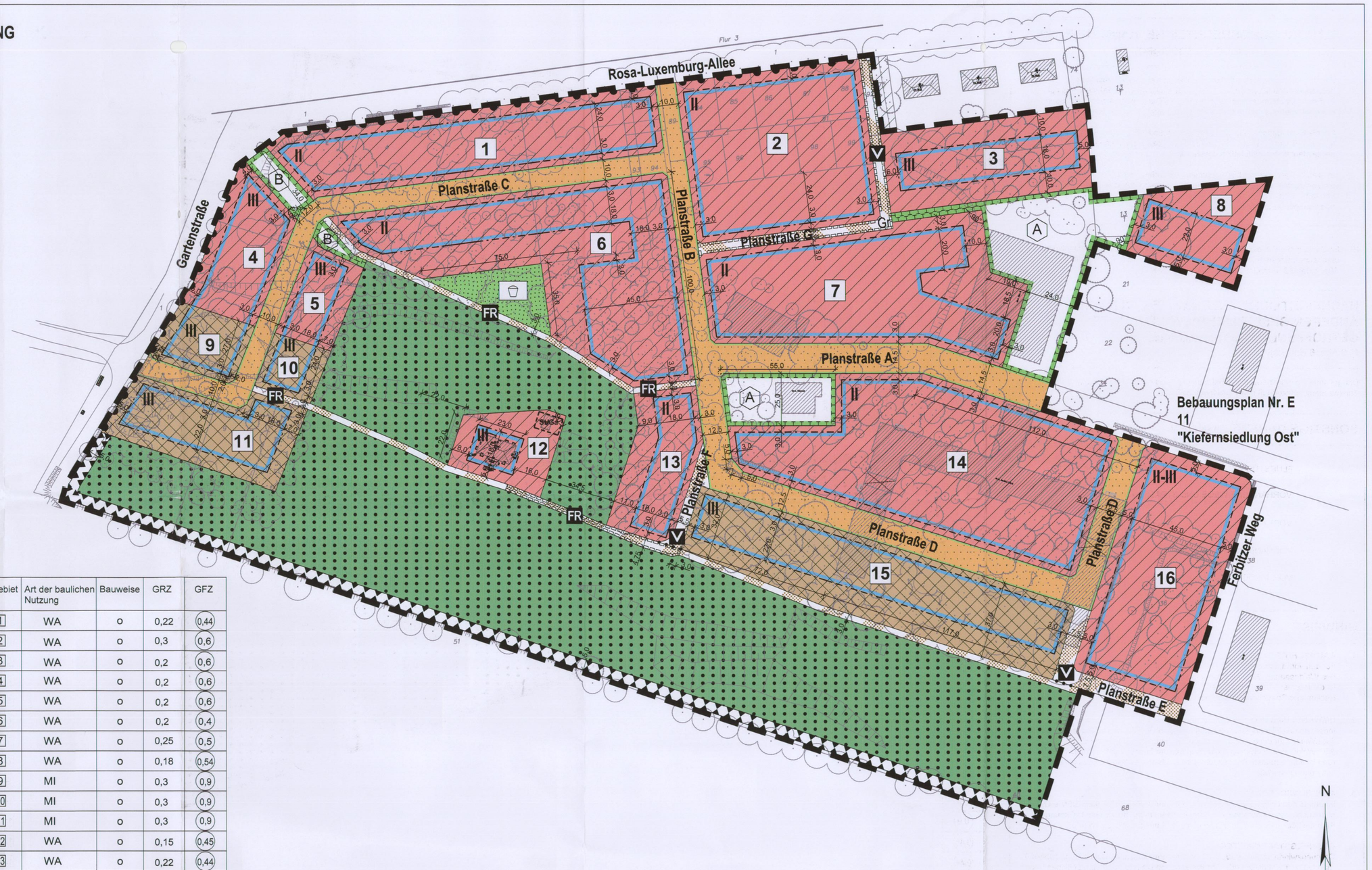
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
1	WA	o	0,22	0,44
2	WA	o	0,3	0,6
3	WA	o	0,2	0,6
4	WA	o	0,2	0,6
5	WA	o	0,2	0,6
6	WA	o	0,2	0,4
7	WA	o	0,25	0,5
8	WA	o	0,18	0,54
9	MI	o	0,3	0,9
10	MI	o	0,3	0,9
11	MI	o	0,3	0,9
12	WA	o	0,15	0,45
13	WA	o	0,22	0,44
14	WA	o	0,22	0,44
15	MI	o	0,3	0,9
16	WA	o	0,22	0,66

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI — MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 1 — TEILGEBIETSNUMMER, z.B. Teilgebiet 1
- 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,2
- (0,6) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO), z.B. GRZ 0,6
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO),
  - III — z.B. III (als Höchstmaß)
  - II-III — z.B. II-III (als Mindest- und Höchstmaß)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- FR — FUSS- UND RADWEG
- BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- SPIELPLATZ
- FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A — FLÄCHE A
- B — FLÄCHE B
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- FLÄCHE MIT FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER
- Gr — GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St / Ga — STELLPLÄTZE / GARAGEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet (MI) werden die Nummern 6, 7, 8 nach § 6 Abs. 2 und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird für die einzelnen Teilgebiete als zulässige Trauf- und Firsthöhe über der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	III
Zulässige Traufhöhe (m)	6,5	9,5
Zulässige Firsthöhe (m)	11,5	15,5

4. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
5. In den Teilgebieten 1, 2, 4, 9 und 11 ist südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und östlich entlang der Gartenstraße innerhalb der nicht überbaubaren Fläche die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind Fuß- und Radwege sowie ober- und unterirdische Bauwerke, die der Maßnahme dienen (insbesondere Keller und deren Zugänge).
   Fläche A: Offene Gehölzpflanzung
   Die Fläche A ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche sind 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch gesetzt wird. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar. Die restlichen Flächen werden als Langgraswiesen angelegt.
   Fläche B: Dichte Gehölzpflanzung
   Die Fläche B ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Fläche sind 1 Baum sowie 10 Sträucher zu pflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch gesetzt wird. Die restlichen Flächen werden als Langgraswiesen angelegt.
7. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste in den Pflanzinseln anzupflanzen oder zu erhalten. Anrechenbar sind Bäume, die in einem Abstand von maximal 2 m von den Stellplätzen stehen.
8. Auf Grundstücken ab einer Mindestgröße von 400 m² ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der Art und der Mindestqualität entsprechen.
9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist je angefangene 50 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen. Es sind nur die Gehölzarten Hängebirke (Betula pendula), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Trauben-Eiche (Quercus petraea) und Stiel-Eiche (Quercus robur) zulässig. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der festgesetzten Art entsprechen.
10. Innerhalb des Teilgebietes 12 sind Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zulässig.
11. Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand von mindestens 4,00 m und höchstens 4,50 m Höhe zu errichten; vorhandene Bäume innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen (je lfd. 3 m 1 Pflanze) zu begrünen.
    Im Teilgebiete 2 sind auf den Flurstücken 84, 85,86, 87 und 88 entlang der Rosa-Luxemburg-Allee die Schlaf- und Kinderzimmer in den Hauptgebäuden an der von dieser Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
12. Die Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
13. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

Planzliste

Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A und B) werden gemäß § 21 Abs. 1 BNatschG in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

1. Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48°zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Dacheindeckungen sind nur in roter, rotbrauner, brauner oder anthraziter Farbgebung zulässig.
2. Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzenden Materialien unzulässig.
3. In allen Teilgebieten sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum aus Holz mit senkrechter Lattung, Metallzäune oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedung ist auch in Kombination mit Hecken aus Laubgehölz zulässig.

15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORHANDENE WEGE UND STRASSEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

HINWEISE

1. **BAUMSCHUTZSATZUNG**
   Für den vorhandenen Gehölzbestand außerhalb der Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg und innerhalb des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.
2. **UMWANDLUNG VON WALDFLÄCHEN**
   Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG, für die eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG vorgesehen ist. Zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsartänderung ist vom Grundstückseigentümer im Rahmen des Bauantrages ein Umwandlungsantrag zu stellen.
3. **MUNITIONSBERGUNG**
   Innerhalb des Geltungsbereiches wurde eine visuelle und gerätegestützte Oberflächensuche und Beräumung von Kampfmitteln durchgeführt. Eine Belastung mit Kampfmitteln in tieferen Schichten kann nicht ausgeschlossen werden.
4. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
   Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.3 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74, 75)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.03.06 ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Falkensee, den 28.09.07 .....
- ÖBVI -

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09. 2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Juni 2007 zugestimmt und seine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.09. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 24.09. 2007 bis einschließlich 25.10. 2007 öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den 02.10.2007 .....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom August 2007 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 20.09. 2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.09. 2007 gebilligt.

Wustermark, den 02.10.2007 .....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom ..... erklärt, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustermark, den .....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 02.10.2007 .....
Bürgermeister

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 Gemeinde Wustermark Jahrgang 17 Nr. 6 vom 10.10.2007 ortsüblich 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 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 24.10.2007 .....
Bürgermeister

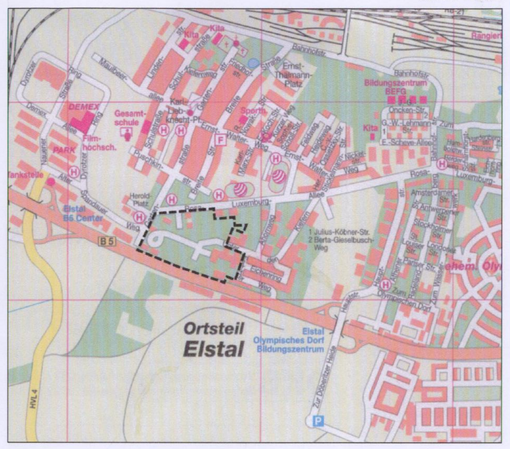
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Juni 2007 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der verkürzten Zeit vom 03.08.2007 bis einschließlich 24.08.2007 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am 23.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Wustermark, den 02.10.2007 .....
Bürgermeister

Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 19 "Kiefernsiedlung Nordwest"

M. 1: 1.000



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim -Friedrich -Straße 37 D-10711 Berlin
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
Tel. 030/8968080 Fax 030/8916868 08/2007

BERLIN 4