Pflanzliste II (Sträucher)	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Frühlühende	Traubenkirsche/Prunus padus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa

Pflanzliste III (großkronige Bäume)	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula

Pflanzliste IV (hochstämmige Obstbäume)	
Kultur-Apfel (Malus domestica) in Sorten wie: 'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne', 'Champagnerrenette', 'Altländer Pfannkuchenapfel	
Birnen (Pyrus communis) in Sorten wie: 'Clairgeau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'	
Süss- und Sauerkirschen (Prunus avium/ cerasus) in Sorten wie: 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Werderaner Glaskirsche'	
Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten wie: 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans Reneklude', 'Hauszweitsche', 'Herman', 'Katinka', '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)

0,3 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 zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A-B Straßenbegrenzungslinie auf Geltungsbereichsgrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: **Hausgarten**

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 68 und 465, Flur 3, Gemarkung Krummensee zu belastende Fläche

Sonstige Festsetzungen

0,78ha Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD/WD Zulässige Dachformen:

SD - Satteldach

WD - Walmdach

Planunterlage:

Plangrundlage, Bestandsplan vom September 2014 mit Ergänzung der Katastergrundlage vom 21.05.2015, ÖBVI Dipl.-Ing. Holger Peschmann & Steffen Martin Karl-Marx-Straße 9, 16321 Bernau bei Berlin Auftrag-Nr. 188/15, DHHN92, Grenzen wurden laut ALKIS dargestellt

Gebäudebestand

Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Höhenpunkt ü.NHN

Baumbestand (Art, Anzahl, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser)

Bemaßung

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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 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 allgemeinen Wohngebiet 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. Einfriedungen sind nur sockellos 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 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens fünfreihige Heckenpflanzung aus Sträuchern mit Bäumen in der Innenreihe anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 10 m, bei den Sträuchern ca. 1,0 m x 1,0 m. Dabei sind die Arten der Pflanzliste Nr. I und II zu verwenden. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche ist jeweils ein großkroniger Baum der Pflanzliste III oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste IV anzupflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 Für die festgesetzten Pflanzungen sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Bäume sind mindestens mit StU 12- 14 cm zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste II mit Wuchshöhe 70-100 cm zu pflanzen.

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 mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einheitlich 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.

6.2 Dachgeschoss:

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 30 - 50 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 zum Artenschutz

1. Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln in Gehölzen sind Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.- 28.02. eines Jahres durchzuführen.

2. Die Tötung und Störung von Bodenbrütern und die Verletzung der Zugriffsverbote auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann vermieden werden, wenn die Baumaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchgeführt werden. Falls auch außerhalb des genannten Zeitraums gebaut werden soll, ist die Baufeldfreimachung vor dem 28.02. durchzuführen und sind die Baumaßnahmen ohne Unterbrechung fortzuführen. Falls außerhalb des genannten Zeitraums mit dem Bau/der Baufeldfreimachung begonnen werden soll, ist vor Beginn der Tätigkeiten eine Untersuchung der Eingriffsstelle durch einen fachkundigen Gutachter vorzunehmen. Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abzustimmen.

Bebauungsplan "Wohngebiet Ringstraße Ost"

Teil I - Planzeichnung Entwurf

Stand: Dezember 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-b@doellinger-architekten.de

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

Werneuchen

