

**2. Teil B - Textliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Wohnbaufläche ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig sind.

**2. Stellung der baulichen Anlagen/Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Nr. 4 BBauGB, § 89 Abs. 1 und 8 Bbg.BO)

- a) Die Gebäude sind so zu errichten, daß die Hauptfirstlinie parallel zur Straße verläuft.
- b) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan sind geneigte Dachformen zulässig, deren Dachneigung mindestens 25° bzw. max. 45° betragen.

**3. Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind notwendige Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in seitlichen Abstandsflächen, nicht aber in den hinter der je rückwärtigen Baugrenze liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Stellplätze in Form von befestigten Flächen können auch vor der Baulinie eingeordnet werden, wenn sie nicht überdacht sind.

**4. Grünordnungsplan**

Erhalt und Schutz der im Planteil ausgewiesenen 3 Heister sowie des vorh. Windschutzstreifens. Die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind rechtzeitig und für die gesamte Bauzeit entsprechend den Anforderungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gegenüber Schäden durch Erd- und Bauarbeiten zu schützen. Der Baumschutz erstreckt sich bei Großbäumen über den gesamten Wurzelbereich, d. i. d. R. die Fläche bis zur Krontraufe zuzüglich 1 m nach allen Seiten. ( § 9 Abs. 1 , Nr. 20 und 25 sowie § 178 BauGB

Erhalt der wesentlichen Topographie des Geländes ( § 9 Abs. 1 , Nr. 20 BauGB )

Der Oberboden ist gemäß Baugrunduntersuchung vor Beginn der Baumaßnahmen für die geplanten versiegelten Flächen zu bergen und für weitere Verwendung zu sichern. Bei Bodenarbeiten in der Vegetationsschicht ist die DIN 18915 " Bodenarbeiten" zu beachten. ( § 1 Abs. 5, Nr. 7 BauGB )

Versickerung der Dachentwässerung der Hochbauten sowie der begeh- und fahrbaren Flächen im Plangebiet vor Ort über Mulden und Senken bzw. Auffangen und Nutzung über Zisternen. Die beiderseitig der Straße verlaufenden Mehrzweckstreifen sind wasserundurchlässig zu bauen.  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und 20 BauGB )

Befestigung der Fahr- und Stellflächen auf den Parzellen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Splitt-, Rasenpflaster, Kiesbeläge oder wassergebundene Decken.  
Befestigung der Erschließungsstraße durch Pflaster in einer Breite von 3,0 m.  
Die Randflächen werden als Rasenflächen und zum Teil als Rasenpflaster ausgebildet.  
Die Errichtung gesonderter Stellflächen im Straßenraum sind auszuschließen.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 16 und 20 BauGB )

Einfriedung der Parzellenvorderseite mit dorfgerichtetem Material ( Holz, Holzkombinationen ) in ortstypischer Form. Sockel sind nicht zulässig. Einfriedung der rückwärtigen Gartenflächen in Maschendraht ist erlaubt.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB )

Anlage eines 4,0 m breiten Streifens aus Sträuchern und Sukzessionsflächen innerhalb der zur offenen Landschaft liegenden Parzellengrenzen ( Pflanzenbindung )  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB )

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm alter Sorten zu pflanzen.  
( Pflanzenbindung )  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB )

Ergänzung der Abpflanzung der Parzellengrenzen zur offenen Landschaft mit Heister

Innere Parzelle	3 Stck. /pro Parz.
Eckparzelle	6 Stck. /pro Parz.

( Pflanzenbindung )  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB )

Vertikalbegrünung für 25 % der Wandflächen der Einfamilienhäuser.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 und § 178 BauGB )

Die 0,5 bis 1,0 m breiten Grünsteifen zwischen befestigter Verkehrsfläche und privaten Vorgärten sind im Abstand von 10 m mit Stieleichen-Hochstämmen ( STU 12 / 14 cm ) zu pflanzen. In Ein- und Ausfahrtsbereichen kann der Pflanzabstand um beidseitig 2 m variieren. Alternativ zu den Stieleichen ist bei Gewährleistung einer Nutzung auch die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen in lokalen Sorten.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB )

Pflanzung von 10 Stck. Straßenbäumen als Ersatzmaßnahme in der Dorfstraße der Ortslage Werbellin.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB )

Die im GOP und entlang des Altenhofer Weges vorgesehenen Hochstammpflanzungen sind kontinuierlich auf ein Lichtprofil von 4,5 m aufzuasten, gleichfalls sind die Bäume im Zuge der Pflege auf einen durchgängigen Leittrieb zu schneiden.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB )

Pflanzung von 1400 m<sup>2</sup> Sträuchern und 10 Stck. Bäumen als Ersatzpflanzung am Joachimsthaler Weg zwischen Friedhof ( Ortslage ) und Kreuzung mit dem Altenhofer Weg.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB )

Bei den Maßnahmen der Grünordnung sind einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden.  
( § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB )

Der Abschluß der Pflanzarbeiten muß spätestens in der Vegetationsperiode nach Baumaßnahme erfolgen. Die Pflege der Maßnahmen der Grünordnung ist zu gewährleisten.

( § 9 Abs. 1 , Nr.20 BauGB )

**3. Begründung  
Bebauungsplan " Wohnbebauung Werbellin "**

### 3. Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Voraussetzungen
  - 1.1 Veranlassung der Planung
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Planungsabsicht
  
- 2. Ziel und Zweck der Planung
  - 2.1 Zielstellung
  - 2.2 Angaben zum Vorhaben
    - 2.2.1 Einordnung in die vorhandene Dorfstruktur
    - 2.2.2 Topographie
    - 2.2.3 Landschaftsschutzgebiet
  - 2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes
    - 2.3.1 Art der Nutzung
    - 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.3.3 Bauweise
    - 2.3.4 Überbaubare Flächen
    - 2.3.5 Textliche Festsetzungen
  
- 3. Erschließung
  - 3.1 Verkehrsanlagen
  - 3.2 Trinkwasserversorgung/ Schmutzwasserableitung
  - 3.3 Elektroversorgung/ Straßenbeleuchtung/ Telekom
  - 3.4 Regenwasser
  
- 4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
  
- 5. Grobkostenschätzung - Erschließung
  
- 6. Flächenbilanz zum Bebauungsplan

## 1. Allgemeine Voraussetzungen

### 1.1 Veranlassung der Planung

Durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Werbellin wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde beauftragt.

In der Gemeinde Werbellin besteht nur in geringem Maß die Möglichkeit, durch Lückenschließung Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen. Am Altenhofer Weg befindet sich eine eingeschossige dorftypische Wohnbebauung. Unter Beachtung der vorhandenen Situation erfolgt hier eine Arrondierung des Straßenraumes.

Bereits in der Phase der Erarbeitung des Entwurfes wurde sowohl mit dem Landesumweltamt als auch mit der Verwaltung des Biosphärenreservates Kontakt aufgenommen.

Unter Beachtung der durch diese Institutionen gegebenen Auflagen und Hinweise wurde die Planung in Auftrag gegeben.

#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S.466).

**Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch** (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.05.1990. (BGBl. I, S.326).

**Baunutzungsverordnung**(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132).

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58).

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende Gebiet befindet sich nördlich der Gemeinde Werbellin. Eingegrenzt wird das Planungsgebiet wie folgt:

Norden : Kuppe der angrenzenden Hügelkette

Süden : Wohngebäude des Altenhofer Weges

Osten : Ackerfläche

Westen: Wiesen/ Ackerfläche

Folgende Flurstücke(tlw.) wurden überplant:

Gemarkung Werbellin, Flur 1, Flurstücke	52	1720	m <sup>2</sup>
	53	4280	m <sup>2</sup>
	61	918	m <sup>2</sup>
	141/2	960	m <sup>2</sup>
	142	2240	m <sup>2</sup>
	143	2920	m <sup>2</sup>
	ges.	<u>13.038</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
		=====	

### 1.3

#### Planungsabsicht

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird Planungs- und Baurecht für den Geltungsbereich des Planes geschaffen.

Es ist vorgesehen, im Plangebiet 12 Eigenheime zu errichten. Neben der Absicherung des Wohnbedarfes in der Gemeinde, ist auch ein Zuzug einkalkuliert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Berücksichtigung aller dort abgestimmten Festlegungen erarbeitet.

Da mit der Bebauung der jetzigen Ackerflächen ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird, wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Im Grünordnungsplan sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen und gesondert ausgewiesen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan übernommen und gelten als Festsetzung des Bebauungsplanes.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Zielstellung**

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine geordnete dorfplanerische Entwicklung abzusichern.

Die Einordnung der Gebäude erfolgt unter Beachtung des vorhandenen Dorf- und Landschaftsbildes.(s. 2.2 und 2.3 )

### **2.2 Angaben zum Vorhaben**

#### **2.2.1 Einordnung in die vorhandene Dorfstruktur**

Werbellin entstand 1748 als Straßendorf für 18 Familien. Es erstreckt sich über ca. 700 m von Südwesten nach Nordosten.

Entlang der etwa 30 m breiten Straße entwickelte sich eine vorrangig eingeschossige durch die über Jahrhunderte betriebene Landwirtschaft geprägte Bebauung. Einzelne von der Dorfstraße abgehende Wohnwege wurden nur minimal ausgebaut. Um den Charakter des Straßendorfes zu erhalten, sollte eine Verdichtung der Bebauung nur parallel zur Dorfstraße erfolgen und nicht in die Tiefe vorgenommen werden. Diesem Grundsatz folgend werden als nördliche Arrondierung des Altenhofer Weges insgesamt 12 Eigenheime vorgesehen. Eine Erweiterung in Richtung Altenhof wäre aus dorfplanerischer Sicht nicht wünschenswert. Im Grünordnungsplan wird durch die gezielte Einordnung von Grün der Gedanke der Ausbildung einer Siedlungskante aufgenommen.

Die Bebauung orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden. So sind eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen.

#### **2.2.2 Topographie**

Das Planungsgebiet wird von der Landschaft der Grundmoräne, welche sich südlich der Hauptendmoräne befindet, bestimmt. Die Ausbildung der Grundmoräne reicht von der kuppigen bis zur ebenen Form.

Werbellin befindet sich auf einem abgeflachten, sandigen Höhenrücken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Höhenunterschied von 4.0 m vorhanden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der vorhandenen Situation, um den Eingriff in vorhandene Topographie so gering wie möglich zu halten. (s.Pkt.2.3)

#### **2.2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Biosphärenreservates "Schorfheide-Chorin".

Von seiten der Verwaltung des Biosphärenreservates ist eine "...Bebauung o.g Flächen in vorgesehener Form mit Einfamilienhäusern... grundsätzlich möglich."

In der Phase der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan und der Erstellung des Grünordnungsplanes wurde mit der Verwaltung die Planung abgestimmt. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

## **2.3 Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### **2.3.1 Art der Nutzung**

Die im Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen ausgewiesen. Nach der besonderen Art erfolgt innerhalb des Gebietes keine Differenzierung zwischen den Wohnbauflächen. Beide Flächen werden als "A l l g e m e i n e s W o h n g e b i e t" festgelegt.

Die Festlegung als Allgemeines Wohngebiet erfolgte einerseits unter Beachtung der angrenzenden Bebauung und andererseits unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Lösung. Die in der Nachbarschaft befindliche Bebauung ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung - Einteilung Hauptgebäude und Nebengebäude in Form von Stallungen, Scheunen bzw. Mehrzweckgebäuden. Durch die Ausweisung des zu überplanenden Gebietes als Allgemeines Wohngebiet soll die Errichtung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen unterbunden werden.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl(GRZ)	0,3
Geschoßflächenzahl(GFZ)	0,3
Vollgeschosse	1

Die Angaben zur Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sowie der Festlegung der Vollgeschosse und der max. zulässigen Traufhöhe bestimmt die Gestaltung der Baukörper. In Anlehnung an die in der Nachbarschaft befindliche Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eins festgesetzt. Eine maximale Traufhöhe von 6,0 m ü. befestigter Straße unterstützt das Ziel einer optimalen Anpassung sowohl an die vorhandene Bebauung als auch an die das Plangebiet prägende Topographie.

### **2.3.3 Bauweise**

Es ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise vorgesehen. Abweichend von der offenen Bauweise wird eine maximale Gebäudelänge von max. 30 m festgesetzt. Diese Gebäudelänge wird im Dorf insgesamt nicht überschritten. Auch aus der Randlage des Plangebietes ergibt sich die Forderung nach einer kleinteiligen Bebauung.

Mit der Festsetzung, daß im Planungsgebiet nur Einzel- bzw. Doppelhausbebauung möglich ist, wird die im Dorfgebiet vorrangig vertretene Hausform aufgenommen.

### 2.3.4 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Sie sind an den Straßenbegrenzungslinien orientiert. Durch die Festlegung einer Baulinie soll ein zu weites Abrücken der Bebauung von der vorhandenen Straßenflucht einerseits und ein zu weites Hineinrücken in die Landschaft andererseits vermieden werden. Die Festlegung der Bebauungstiefe mit 16,0 m erfolgte mit dem Ziel, eine Einteilung der Grundstücke entsprechend den Grundstücken im Dorf zu erreichen - Vorgarten / Wohnbebauung / Nebengebäude / Gartenland.

### 2.3.5 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen wurden zur Differenzierung und Untersetzung der Festsetzungen der Planzeichnung formuliert. Sie wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der natürlichen Gegebenheiten festgelegt.

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehrsanlagen

Das geplante Wohngebiet wird über einen vorhandenen unbefestigten Wohnweg -Altenhofer Weg- erschlossen.

Der Altenhofer Weg mündet im Nordosten der Dorfstraße ein, welche 1993/94 instandgesetzt wurde.

Ausgehend von der Dorfstruktur und der im Altenhofer Weg angedachten Wohnfläche kommt für die Verkehrsfläche das Mischungsprinzip zur Anwendung.

So soll sowohl dem Durchgangsverkehr (Landwirtschaftsfahrzeuge) als auch dem Anliegerverkehr (Wendemöglichkeit auf den Grundstücken, Aufenthalt ) Rechnung getragen werden.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche:

- 0,75 m** Mehrzweckstreifen  
Befahrbarer Pflasterstreifen (breite Rasenfugen)
- 3,00 m** Fahrgasse
- 1,00 m** Mehrzweckstreifen  
Befahr. Pflasterstreifen (breite Rasenfugen)
- 0,50 m - 1,00 m** Grünstreifen  
(Übergang zwischen befestigter Verkehrsfläche und Vorgarten)

In dem verbleibenden Grünstreifen ist die Einordnung von einzelnen Großbäumen vorzusehen (s. Festsetzungen zum Grünordnungsplan).

Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke nachzuweisen ( 1 Stellplatz pro Eigenheim).

### **3.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserableitung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung, welche im Altenhofer Weg liegt (HW 200 PVC).

Der Anschluß erfolgt über einen Antrag an den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA).

Ebenfalls im Altenhofer Weg befindet sich die Schmutzwasserleitung. Hierbei handelt es sich um eine Schmutzwasserdruckleitung (GGG DN 200).

Der Anschluß an diese Druckleitung ist möglich. Die Form des Anschlusses wird in der Planungsphase der Erschließungsleistungen festgelegt und mit dem ZWA Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde abgestimmt.

### **3.3 Elektroversorgung / Straßenbeleuchtung / Telekom**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt von der Trafostation (Ecke Dorfstr./Altenhofer Weg).

Im Zuge der Instandsetzung der Dorfstraße wurde die Straßenbeleuchtung im Altenhofer Weg erneuert. Die Erweiterung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlage.

Für die geplanten Eigenheime ist eine Versorgung mit Anlagen der Telekom vorzusehen.

### **3.4 Regenwasser**

Für das Plangebiet liegt derzeit noch kein Baugrundgutachten vor, aus welchem Rückschlüsse auf die hydrologischen Verhältnisse im Planungsgebiet gezogen werden können.

Da mit der Instandsetzung der Dorfstraße auch eine Regenwasserleitung verlegt wurde, kann davon ausgegangen werden, daß das anfallende Regenwasser des Altenhofer Weges in diese Leitung eingeleitet wird. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## **4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schorfheide-Chorin.

Im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurde vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung unter anderem die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert.

Der erarbeitete Plan ist mit allen seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Textl. Festsetzungen).

## 5. Grobkostenschätzung - Erschließung

In der Grobkostenschätzung wurden alle Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt, die für die stadt- und verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes notwendig sind.

Ausgenommen sind die Netze und Anlagen der Telekom, der OSE AG sowie die Erschließungsaufwände der EWE-Erdgas. Hier werden im Rahmen der Antragstellung zur Erschließung Angebote abgegeben.

Straßenbau/Mischverkehrsfläche	128.500,00
Beleuchtung	15.000,00
Abwasser	48.000,00
Trinkwasser	42.000,00
Elt-Niederspannung	20.000,00
Regenwasser	<u>5.000,00</u>
	258.500,00
	15 % MWST
	<u>38.775,00</u>
Gesamtsumme:	<b><u>297.275,00</u></b> =====

## 6. Flächenbilanz zum Bebauungsplan

<b>Bruttobauland</b>	<b>12.120 m<sup>2</sup></b>
davon überbaubare Fläche	4.480 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>918 m<sup>2</sup></b>
davon Straßen Mischverkehrsflächen	712 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b><u>13.038 m<sup>2</sup></u></b> =====