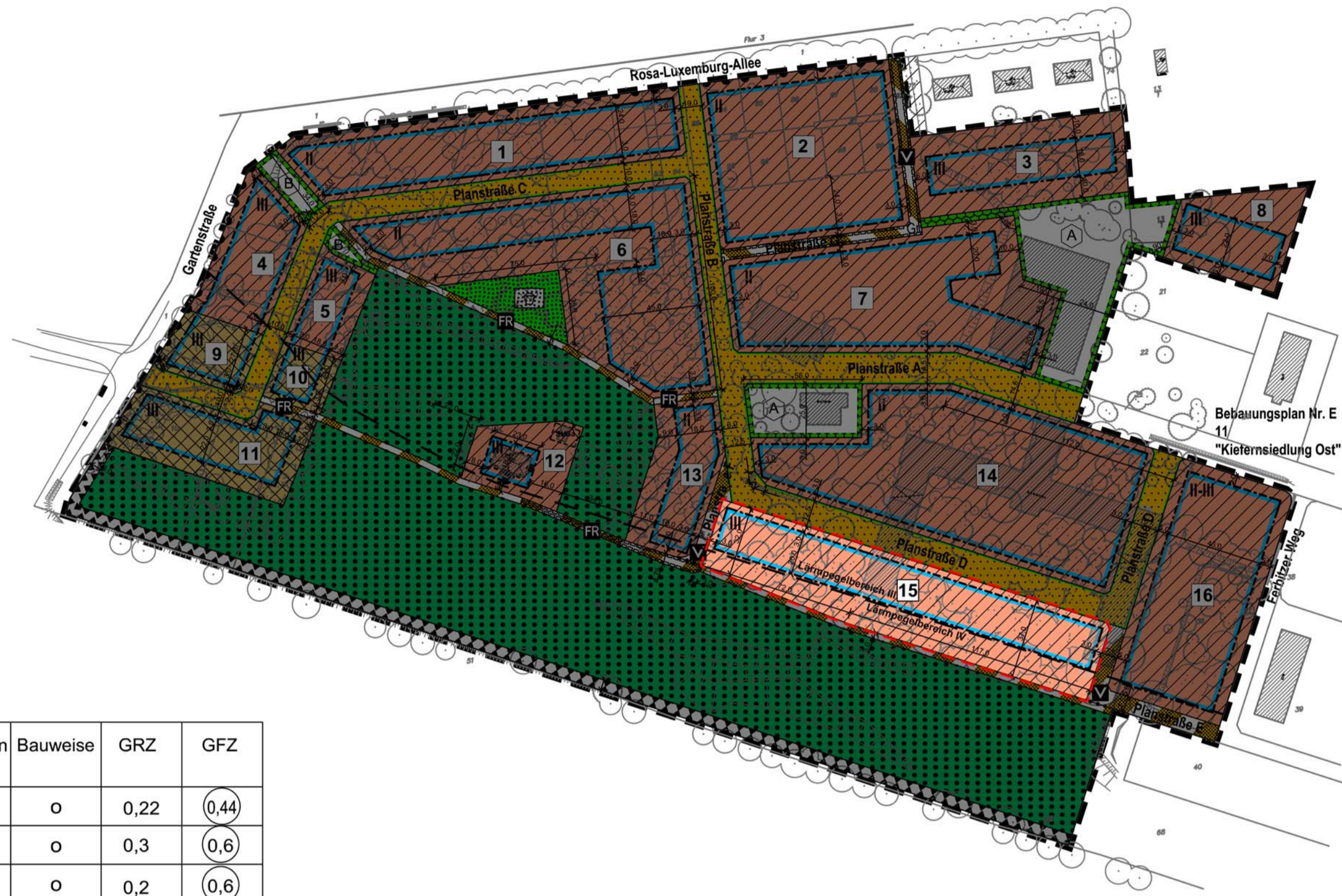


**Planteil A: Planzeichnung**



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	WA	o	0,3	0,9
16	WA	o	0,22	0,66

Der Bebauungsplan Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" festgesetzt durch Satzung vom 20. September 2007 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 14 Nr. 6 vom 5. Oktober 2007) wird im Geltungsbereich des Änderungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest", 1. Änderung wie folgt geändert:

Die Art der baulichen Nutzung des Teilgebiets 15 wird von einem Mischgebiet MI in ein allgemeines Wohngebiet WA geändert.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilgebiet 15 wird von 22,0 m auf 20,0 m reduziert.

**Planteil A: Planzeichenerklärung**

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

15 Teilgebietsnummer

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**

Lärmpegelbereich III Abgrenzung Lärmpegelbereiche gemäß Schallschutzgutachten

Lärmpegelbereich IV Vermaßung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen

vorhandene Wege und Straßen

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Böschung

vorhandene Bäume

Nordpfeil

**Planteil B: Textliche Festsetzungen**

Als neue textliche Festsetzung Nr. 16 kommt hinzu:

"Im Teilgebiet 15 sind im allgemeinen Wohngebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die nach Süden orientierten schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, die Außenbauteile mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß R<sub>w,res</sub> (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 35 dB, – von Büroräumen und Ähnlichem mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß R<sub>w,res</sub> (nach DIN 4109-2, Ausgabe 2016) von ≥ 30 dB auszustatten.

Fassaden von Schlafzimmern, die nicht eindeutig von den Verkehrswegen der Bundesstraße 5 abgewandt sind, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten."

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" haben weiterhin Gültigkeit.

**Planteil C: Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans Nr. E 19 "Kiefernriedlung Nordwest" haben weiterhin Gültigkeit.

**Verfahren**

Die verwendete Planunterlagen 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den ..... (Bürgermeister)

Der betroffenen Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 15. August 2017 alle Unterlagen zur Planung übersendet und um Stellungnahme bis 15. September 2017 gebeten. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 04. Oktober 2017 bis 06. November 2017 stattgefunden.

Den berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den berührten Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19. September 2017 gemäß § 4 (2) BauGB alle Unterlagen zur Planung übersendet und um Stellungnahme bis zum 27. Oktober 2017 gebeten.

Wustermark, den ..... (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom Juli 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Hinweisen (Teil C), wurde am 12. Dezember 2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. Dezember 2017 gebilligt.

Wustermark, den ..... (Bürgermeister)

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

Wustermark, den ..... (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 ..... Nr. .... vom ..... 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 der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den ..... (Bürgermeister)

**Gesetze und Verordnungen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Planzeihenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016, GVBl. 27 Jahrgang, Nr. 14 vom 20. Mai 2016.

**Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1/2013, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. 1/16, [Nr. 5]).

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 16], S.350), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440).



Gemeinde Wustermark  
Ortsteil Elstal



1. Änderung Bebauungsplan Nr. E 19  
"Kiefernriedlung Nordwest"

M. 1:2.000 (A1) Satzung November 2017

Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark  
Tel: (033234) 73-0  
www.wustermark.de

Planbearbeitung:  
**PLAN und PRAXIS**