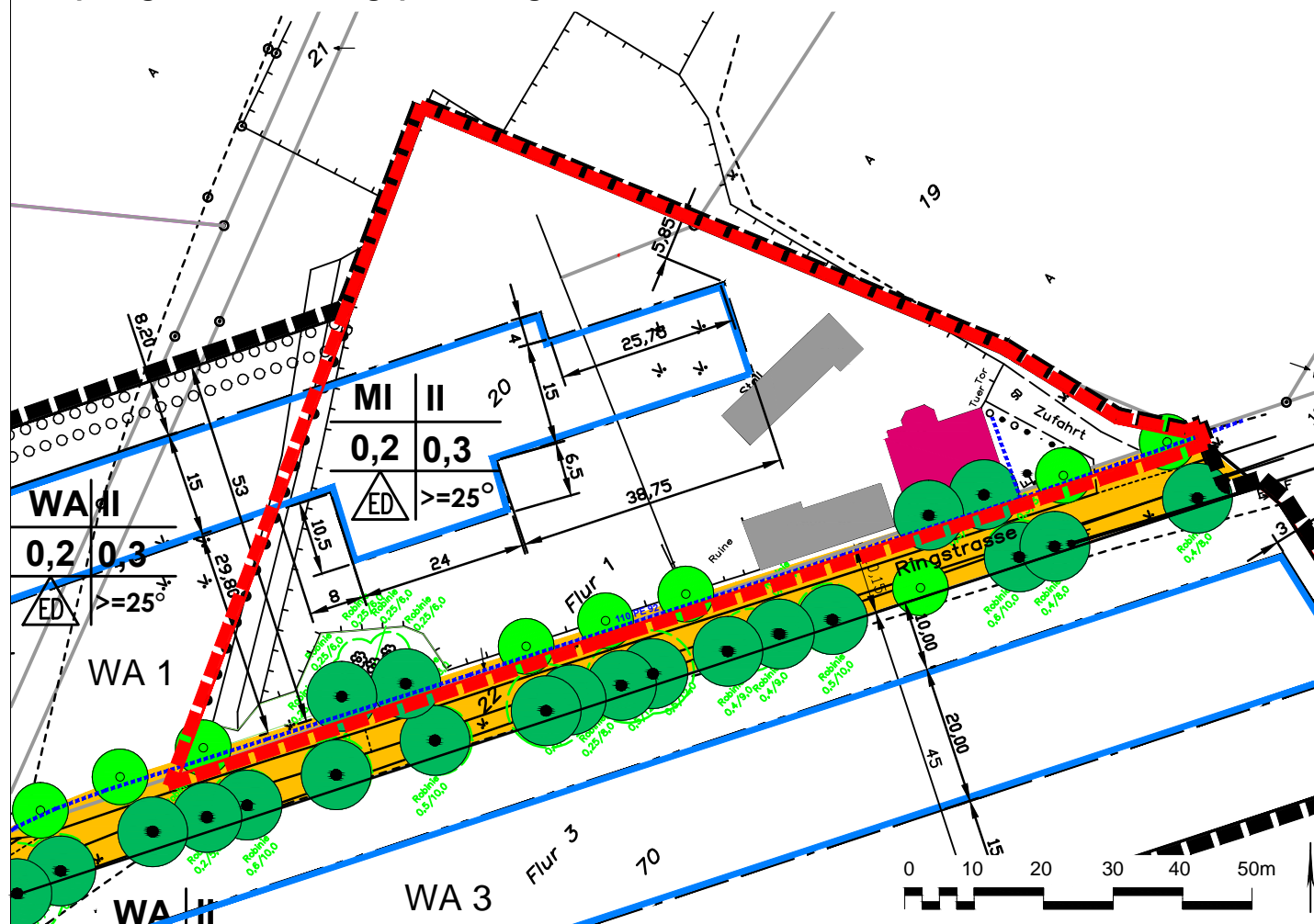
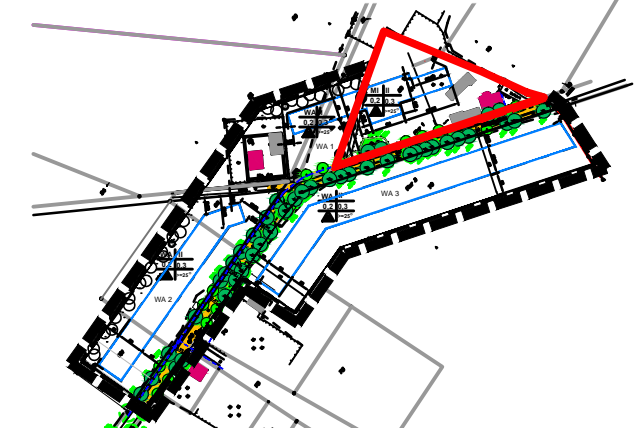


### Ursprünglicher Bebauungsplan "Ringstraße Nord" vom Mai 2004



### Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord"



### Planzeichenerklärung der Planunterlage des ursprünglichen Bebauungsplanes

- 6.3 Zaun
- 6.6 Flurstücksgrenzen und -nummern
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE

### PLANZEICHEN - PlanzV 90 -

der Bauleitpläne und für die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)

- WA**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Numerierung 1 bis 3
- MI**  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- II**
- ED**  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
Als Höchstmaß
- ED**  
Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)  
Nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Neupflanzung von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans
- 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 6.4 Strommast und Leitung
- 6.5 Gas-Verteilungsleitung

### 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord" - Entwurf vom Oktober 2024



### Planzeichenerklärung der Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom Mai 2004

- neue Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- aufgehobene Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) statt Mischgebiet (§6 BauNVO)

### Planzeichenerklärung der Planunterlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes

**Kataster- und Gebäudebestand**  
(ALKIS-Daten vom April 2024,  
© GeoBasisDE/LGB, dl-de/by-2-0)

- Gebäude
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Topographie**  
(ÖbVI Udo Kracke, 21.12.2018, DHHN2016, ETRS89)
- Höhenpunkt
- Böschung
- Carport
- Laubbaum

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschoss
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

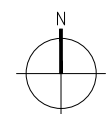
**Stadt Werneuchen**

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“, OT Krummensee

### Planzeichnung - Entwurf

Stand: Oktober 2024

Maßstab: 1:1.000



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-berna.de



**Hinweis: Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch Streichungen und rote Schrift kenntlich gemacht**

## TEXTTEIL A (Auszug)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO)  
Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

~~1.2 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)  
Vorgängersituation im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zugelassen.~~

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Vollgeschosshöhe als Höchstmaß bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl 0,2 wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl - GFZ - (§ 20 BauNVO)  
Die Geschossflächenzahl 0,3 wird als Höchstmaß festgesetzt.

#### 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

4.2 Garagen, Carports und andere Nebengebäude bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zur Straße beträgt mind. 5 m (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.3 Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 1 BauGB in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen (§ 1 Abs. 1 BauGB).

.....

#### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Erhaltungsgebot  
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

.....

#### 8. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Nachpflanzungen der Allee, den auf den Flächen A und B festgesetzten Maßnahmen, sowie dem Abriß der zwei Gebäude auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB).

Bäume 1. Ordnung		Beispiele für standortgerechte Obstbäume
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Apfelbäume (Malus) in Sorten:
Quercus robur	Stieleiche	Boiken
Tilia cordata	Winterlinde	Gelber Bellefleur
Ulmus minor	Feldulme	Graue Französische Renette
Ulmus laevis	Flatterulme	Landsberger Renette
Bäume 2.Ordnung		Rippstern Pepping
Acer campestre	Feldahorn	Später Kalvill
Carpinus betulus	Hainbuchen	Späte Graue Renette
Malus sylvestris	Kulturapfel	Weisser Winterkalvill
Prunus avium	Vogelkirsche	Birnen (Pyrus ) in Sorten:
Pyrus communis	Kultur-Birne	Charnau
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Gellerrts Butterbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere	Clapps Liebliche
Ulmus minor	Feldulme	Pastorenbirne
		Williams Christ
Sträucher		Süss- und Sauerkirschen
Carpinus betulus	Hainbuche	(Prunus):
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Schattenmorelle
Corylus avellana	Haselnuß	Regina
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Eonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	Zwetschen, Mirabellen,
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Quitten in Sorten
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa corymbifera	Heckenrose	
Rosa rubiginosa	Weinrose	
Rubus caesius	Kratzbeere	
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	
Rubus idaeus	Echte Himbeere	
Salix caprea	Salweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	

## TEXTTEIL B

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Auf Landesrecht beruhende Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

1. Festlegungen der äußeren Gestalt

1.1 Im Wohngebiet sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte zulässig, wenn ihre Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt und die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge der Traufe erhalten bleibt.

1.2 Dachaufbauten dürfen nicht ins obere Fünftel der Dachfläche reichen, ihre Breite darf ein Drittel der Breite der Traufe nicht überschreiten.

1.3 Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Neigung größer/gleich 25° zulässig. Krüppelwalm mit Abwalmung bis 1.50 m, senkrecht gemessen, sind zulässig.

1.4 Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

1.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachpfannen (Ziegeln) / Dachsteinen oder dachsteinartigen Platten einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

1.6 Für untergeordnete Bauteile sind Zinkabdeckungen unzulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Dachbegrünungen, Glasdächer zur Solarenergienutzung) sind zulässig.

1.7 Gebäudefassaden müssen mit ortsüblichen Materialien wie Putz, Klinker-/Ziegelmauerwerk, Feldsteinmauerwerk, Holz- oder Stahlelementen in abgetönten Farben gestaltet werden. Bei Doppelhäusern sind einheitliche Fassadengestaltungen vorzusehen, sowie gleichartige und gleichfarbige Oberflächen und gleich gestaltete Fenster und Türen.

2. Grundstücksflächen  
Nicht überbaute und für Nebenanlagen nicht benötigte Freiflächen sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO zu bepflanzen und zu unterhalten.

3. Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke durch Anpflanzungen, Zäune oder andere bauliche Anlagen müssen in Gestaltung und Material der Bebauung angemessen sein. Die Einfriedung von Baugrundstücken an der Straßenfront hat mit natürlichen Baustoffen zu erfolgen. Straßenbegleitend sind offene Holzzäune oder offene Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Einfriedungen, die Nachbargrundstücke/Baugrundstücke und den offenen Landschaftsraum abgrenzen, können in Form von Maschendrahtzäunen, offenen Holzzäunen in Verbindung mit Bepflanzungen (Hecken) bis in einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.

### HINWEISE

1. Das von den Straßenflächen abfließende Niederschlagswasser wird in Mulden geleitet, die auf dem nördlichen und westlichen straßenbegleitenden Grünstreifen zwischen den bestehenden und geplanten Baumstandorten angelegt werden (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

2. Zuordnung von Eingriffen und Kompensationsflächen  
Zum Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt sind zwei Maßnahmen auf direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen vorgesehen. Da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden diese Flächen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 12 BbgNatSchG durch öffentlich-rechtliche Verträge mit dem Bebauungsplan verbunden.

3. Bodendenkmal  
Im Geltungsbereich besteht an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Bodendenkmal.  
Im Fall des Vorhandenseins eines Bodendenkmals werden archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich. Da weder die exakte Ausdehnung noch die konkrete Struktur des Bodendenkmals bekannt sind, ist eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten notwendig, um die Dauer und den personellen Einsatz der ggfs. notwendigen Dokumentation (Hauptuntersuchung) festlegen zu können.  
Die Bauherren sollen daher vor Beginn der Erschließung durch Versorgungstrassen einen Erkundungstermin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim, Heegermühler Strasse 75, 16225 Eberswalde vereinbaren.

4. Entsorgung von Abfällen  
Die im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27. September 1994 und in den dazu ergangenen Verordnungen geregelten abfallwirtschaftlichen Belange sind zu beachten.  
Entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen durch das Kreislauf- und Abfallgesetz sind die erforderlichen Nachweisunterlagen über die ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung der als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Beräumung von Abfällen der Unteren Abfallbehörde unaufgefordert vorzulegen.

5. Vorgehen bei Munitionsfunden  
Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es 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, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Gemäß § 2 der genannten Verordnung ist die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

6. Energie- und Telekommunikationsleitungen  
Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis Energie Nord AG e.dis (Regionalzentrum Schönow, Liekobsche Straße, 16321 Schönow, 03338/3964103). Bei konkreten Vorhabenbezogenen Bauarbeiten wird um Rücksprache mit dem o.g. Regionalzentrum gebeten.

Das Vorhaben berührt (Gas-) Versorgungsleitungen in der Rechtsträgerschaft der EWE-Aktiengesellschaft. Die Lage der Versorgungsleitungen ist in der Planzeichnung eingetragen. Bei Überbauung von Anlagen der EWE-Aktiengesellschaft ist die evtl. Umlegung von Leitungen frühzeitig vom Vorhabenträger zu beantragen. Unmittelbar vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen zum Leitungsbestand durch den jeweiligen Bauherrn einzuholen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom zu vermeiden sind. Es ist erforderlich, dass sich der Bauausführende vorher entsprechend der "Anweisungen zum Schutze unterirdischer Anlagen der Dt. Telekom bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" vom zuständigen Bezirksbüro Netze (BBN)30 in Biesenthal, Finower Chaussee, 0331/666-77001 in der genauen Lage dieser Anlagen einweisen lässt. Auch bei Netzerweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches soll die gleiche Adresse kontaktiert werden.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

- 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).

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplan "Ringstraße Nord" als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. ....).

Stadt Werneuchen, ... ..

Die Bürgermeisterin Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord" mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Stadt Werneuchen, ... ..

Die Bürgermeisterin Siegel

4. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ringstraße Nord" 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 ..... Ausgabe-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Werneuchen, ... ..

Die Bürgermeisterin Siegel

Stadt Werneuchen

## 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ringstraße Nord“, OT Krummensee

### Textteil - Entwurf

Stand: Oktober 2024

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-bernaue.de

