

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1969 (BGBl. I, S. 2253 / OVG 1967 S. 201), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I 1996 S. 2049 / 2076); BauGB a.F.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Darstellungen des B-Planes entsprechen der Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZ 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich 142 m ü. NN des Flughafenstandortes Schönefeld!

TEXTFESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 57, 58, 67 - 73, 75 - 81, 83 - 111, 114 - 128, 130 - 143, 145 - 160, 162, 166 - 210, 212 - 227, 229, 229a, 229b, 230, 231, 232, 234 - 268, 310a, 310b, 311 - 314, 316a, 316b, 318 - 331, 334, 335, 340, 347, 348a, 351 - 365, 368 - 373, 373a, 373b, 374a, Teile von 377/2, 378, 383 - 553, 555, 558, 559a, 563 - 569, 569a, 569b, 570, 571a, 571b, 572, 573 - 620, 623 - 630, 632 - 640, 647 - 650, 652 - 755, alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Wernsdorf.

GRZ ≤ 75 m²

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In den als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereichen werden in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben auf Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO beschränkt.

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereichen sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO außerdem zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Behältererzeugungs- und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe.

Die Nrn. 3, 4 und 5 werden nicht Bestandteil des B-Planes, d.h. sie sind ausnahmsweise nicht zulässig. (Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ = 0,3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (im WA)
GRZ ≤ 75 m² Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (im WR)

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:
I m. Hb. ein Vollgeschoss mit Höhenbegrenzung
II m. Hb. zwei Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung die Geschöfthöhe beträgt 0,6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (WA / WR) bzw. unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

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

o offene Bauweise, d.h. es sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
(D) Doppelhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn auf der Seite, an der nicht die Grundstücksgrenze gebaut wird, der doppelte Grenzabstand eingehalten wird. (Offene Bauweise nach § 9 Abs. 2 BbgBO)

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO

1.6 Höhe der baulichen Anlagen, Dächer
(§ 9 Abs. 2 und 4 BauGB, § 89 BbgBO)

h_{max} ≤ 3,50 Traufhöhe - die Höhe des Schnittpunktes zwischen Außenkante Außenwand / Dachhaut darf höchstens 3,50 bzw. 6,20 m betragen, gemessen in Bezug auf die Höhenbezugspunkte (Höhenangaben in m ü. NN) Zwischen den Höhenbezugspunkten ist jeweils linear zu interpolieren.
In Anwendung von § 89 BbgBO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als örtliche Bauvorschriften Dachform und Dachneigung festgesetzt:
SD Satteldach und Satteldach mit Krüppelwalm
32° - 45° Dachneigungen von 32° bis 45°
Dachläufigkeiten wie Giebel sind zulässig, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Traufbreite beträgt.

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

- öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:
- Uferzone
- Spielplatz

1.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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

- Verkehrsflächen mit Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung (Nr. 1.2 Grünordnungsmaßnahmen)
- Verkehrsfläche als Teilfläche der Verkehrsfläche Niederlehmer Straße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Uferweg als Fußgängerbereich mit Radweg

2.0 Festsetzungen zur Grünordnung

Gemäß § 8 und 8a BldtSchG i.V.m. § 12 BbgNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. zu vermindern und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Form und Frist auszugleichen. Aus dem Grünordnungsplan werden nachfolgende Festsetzungen in den B-Plan übernommen:

Anmerkung: Die Planflächen, auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, sind im Anhang zu finden. Die Listen sind für die Festsetzungen und Maßnahmen bindend. Für darüber hinaus gehende Anforderungen haben sie empfehlenden Charakter. Von den im Plan dargestellten konkreten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann im Einzelfall abgewichen werden, es ist der Pflichtenpflicht als solcher zu entsprechen.

Nr. 1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nr. 1.1 Das auf den Gebäudedächern und versiegelten Grundstücksflächen anfallende, unbenutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in geeigneter Weise zu versickern. (M.2.4 des GOP)

Nr. 1.2 Zur Minimierung der Versiegelung sind lediglich die Fahrwege (Fahrbahnen) der Straßen zu befestigen (M.2.1 des GOP):
- Sonnen-, Mästen- und Dachweg sowie Pappeln-, Anas- und vorderer Teil des Handflügelweges sind wasser- und luftdurchlässig und mit einem Abflusswert von höchstens 0,7 (z.B. Mittelstahlfaser) zu befestigen. Die Randstreifen sind mit einer Granulate zu versehen. (S 1)
- Die übrigen Anliegerstraßen im Plangebiet sind im Fahrbereich wasser- und luftdurchlässig und mit einem Abflusswert von höchstens 0,8 (z.B. Verbund- oder Claspflaster Rasengitter) zu befestigen. Die Randstreifen sind mit einer Granulate zu versehen. (A 1).
- Die Uferwege sind nur mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (U 1)

Nr. 1.3 Zufahrten und Zugänge zu und auf den Grundstücken sowie Terrassen und andere befestigte Flächen sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden, ebenso die erforderlichen Stellplätze. Der Abflusswert darf höchstens 0,6 betragen. (M.3.3 des GOP)

Nr. 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Die Flächen sind naturnah zu erhalten, der vorhandene Baumbestand ist zu schützen, geschädigte Bäume sind zu ersetzen. Sämtliche Röhrichtbestände sind vor Störungen zu schützen, im Uferbereich sind nicht angereichte Geotrope (Robinien, Pappelwuchs) zu entfernen. (M.4.2 des GOP)

Nr. 3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Nr. 3.1 Im Sonnen-, Mästen- und Dachweg sind auf der Südseite insgesamt 40 einheimische Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität (10/20) zu pflanzen. Die Baumreihe soll abschnittsweise aus einer Baumart bestehen, an markanten Punkten können auffällige Arten als Solitärgehölz gepflanzt werden. Von den im Plan dargestellten Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden, es ist der Pflichtenpflicht als solcher zu entsprechen.

Nr. 3.2 Auf den Grundstücken sind 20 v.H. der Grundstücksfläche als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Es sind Arten gem. Empfehlungsliste zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens ein Laubbäum dreimal verpflanzter Qualität (10/20) gemäß Empfehlungsliste neu zu pflanzen. Flächen, auf denen die vorhandene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erhalten wird, können auf die Fläche für das Anpflanzen angerechnet werden.

Nr. 3.3 Sonstige Pflanzbindungen: Es besteht Pflanzbindung (Verpflichtung zur dauerhaften Sicherung und Erhaltung) für die in der Planzeichnung dargestellten Geotrope, die zu erhalten sind (Einbürgerung Bäume und Sträucher gem. BbgBO, Pflanzbind. 13.2)

- zu erhalten: Bäume
- anzupflanzten: Bäume

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr. 3.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und Baugrenze sind Carports bis 16 m² Grundfläche und höchstens 2,50 m Höhe sowie als Nebenanlagen gemäß Pkt. 1.8 Mülltonnen bzw. Aufstellplätze für Mülltonnen zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sind gemäß § 19 Absatz 4 Nr. 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Zufahrten und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszubilden.

1.6 Höhe der baulichen Anlagen, Dächer
(§ 9 Abs. 2 und 4 BauGB, § 89 BbgBO)

h_{max} ≤ 3,50 Traufhöhe - die Höhe des Schnittpunktes zwischen Außenkante Außenwand / Dachhaut darf höchstens 3,50 bzw. 6,20 m betragen, gemessen in Bezug auf die Höhenbezugspunkte (Höhenangaben in m ü. NN) Zwischen den Höhenbezugspunkten ist jeweils linear zu interpolieren.
In Anwendung von § 89 BbgBO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als örtliche Bauvorschriften Dachform und Dachneigung festgesetzt:
SD Satteldach und Satteldach mit Krüppelwalm
32° - 45° Dachneigungen von 32° bis 45°
Dachläufigkeiten wie Giebel sind zulässig, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Traufbreite beträgt.

WERNSDORF SIEDLUNG I - III BEBAUUNGSPLAN NR. 2 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Stand: 09 / 98

1. ÄNDERUNG DES GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLANS

DATUM: 13.07.99

GEMEINDE WERNSDORF
AMT UNTERES DAHLELAND
Friedrich-Loeb-Str. 6
12511 Königs Wusterhausen
ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO
ANNIES & KÖNIG
Karl-Liebknecht-Str. 6
12511 Königs Wusterhausen



Gemarkung: Wernsdorf Flur 4

<p>Verfahrensvermerk</p> <p>Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragslinie der neuzubildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.</p> <p>Zielerfüllung:</p> <p>1. Änderungsgeschäft</p> <p>Die Gemeindevertretung Wernsdorf hat am 13.04.1999 die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Siedlung I - III“ beschlossen.</p>	<p>2. Billigung</p> <p>Die Gemeindevertretung hat am 13.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung „Siedlung I - III“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung und TCB-Beteiligung freigegeben.</p> <p>Königs Wusterhausen, den 09.07.99 eh. Amtschef Bürgermeister</p>	<p>4. Bürgerbeteiligung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes 1. Änderung „Siedlung I - III“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.1999 bis zum 16.08.1999 während der Dienststunden ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Besenken und Anmerkungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 28.04.1999 im Amtsblatt Nr. 84 und durch Bekanntmachung mittels Aushang am 17.04.1999 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Königs Wusterhausen, den 09.07.99 eh. Amtschef Bürgermeister</p>	<p>6. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, wurden am 13.07.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.</p> <p>Königs Wusterhausen, den 09.07.99 eh. Amtschef Bürgermeister</p>	<p>8. Schlussbekanntmachung</p> <p>Die am 13.07.1999 von der Gemeindevertretung beschlossene Satzung zum Bebauungsplan „1. Änderung Siedlung I - III“ in der Ausfertigung vom 13.07.1999 wird hiermit bekannt gemacht.</p> <p>Die Stelle, wo der Plan auf Dauer von jedermann während der Dienststunden eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erfolgen ist, liegt am 13.07.1999 im Amtsblatt Nr. 84, sowie durch Aushang vom 09.07.99 bis 09.07.99 öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erhebung von Einspruchsgegenständen (§ 44, § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Die Satzung ist am 13.07.1999 in Kraft getreten.</p> <p>Königs Wusterhausen, den 13.07.99 eh. Amtschef Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigungsvermerk</p> <p>Die Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Königs Wusterhausen, den 13.07.99 eh. Amtschef Bürgermeister</p>
---	---	---	--	--	--