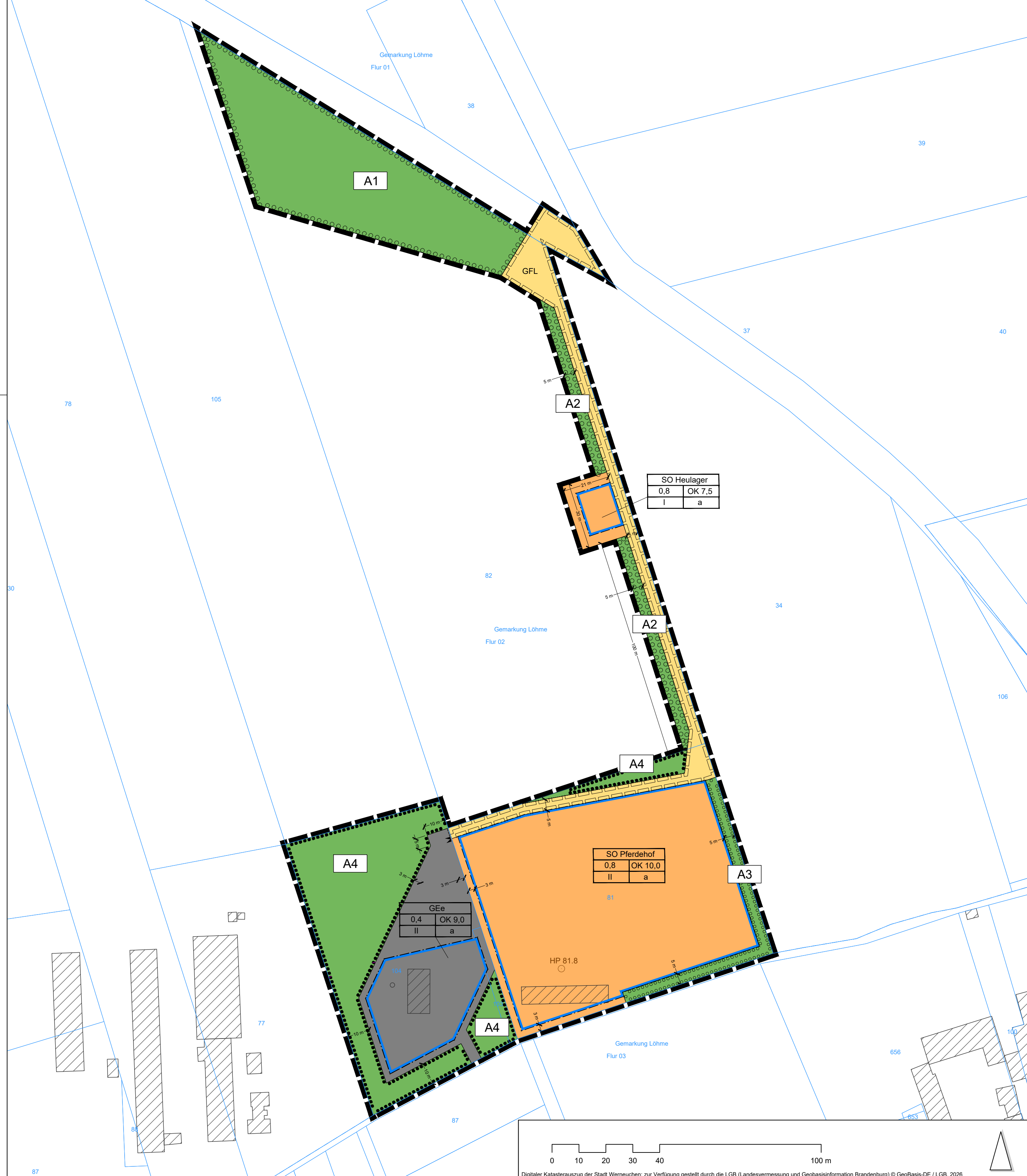




Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 und § 11 BauNVO)
 - eingeschränktes Gewerbegebiet GGe (§ 8 BauNVO)
 - sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Pferdehof" und "Heulager" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 10,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern (OK)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Straßenverkehrsfläche
 - Bereich Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - A1 Bezeichnung der Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Metern
- Füllschema der Nutzungsschablone

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bauliche Anlagen
- Höhenbezugspunkt (in Meter über NHN)

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO und § 11 BauNVO)
 - Gemäß § 11 BauNVO sind sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Pferdehof" und "Heulager" festgesetzt. Zulässig sind die für den Betrieb eines Pferdehofes erforderlichen baulichen Anlagen einschließlich jeglicher Bewegungs- und Ausläufflächen für Pferde sowie betriebsbedingte Lagerflächen sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen. Weiterhin zulässig sind Anlagen zur Unterbringung von Gästen. Die Beherbergung von Gästen bezieht sich ausschließlich auf die betriebsbezogene Nutzung des Pferdehofs. Eine dauerhafte Wohnnutzung oder die Bildung selbstständiger Wohneinheiten ist nicht zulässig. Im Sondergebiet „Heulager“ sind Bauten die der Unterbringung und Lagerung von Heu, Stroh und sonstigen Futtermitteln dienen sowie die dafür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.
 - Gemäß § 8 BauNVO ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Zweckbestimmung mit der Eigenart eines Mischgebiets vereinbar ist.
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als selbstständige Nutzung, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsgaststätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet (SO) "Pferdehof" sowie das SO "Heulager" auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet (GE) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird innerhalb des SO "Pferdehof" auf 10 m festgesetzt. Anlagen größerer Höhe (z.B. Entlüftungsröhre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 11,5 m zulässig. Innerhalb des SO "Heulager" wird die OK auf 7,5 m festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets auf 9 m festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Bauweise ist im gesamten Plangebiet als abweichende Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen vor die Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ist zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Gemäß Planeinschrieb ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Bewirtschafter des Flurstücks 104 festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche ist eine ständige Begeh- und Befahrbarkeit durch die Berechtigten zu gewährleisten.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - A1 Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung
 - Im nördlichen Plangebiet sind auf einer Fläche von 5.856 m² Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Baum in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Gehölze gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Heister mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.
 - A2 Anlage einer Baumreihe zur Eingrünung des Plangebietes
 - Entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstückes ist auf einer Länge von mindestens 150 m und einer Breite von mind. 5 m eine Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer Fläche von 750 m² sind mindestens 30 Gehölze vorzusehen. Dafür sind Bäume gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme. 14-16 cm Stammumfang zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Der Unterwuchs der Baumreihe bleibt geprünt und entwickelt sich als Grasflur. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.
 - A3 Anlage einer Laubstrauchhecke zur südlichen Eingrünung des Plangebietes
 - Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von mindestens 150 m und einer Breite von mind. 5 m eine dreireihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer Fläche von 729 m² ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 100 bis 150 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).
 - A4 Erhalt und Pflege von bestehenden Gehölzen
 - Die vorhandenen Gehölzstrukturen in Form von einer Baumreihe, Laubgebüschsen frischer Standorte und Feldgehölze sind dauerhaft mit ihren dazugehörigen ruderalen Saumstrukturen zu pflegen und zu erhalten.
- II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Vermeidungsmaßnahmen
 - V1 Schutz des Bodens
 - Die im Planungsraum zu erwartende Versiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken. Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.Ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 13 BBodSchG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

1.2 V2 Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers müssen die Container zur Lagerung von Festmist dicht sein und so aufgestellt werden, dass sie vor dem Zutritt von Niederschlag geschützt sind (z. B. durch Aufstellung unter einer Überdachung oder in einer Scheune). Weitere Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Eine Betankung von Fahrzeugen darf nur außerhalb des Plangebietes auf entsprechend ausgelegten Betriebsflächen oder im Plangebiet unter Verwendung von geeigneten Schutzfolien erfolgen.

1.3 V3 Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Bei Errichtung des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten. Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22:00 bis 7:00 Uhr zu achten. Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge einzusetzen, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen einzusetzen.

1.4 V4 Baumschutz um das Baufeld

Zum Schutz der unmittelbar an das Baufeld grenzenden Gehölzstrukturen sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln vor Anfahrtschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.Ä.).

1.5 V5 Schutz von Bodendenkmälern

Sollten bei Erdarbeiten Funde zutage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

1.6 V6 Vermeidung zusätzlicher Versiegelung

Neu anzuliegende Zufahrten, Verkehrsflächen, Wege und Stellflächen sind im Geltungsbereich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Verfahrensvermerke

- Katastervermerk: 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
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen hat in Ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Werneuchen, Siegel Hildebrand, Bürgermeisterin

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt, Werneuchen, Siegel Hildebrand, Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Stadtrat der Stadt ... hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen gerügt und die Abwägung darüber durchgeführt.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Werneuchen, Siegel Hildebrand, Bürgermeisterin



gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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.

Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

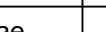
planaufstellende Kommune

Stadt Werneuchen
Am Markt 5, 16356 Werneuchen
Tel.: 033398 / 816 10 E-Mail: postfach@werneuchen.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
Tel.: (0 33 62) 8 83 61-0 E-Mail: erkner@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89-UTM-33N
Landkreis: Barnim
Gemarkung: Löhme
Höhenbezug: DHNN 2016
Gemeinde: Stadt Werneuchen
Flurstück: Flur 1: 7; Flur 2: 81, 82 (tlw), 103, 104

	Datum	Name	Unterschrift	Bebauungsplan "Goldener Apfel"			
Gezei.	11.02.26	Hae		Vorentwurf			
Bearb.	18.05.26	Kön					
Gepr.	19.05.26	Kno					
Projektnr.:		25-097		Plan-Name: 20260518_VE_BP.pdf		Maßstab	Blatt 1
Phase:		Vorentwurf		Plan-Maße: 1:160 mm x 450 mm		1:1000	1 Bl.