Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
a) In der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge 19,0 m nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
b) Innerhalb der Baugebiete WA-2 und WA-3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, durch Balkone oder Loggien unzulässig.
c) In allen Baugebieten dürfen Dachüberstände die Baugrenze um bis zu 0,8 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Förderfähiger Wohnraum
In dem allgemeinen Wohngebiet WA-1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen die darin realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

4. Wasserdurchlässige Befestigungen
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Grünordnung
a) Je angefangene 450 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste **A** auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten.
b) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstaben **a** und **b** sind Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste **B** mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je zwei Quadratmeter anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 317 der Flur 2 der Gemarkung Werder (Havel), des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.2 Gemeinschaftsanlagen
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA-1, WA-2 und WA-3 zugeordnet.

7. Gestalterische Festsetzungen
a) Dächer im WA-1 sind als Flachdächer mit Dachneigungen zwischen 0 und 5 Grad auszuführen.
b) Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA-2 und WA-3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Das Dachgeschoss ist als allseitiges Mansarddach auszuführen. Gegenüberliegende Dachflächen sind symmetrisch auszuführen. Die Dachneigung der unteren Mansarddachflächen kann bis zu 65 Grad aufweisen. Die oberen Dachflächen sind mit Neigungen zwischen 15 und 35 Grad auszuführen.
c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden in Holz, Putz, Ziegelsichtmauerwerk oder Ziegelsichtmauerwerk in Verbindung mit Putz herzustellen.
d) Für Gebäudefassaden sind Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 zu verwenden. Abweichend hiervon kann im obersten Vollgeschoss ausnahmsweise ein Farbton für die Gebäudefassade mit einem Hellbezugswert kleiner als 70 verwendet werden.
e) In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 sind mindestens 40 % der Flach- und Steildachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auszustatten.
f) Die Dachflächen im WA-1 sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Maßnahmen zum Artenschutz

V CEF 1 - Fledermäuse (Sommerquartiere)
Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatznistst ätte (vor Abriss der Gebäude)
Typ: Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel (Fa. Hasselfeldt für Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Rauhhautfledermaus, Artikelnummer: FSPK gleichwertig)
Anzahl: 6 Stck.
Anbringort: B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.
Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.

V CEF 2 - Hausrotschwanz
Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von insgesamt 1 Revier durch Abriss ehemaliger Schafstall
CEF-/FCS-Maßnahme:
bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatznistst ätte an einer geeigneten Stelle des B-Plangebietes. Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatznistst ätte
Typ: Halbhöhle, (halboffener Nistkasten, Nabu Shop oder gleichwertig)
Anzahl: 2 Stck
Anbringort: Gebäude
Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.

V CEF 3 - Kleinmeise
Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatznistst ätte
Typ: Brutraum, Flugdurchmesser 27 mm (Fa. Hasselfeldt Nistkasten für Kleinmeisen, Artikelnummer: M2-27 oder gleichwertig)
Anzahl: 2 Stck.
Anbringort: B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.
Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.

V CEF 4 - Großmeisen und Sperling
Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatznistst ätte
Typ: Brutraum, Flugdurchmesser 30 x 45 mm Hochoval (Fa. Hasselfeldt Nistkasten für Großmeise, Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Kleiber, Wendehals, (Fledermäuse, wie: Fransenfledermaus, Braunes Langohr), Artikelnummer: U-OVALoder gleichwertig)
Anzahl: 4 Stck.
Anbringort: B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.
Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.

V CEF 5 - Stare
Bauvorgezogenes Anbringen einer Ersatznistst ätte
Typ: Brutraum, Flugdurchmesser 45 mm (Fa. Hasselfeldt Nistkasten für Stare und Gartenrotschwänzchen, Artikelnummer: STH oder gleichwertig)
Anzahl: 2 Stck.
Anbringort: B-Plan-Fläche oder angrenzend, Ist das Anbringen an Bäumen oder Gebäuden nicht möglich, können auch feste Stangen (zumindest temporär) verwendet werden.
Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Naturschutzbehörde vorzulegen.



Nebenzeichnung
Baugrenzen für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich Zufahrten

Pflanzliste

Pflanzliste A – Mittelgroße Laubbäume
(Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 12-14 cm)

Rotblühende Roßkastanie	Aesculus x carnea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier arborea
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Baumhasel	Corylus colurna
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Amberbaum	Liquidambar stryaciflua
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Blutpflaume	Prunus cerasifera
Sal-Weide	Salix caprea
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus 'New Horizon'

Pflanzliste B – Sträucher
(Pflanzqualität: Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe von 60/100 cm)

Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euyonimus europaeus
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 079/25 "Südlicher Scheunhornweg" der Stadt Werder (Havel) wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Werder (Havel), den _____ _____
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Werder (Havel) vom _____ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Werder (Havel), den _____ _____
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

BauGB - 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.

BauNVO - 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.

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

z. B. WA-1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. FH 45,3 — Höhe baulicher Anlagen (FH - Firsthöhe) als Höchstmaß in Meter über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

TH 41,8 — Höhe baulicher Anlagen (TH - Traufhöhe) als Höchstmaß in Meter über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

OK 42,0 — Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß in Meter über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

z.B. III — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Grünordnung

z.B. a — Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Buchstaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

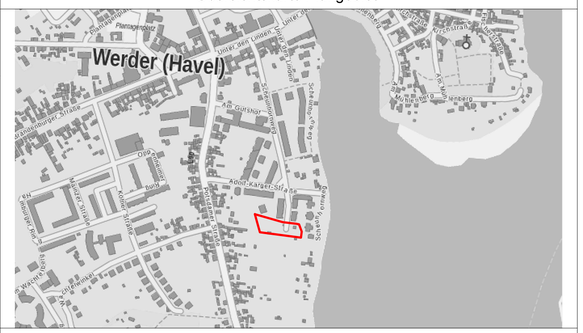
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

G — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Nutzungsschablone

Baugebiet	
GRZ	Bauweise
Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe / Oberkante	
Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe	
Anzahl der Vollgeschosse	

Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: Digitale Topographische Karte (graustufen) o.M.; Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2021

Stadt Werder (Havel)

Bebauungsplan Nr. 079/25
"Südlicher Scheunhornweg" der Stadt Werder (Havel)
Variante 2

Fassung vom 3. Juni 2026, redaktionell geändert am 6. Oktober 2026

Redaktionelle Änderung nach Aufstellungsbeschluss:
Änderung der Nummerierung des Bebauungsplans zu 079/25 – bisher 078/25

Planungsträgerin:
Stadt Werder (Havel)
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Bebauungsplan:
SR Planung -
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstraße 9
10777 Berlin

VORENTWURF !
noch nicht rechtsverbindlich