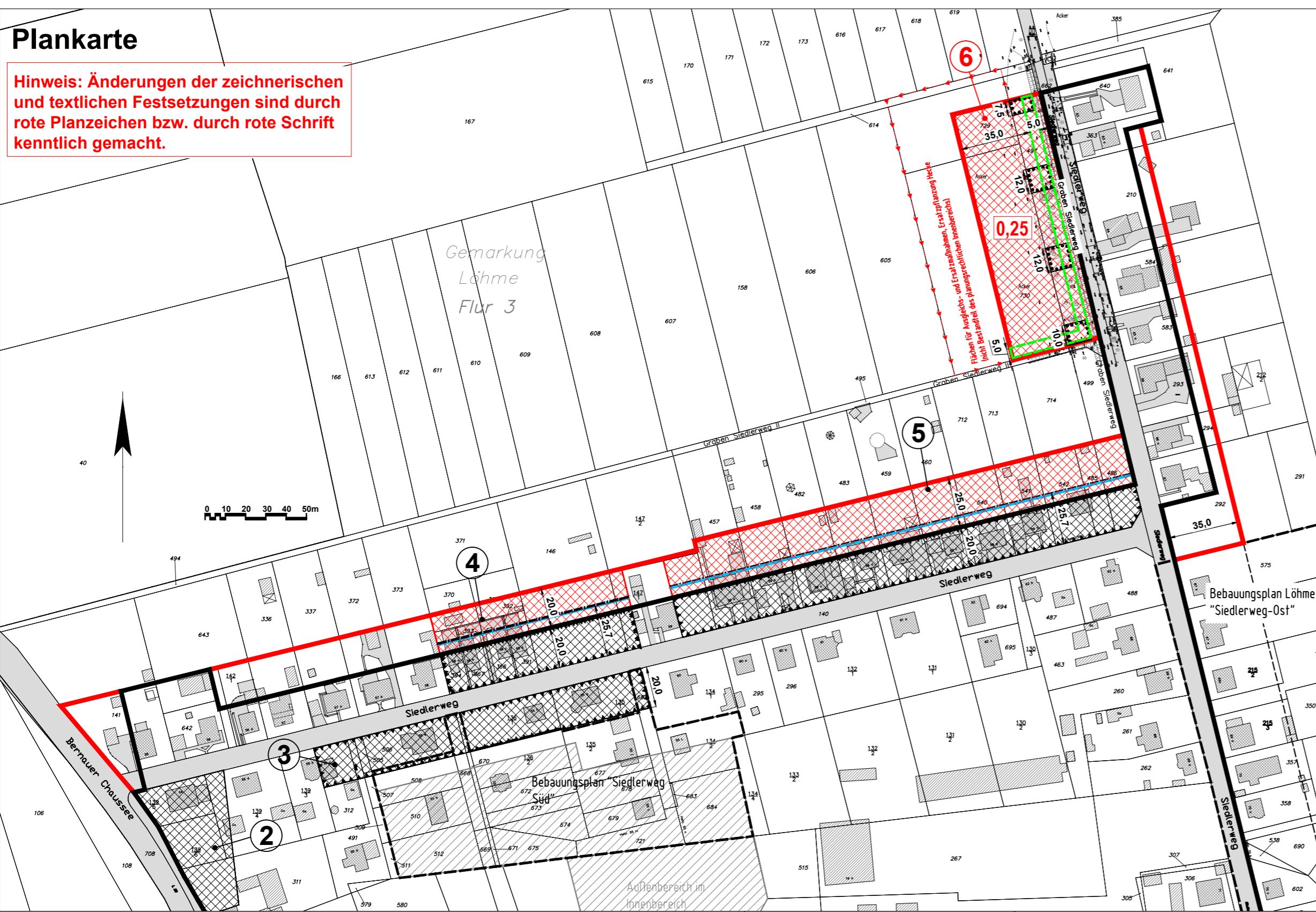
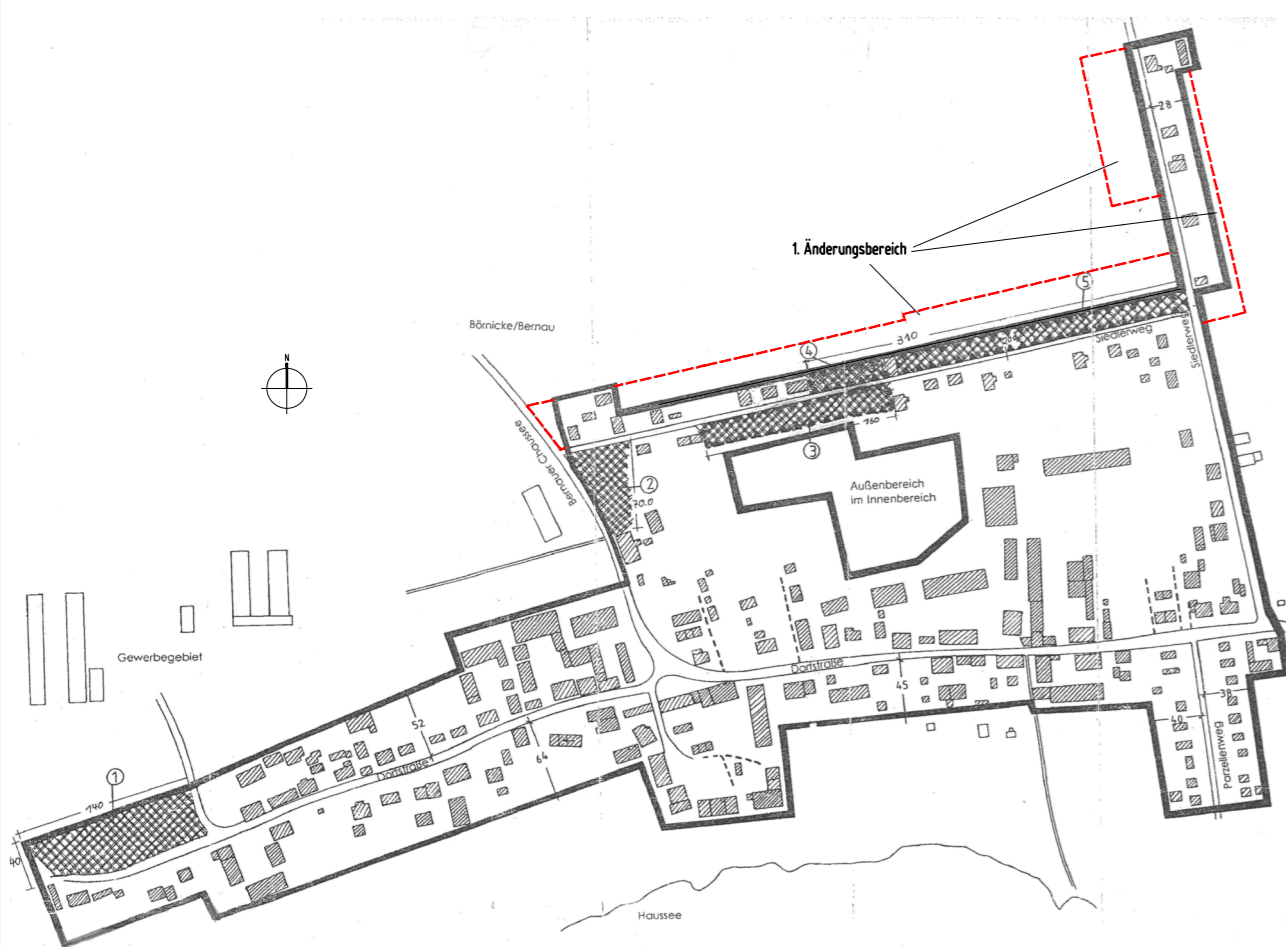


# Plankarte

Hinweis: Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind durch rote Planzeichen bzw. durch rote Schrift kenntlich gemacht.



## Übersichtsplan der Ursprungssatzung (ohne Maßstab)



### Zeichnerische Festsetzungen (Änderungen und Ergänzungen sind rot markiert)

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

rückwärtige Baugrenze (Bebauungstiefe)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sonstige Festlegungen

Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Satzung 2002)

Abgrenzungslinie zwischen den Ergänzungsbereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Satzung 2002)

Ergänzungsflächen 1-5 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Satzung 2002)

Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (1. Änderung)

Abgrenzungslinie zwischen den Ergänzungsbereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (1. Änderung)

Ergänzungsflächen 1-6 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (1. Änderung)

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

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

9,5 Bemaßung in Meter (m)

Abgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (nicht Bestandteil des planungsrechtlichen Innenbereichs)

Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne

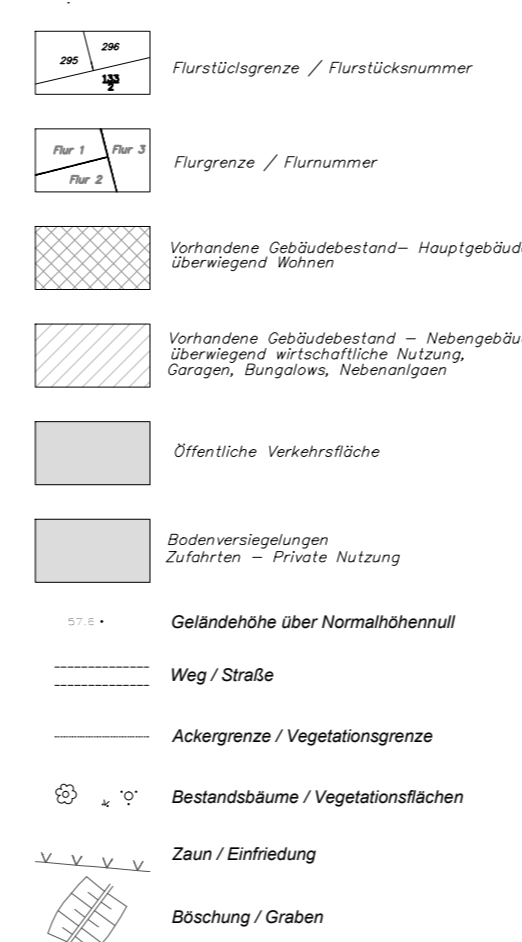
Tiefe der Baugrundstücke nach Festsetzung zum rechtskräftigen B-Plan "Siedlerweg-Ost"

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz

### Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)

ÖbVI Matthias Kalb, 15344 Strausberg, Stand Mai 2023

### Legende



## 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Löhme

Die Stadt Werneuchen ändert aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

### § 1 Gegenstand

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Löhme werden gemäß dem beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt.

(2) Die in der Plangrundlage mit dem Merkmal gekennzeichneten Flächen (Ergänzungsflächen 1-6) werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgrund ihrer Prägung durch die vorhandene Bebauung des jeweils angrenzenden Bereiches einbezogen.

### § 2 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB werden zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachstehende gründerische Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen:

Grundsätze für die Flächen 1-6:

- Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Verwendung von heimischen standortgerechten Gehölzen für die Gehölzpflanzungen.

Fläche 1: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze

Fläche 2: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze

Fläche 3: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze

Fläche 4: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze

Fläche 5: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze

### § 3 Immissionsschutz

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Flächen 3, 4 und 5 als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Für Wohngebäude, die innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen errichtet werden, sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- (1) Die außenbauteile von Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen so ausgeführt werden, dass die Immissionsrichtwerte "Innen" tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) eingehalten werden.
- (2) Für die ausreichende Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h und Person zu gewährleisten.

### § 4 Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet

Soweit für ein Gebiet innerhalb des festgelegten Innenbereichs nach § 1 dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Hinweise

#### Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flurstücken 729 und 730 wird westlich des Ergänzungsbereiches 6 auf einer Fläche von insgesamt 938 m<sup>2</sup> eine Hecke neu gepflanzt. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m untereinander. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste. Weiterhin wird entlang der westlichen Heckenseite auf einer Breite von 1,5 m ein Krautsaum angelegt, welcher maximal 1 x pro Jahr zu mähen ist.

#### Artenschutz

Ergänzende Ausführungen zum Artenschutz sind in der Begründung aufgeführt. Wird von den nachfolgenden Hinweisen abgewichen, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

1. Gehölzrodungen und die Schnittgutentsorgung sind ausschließlich in den vorgesehenen Bereichen vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
2. Bäume, die aus sicherheitstechnischen Gründen gefällt werden müssen und sich in den zu erhaltenden Heckenabschnitten befinden, sind ebenfalls ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
3. Höhlenbäume sind frühestens ab 15. November zu fällen.
4. Bei notwendigen Fällungen sind je Hohlenbaum bis 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Nisthilfen für Hohlenbrüter in der nahen Umgebung anzubringen.
5. Bei notwendigen Fällungen sind je Hohlenbaum bis 28. Februar im Jahr vor Baubeginn 3 fachlich geprüfte Fledermauskästen in der nahen Umgebung anzubringen.
6. Um Tötungen und Verletzungen von im Boden überwinterten Amphibien und Reptilien zu vermeiden, hat der Baubeginn ab 30. April zu erfolgen und ist kontinuierlich fortzusetzen.
7. Um die Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld der Fläche 6 zu vermeiden und Tötungen zu verhindern, ist bis 15. März im Jahr des Baubeginns ein mobiler Folien-Schutzzaun außerhalb des Gewässerrandstreifens beidseitig des südlichen Grabens zu errichten. Der Zaun ist über die gesamte Bauzeit in stand zu halten und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen abzubauen.
8. Im Krautsaumbereich der neu zu pflanzenden Hecke ist je Baugrundstück und im Abstand von ca. 20 m jeweils ein Haufwerk aus Totholz (Stubbenmaterial) und Feldsteinen in der Größe von mindestens 2 m<sup>2</sup> und 1 m Höhe für Reptilien und Amphibien anzulegen.

#### Gewässerrandstreifen

Es wird auf die Berücksichtigung der Gewässerrandstreifen der Gräben Siedlerweg und Siedlerweg II gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

<p><b>Pflanzliste: Geeignete heimische Gehölzarten</b> (Die weiteren Wildstauden- und Beerenarten sind durch Verweise hervorgehoben)</p> <p>Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Berg-Ulme (Ulmus glabra) Blumen-Eiche (Fragaria vesca) Eberesche (Sambucus ebulus) Echte Himbeere (Rubus idaeus) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Faulbaum (Fraxinus excelsior) Feld-Ahorn (Acer campestre) Feld-Ulme (Ulmus minor) Flatter-Ulme (Ulmus laevis) Gemeine Eiche (Fagus sylvatica) Gemeine Harlekuhe (Carpinus betulus) Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Gemeiner Efeu (Hedera helix) Gewöhnliche Brombeere (Rubus fruticosus) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)</p>	<p>Hirschenhorn (Corylus avellana) Hirschenrose (Rosa corymbifera) Hundrose (Rosa canina agg.) Krautweide (Rubus caudatus) Kultur-Äpfel (Malus domestica) Kultur-Sirone (Pyrus communis) Pfaffenhütchen (Erythronium europaeum) Pflaume (Prunus domestica) Purpur-Weißdorn (Viburnum carchedon) Rothbuche (Fagus sylvatica) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Roter Hartriegel (Cornus sanguinalis) Schwarze (Salix caprea) Sond-Birke (Betula pendula) Südwäldchen (Cercaria vulgaria) Schiele (Prunus spinosa) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Silber-Weide (Salix alba) Spitz-Ahorn (Acer platanoides)</p>	<p>Stachelbeere (Ribes uvae-crispa) Stiel-Eiche (Quercus robur) Tauben-Eiche (Quercus petraea) Vogelbeere (Cerasus avium) Weiß-Kiefer (Pinus sylvestris) Walnuß (Juglans regia) Weiß-Rose (Rosa rugosa) Wild-Äpfel (Malus sylvestris) Winter-Linde (Tilia cordata) Zitter-Pappel (Populus tremula) Zweigförmiger Weißdorn (Crataegus laevigata)</p>
--	---	---

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung von Werneuchen hat in ihrer Sitzung am ..... die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, OT Löhme als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. ....).

Stadt Werneuchen, ... ..

Der Bürgermeister

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.

Strausberg, .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, Ortsteil Löhme mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Stadt Werneuchen, ... ..

Der Bürgermeister

Siegel

4. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Werneuchen, Ortsteil Löhme 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, ... ..

Der Bürgermeister

Siegel

## 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 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./1/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./1/23, [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 Löhme

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Löhme nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### 2. Entwurf

Stand: August 2024  
M 1:2.000

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-bernu.de

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