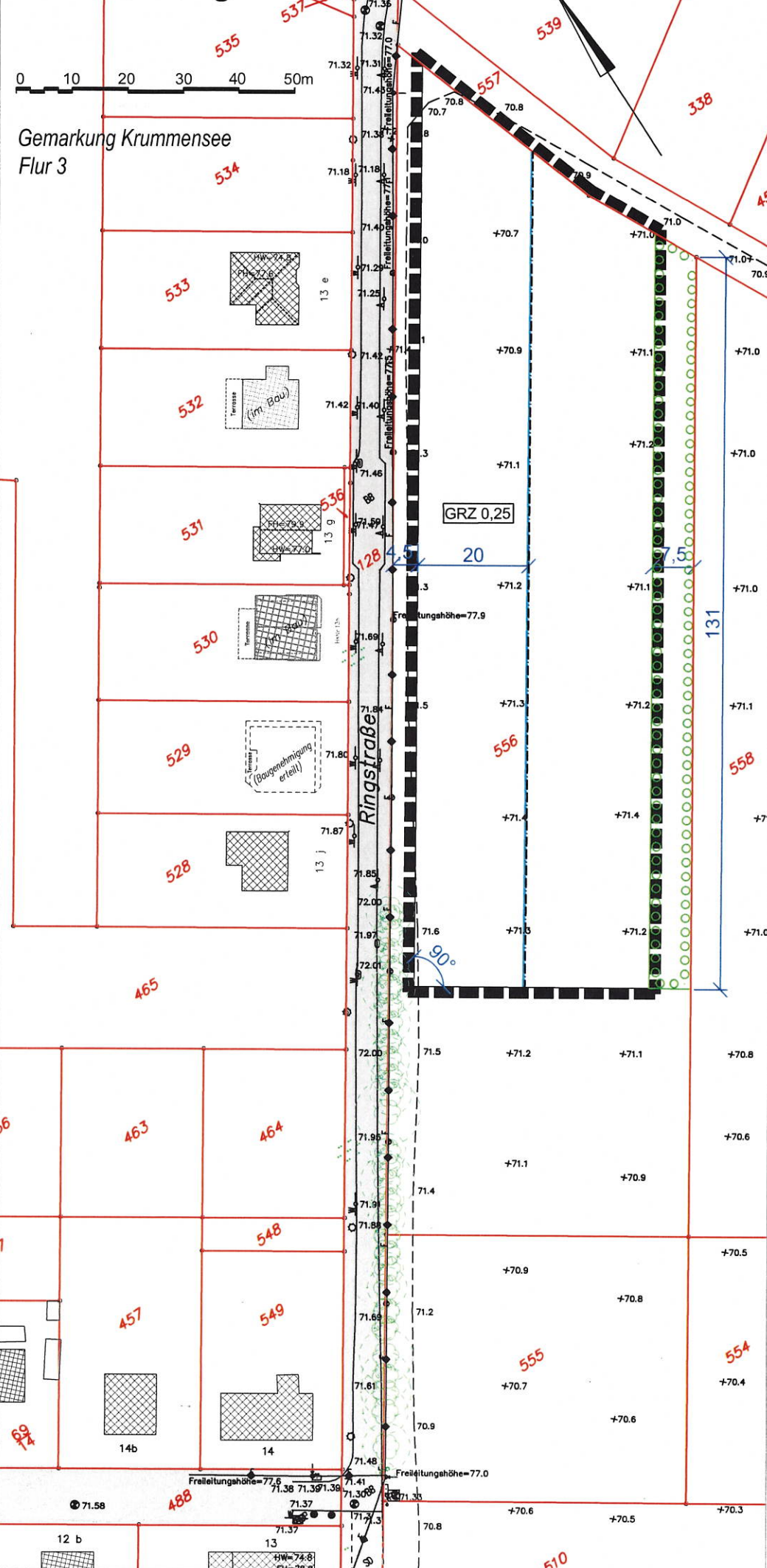


Planzeichnung



Zechnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 sowie 16 – 21 BauNVO)
GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/
planungsrechtlicher Innenbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

10 Vermaßung in Meter (m)

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (nicht Bestandteil des
planungsrechtlichen Innenbereiches)

Pflanzenlisten

Nr. I: Bäume für Gehölzfläche

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. II: Sträucher für Gehölzfläche

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nr. III: Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. IV: Hochstämmige Obstbäume

Kultur-Apfel in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Goldparmäne' oder 'Champagnerrenette'
Birken in Sorten wie 'Claireau', 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Margarete Marillat', 'Poiteau', 'Pastorenbirne' oder 'Bosc's Flaschenbirne'
Süß- und Sauerkirschen in Sorten wie 'Fromms Herzkirsche', 'Früheste der Mark', 'Nanni', 'Regina', 'Morellenfeuer' oder 'Werderaner Glaskirsche'
Pflaumen in Sorten wie 'Anna Späth', 'Cacaks Schöne', 'Graf Althans 'Hauswetsche', 'Herman', 'Katinka' oder 'Wargenheim'

Ergänzungssatzung "Ringstraße Ost"

Die Stadt Werneuchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, folgende Ergänzungssatzung:

1. Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom Januar 2023 ist Bestandteil der Satzung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Grenzen der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

3. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken 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)
- 3.2. Pro Baugrundstück sind innerhalb der Ergänzungssatzung zwei großkronige Bäume der Pflanzliste III oder zwei hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste IV anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

- 4.1. 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.
- 4.2. 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. (§ 87 Abs. 9 BbgBO)
- 4.3. 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.

Hinweise

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 Bruten gefährdet werden.
2. 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.
3. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nicht Bestandteil des Satzungsgebietes) ist eine 7-reihige Hecke aus Sträuchern mit insgesamt 16 Bäumen in einer Innenreihe anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt ca. 8 m und der Sträucher 1x1 m. Dabei sind die Arten der Pflanzlisten Nr. I und II zu verwenden. Entlang der Ringstraße sind 6 Bäume der Pflanzlisten Nr. I bzw. III zu pflanzen.
4. Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegen zu wirken, sollen für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Januar 2023 mit eigenen Ergänzungen auf den Flurstücken 529, 532, Flur 3, Gemarkung Krummensee

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

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am 14.12.23 die Ergänzungssatzung "Ringstraße Ost" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. 34/16.13/1923)

Stadt Werneuchen, 22.12.2023

Der Bürgermeister



2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 19.01.2023 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Strausberg, 01.11.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Ergänzungssatzung "Ringstraße Ost" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2023 übereinstimmt.

Stadt Werneuchen, 22.12.2023

Der Bürgermeister



4. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Ringstraße Ost" 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 im Amtsblatt für die Stadt Werneuchen vom 23.11.2024, Ausgabe-Nr. 02/24 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Werneuchen, 10.01.2024

Der Bürgermeister



Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Stadt Werneuchen
Ortsteil Krummensee

Ergänzungssatzung „Ringstraße Ost“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzungsfassung

Stand: November 2023
M 1:1.000



W. O. W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
10321 Bernau bei Berlin
Tel. 030 91 79 69 65
Fax 030 91 79 69 62
eMail: info@wowa.de

W. O. W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin