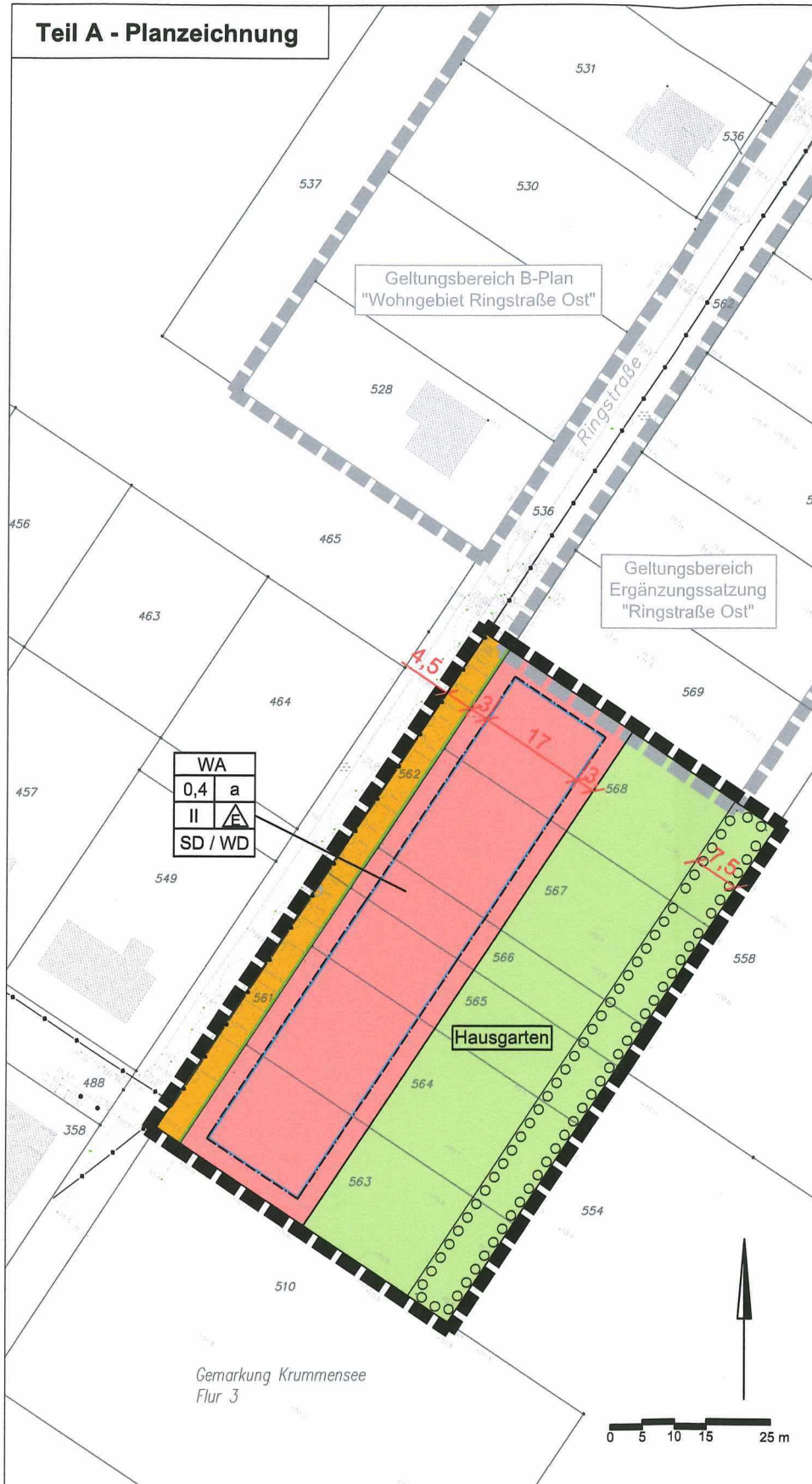




Pflanzlisten

Nr. I: Heimische Bäume	Nr. II: Heimische Sträucher	Nr. III: Obstbäume
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Malus sylvestris agg. Pinus sylvestris Populus nigra Populus tremula Prunus avium Prunus padus Pyrus pyraeaster agg. Quercus petraea Quercus robur Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra	Gemeine Berberitze Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Crataegus Hybriden Euonymus europaeus Frangula alnus Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa canina agg. Rosa corymbifera agg. Rosa rubiginosa agg. Rosa elliptica agg. Rosa tomentosa agg. Salix caprea Sambucus nigra Viburnum opulus	Malus domestica Pyrus communis Prunus avium Prunus domestica Juglans regia Kulturapfel in Sorten Kulturbirne in Sorten Süßkirsche in Sorten Kulturpflaume in Sorten Walnuss

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (textl. Festsetzung 2.1)

E Nur Einzelhäuser zulässig

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Hausgarten (textl. Festsetzung 3.1)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

SD/WD nur Satteldach- und Walmdachformen zulässig (§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

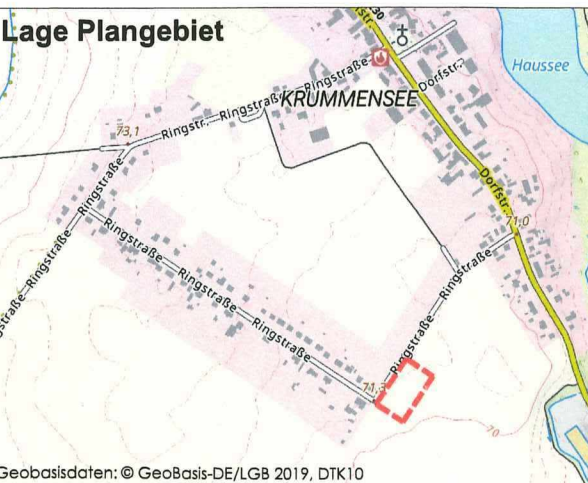
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

10 Vermaßung in Meter (m)

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)
ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Januar 2023
ALKIS-Bestand vom Mai 2025

Gebäude (Bestand)
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
Geländehöhe über Normalhöhennull
Weg / Straße
Ackergrenze / Vegetationsgrenze
Bestandsbäume / Vegetationsflächen
Freileitung (Telefon)



Teil B - Textliche Festsetzungen

I - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 30 m² je Grundstück zulässig. Einfriedungen sind nur sockellos zulässig. Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

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

4.1 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzliste I oder ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste III zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der rückwärtigen Pflanzfläche gemäß textlicher Festsetzung 4.3. Als Mindestpflanzqualität gelten 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern sowie insgesamt 10 Bäumen in der Innenreihe anzulegen. Es sind die Arten der Pflanzlisten Nr. I und II zu verwenden. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 8 m und der Sträucher 1 x 1 m. Als Mindestpflanzqualität gelten für Sträucher 70 bis 100 cm Wuchshöhe und für Bäume 12 bis 14 cm Stammumfang. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

II - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

5.1 Auf den Baugrundstücken sind als Dachform ausschließlich Satteldach- oder Walmdachformen zulässig, die mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken sind. 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.

5.2 Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen unzulässig. Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

5.3 Ordnungswidrig nach § 85 Abs. Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt. Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung können Handlungen, die gegen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

III - HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

1. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern, sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Brutn gefährdet werden.

2. Während der Bauarbeiten sollen die Gehölze entlang der Ringstraße, welche nicht für die Anlage der Zufahrten zu fallenden sind, durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dies betrifft auch die Vermeidung von Materialablagerungen im Nahbereich der Gehölze.

3. Um Tötungen oder Verletzungen von Amphibien und Reptilien bei Bauarbeiten im Bereich der künftigen Grundstückszufahrten zu vermeiden, sind diese Arten durch regelmäßige Mahd im Baustellenbereich zu vergrämen.

4. Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken und das Nahrungsangebot für im Gebiet vorkommende Fledermäuse zu erhalten, sollen für Außenanlagen insektenfreundliche Beleuchtungen verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 23.05.2025 den Bebauungsplan "Ringstraße Ost III" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. 37/2025).

Stadt Werneuchen, 23.05.2025

J. Kildahl
Die Bürgermeisterin

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.05.2025 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Strausberg, 23.05.2025

C. Cudde
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Ringstraße Ost III" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2025 übereinstimmt.

Stadt Werneuchen, 23.05.2025

J. Kildahl
Die Bürgermeisterin

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ringstraße Ost III" 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 am 23.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Werneuchen, 23.05.2025

J. Kildahl
Die Bürgermeisterin

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Stadt Werneuchen
Ortsteil Krummensee

Bebauungsplan „Ringstraße Ost III“

Satzungsfassung
April 2025

M 1:1.000

Gemeinde
Stadt WERNEUCHEN
Am Markt 5
16356 Werneuchen
Tel.: 033 398/ 81 610
Fax: 033 398/ 90 418
E-Mail: postfach@werneuchen.de

Planung
W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louise-Braille-Straße 1
16321 Bernau b. Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 033 38 / 75 66 02
E-Mail: info@wow-bernu.de