Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)

WA 1 – Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO)

darüber hinaus sind allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO);

nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO);

darüber hinaus sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

WA 2 – Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

darüber hinaus sind allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO);

nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche Zwecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO);

darüber hinaus sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

MI – Mischgebiet

zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nrn. 1 - 5 BauNVO)

nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

darüber hinaus nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

- **II** – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß – lt. Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- **II - III** – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß – lt. Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- **GRZ 0,5** – Grundflächenzahl als Höchstmaß – lt. Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- **GFZ 1,2** – Geschossflächenzahl als Höchstmaß – lt. Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- **H_{max}** – maximale Gebäudehöhe in Metern über dem festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
- **HEF** – maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens in Metern über dem festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze 2 – mit ergänzendem Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze 3 – mit ergänzendem Planeinschrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- SD – nur Satteldächer zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

öffentliche Verkehrsflächen sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie zwischen zwei Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- V – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) – Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- NW – Sickerbecken für Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - Zweckbestimmung Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Trinkwasserschutzzone III (nachrichtliche Übernahme)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen, die dem Zwecke der Niederschlagsentwässerung dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ◇ textliche Festsetzung
- (A) Kennbuchstabe zur Differenzierung einzelner Flächen
- Zugehörigkeitsklammer
- ⊕ 48,0 – Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- 458 – Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)
- Flur 3 – Flure / Flurnummern (zur besseren Lesbarkeit violett eingefärbt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hauptfirstrichtung

Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen

- 20-Meter-Grenze vom äußeren Fahrbahnrand der B5 bzw. der B5-Anschlussstelle (Grenze der Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
- 40-Meter-Grenze vom äußeren Fahrbahnrand der B5 bzw. der B5-Anschlussstelle (Grenze der Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG)
- Grenze Lärmpegelbereich II ≥ 56 dB (A)
- Grenze Lärmpegelbereich III ≥ 61 dB (A)
- Grenze Lärmpegelbereich IV ≥ 66 dB (A)
- Grenze Lärmpegelbereich V ≥ 71 dB (A)

Nutzungskreuz

Baugebiet Nummer	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

maximale Gebäudehöhe in Metern über nächstgelegenem festgesetzten Höhenbezugspunkt

maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens in Metern über nächstgelegenem festgesetzten Höhenbezugspunkt

textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind im festgesetzten Mischgebiet nur Wohnungen, Büros, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sowie §13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

2. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

3. Die maximale Höhe (H_{max}) der Gebäude (Oberkante Dach) ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zwischen zwei Höhenbezugspunkten ist auf die geradlinig interpolierte Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen (s. Planeinschrieb).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5. Bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossigkeit bleiben die Flächen von Garagengeschossenund Garagen in Vollgeschossen unterhalb des ersten Vollgeschosses unberücksichtigt .
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

6. Die Errichtung von Hausgruppen, wie Reihen- und Kettenhäuser, ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

7. Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 450 qm aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein in seiner Summe bis zu 400 m langer und 2,5 m breiter asphaltierter Weg zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist in Verlängerung und gleicher Breite des Flurstücks 44 (Eichenring - westlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) ein Fußweg zur Anbindung an die Planstraße D zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Das im Mischgebiet (Baugebiet 5) festgesetzte Leitungsrecht für die Niederschlagsentwässerung dient der Allgemeinheit.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze 3 und Baugrenze 2 ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB) aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12. Unabhängig vom erforderlichen Schallschutzmaß ist ein Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume) mit notwendigen Fenstern von den Straßen B5, Hauptstraße, Rosa-Luxemburg-Allee abgewandt zu orientieren. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, sind diese Aufenthaltsräume in den Wohnungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

13. Die Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 28° bis 48° auszubilden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

14. Als Dachformen sind Flachdächer oder symmetrische Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetzte Pultdächer zulässig, die eine Dachneigung von 28° bis 48° aufweisen müssen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

15. Die Ausstattung der Dachhaut mit metallenen Eindeckungsmaterialien ist nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen stehen dieser Festsetzung nicht entgegen; weiße, grüne und blaue Dachmaterialien sind ebenfalls nicht zulässig.
(§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

16. Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig.
(§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

17. Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende und glänzende Materialien. Blaue Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
(§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

18. Einfriedungen zu den festgesetzten örtlichen / öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m errichtet werden.
(§ 87 Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

19. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.
(§ 87 Abs. 10 Nr. 2 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

20. In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm je angefangene 500 qm Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzlisten A und C.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

21. In den Planstraßen A, C und D sind einreihig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In der Planstraße B sind in den 15 m breiten Straßenabschnitten beidseitig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In dem 25 m breiten Straßenabschnitt sind beidseitig doppelreihig Bäume der Pflanzliste A in einem Abstand von 12 m und einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abweichend hiervon kann in dem 25 m breiten Abschnitt der Planstraße B eine Allee in fahrbahnteilenden Grünstreifen mit zwei angeordneten Baumreihen errichtet werden.
Der Pflanzabstand kann in allen Planstraßen durch Einmündungen, Grundstückszufahrten und straßenbegleitende Stellplätze um bis zu 3 m variiert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

22. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine in ihrer Summe 180 m lange und 5 m breite freiwachsende Hecke mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist dabei mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

23. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum nach Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

24. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum nach Pflanzliste A mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

25. In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben A sind freiwachsende Hecken mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A zu pflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Auf 25 % der Strauchfläche sind nur Dornensträucher entsprechend der Pflanzliste B zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

26. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche ist auf einer Länge von 500 m entsprechend der Nebenzeichnung A (rote Linie = Zaunverlauf) mit einem Zaun vor unbefugtem Betreten abzusichern. Der Zaun ist mindestens 1,50 m hoch, stabil und mit 10-15* cm lichtem Abstand zwischen Bodenoberfläche und Unterkante Zaun durchlässig für bodengebundene Organismen auszuführen.
Die Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation ist dauerhaft zu mindestens 75 % gehölzfrei zu halten.
Auf der Fläche verteilt sind ohne Einsatz schwerer Technik 15 Sandlinsen à 1 qm Größe sowie fünf mindestens 10 qm große Offenflächen von 2 bis 3 m Breite und max. 5 m Länge anzulegen. Die Sandlinsen sind jährlich manuell von Vegetation zu befreien. Die Offenflächen sind mit geeigneten Materialien aus der Beräumung des Eingriffsbereiches (Steine, Holz, Wurzelstubben) auszustatten und mit humusfreiem bis humusarmem Sand (8 % bis 10 % Humusanteil) zu bedecken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

27. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen eine freiwachsende Hecke mit Baumüberhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 150 qm Fläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm in Abständen von mindestens 15 m untereinander nach Pflanzliste A anzupflanzen. Zusätzlich ist in den Flächen 1 Strauch je 2 qm in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen, wobei mindestens 85 % der anzupflanzenden Sträucher der Pflanzliste B entsprechen müssen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Arten und Qualitäten entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

28. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Kennbuchstaben B ist als Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche für den Erhalt der Zauneidechsenpopulation ist dauerhaft zu mindestens 75 % gehölzfrei zu halten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

29. In den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Sickerbecken für Niederschlagswasser" sind zusammen auf mindestens 20 % der Gesamtfläche ein Strauch je 2 qm gemäß Pflanzliste B in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiese anzulegen und extensiv als Langgraswiese zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste A (Bäume)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hänge-Birke	*Betula pendula*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*
Wald-Kiefer	*Pinus sylvestris*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Gemeine Traubenkirsche	*Prunus padus*
Japanische Blütenkirsche	*Prunus serrulata*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Feld-Ulme	*Ulmus minor*
Ulmus-Hybriden	

(Sorten der festgesetzten Arten sind zulässig).

Pflanzliste C (Obstbäume)

Apfel	*Malus sylvestris*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Weichsel-, Sauer-Kirsche	*Prunus cerasus*
Pflaume	*Prunus domestica*
Birne	*Pyrus communis*

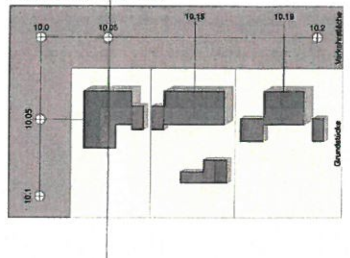
Pflanzliste B (Sträucher)

Kupfer-Felsenbirne	*Amelanchier lamarkii*
Berberitzen (Artengruppe)	*Berberis spec.*
Besen-Heide	*Calluna vulgaris*
Kornel-Kirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Blut-Hasel	*Corylus maxima purpurea*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Gemeiner Spindelstrauch	*Euonymus europaea*
Färber-Ginster	*Genista tinctoria*
Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Gewöhnliche Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Gewöhnliche Mahonie	*Mahonia aquifolium*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Hunds-Rose	*Rosa canina agg.*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Kratzbeere	*Rubus caesius*
Himbeere	*Rubus idaeus*
Gewöhnliche Brombeere	*Rubus fruticosus*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Korb-Weide	*Salix viminalis*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Eibe	*Taxus baccata*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Nebenzeichnung A zur textlichen Festsetzung 25

Nebenzeichnung B zu den textlichen Festsetzungen 3 und 4

Schema zur Ermittlung der baulichen Höhen:



Hinweis zur planexternen Kompensation:

Die im Bebauungsplan getroffenen Ausgleichsmaßnahmen können den Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgleichen. Die Kompensation dieser Eingriffe erfolgt durch das bestehende Entwegungskonto sowie außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
Für den Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B der Gemeinde Wustermark ist die Regelung zur externen Kompensation über einen städtebaulichen Vertrag getroffen worden.

Hinweis zum Artenschutz

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen und die Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen zum Vollzug dieses Bebauungsplanes und zur Beachtung der Auflagen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (neu: Landesamt für Umwelt) vom 10.02.2016 sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wustermark und dem Grundstückseigentümer abgesichert worden.

Hinweise zum Baumschutz und zu Fällarbeiten

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung), gültig seit 08.11.2011, zu berücksichtigen.

Ferner sind im Vollzug dieses Bebauungsplanes notwendige Fällungen von Gehölzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend dieser Baumschutzsatzung gesondert zu kompensieren.

Hinweis zur Waldumwandlung:

Auf dem Flurstück 37, Flur 17, Gemarkung Elstal ist Wald anzutreffen. Diese Waldfläche wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anspruch genommen.
Die Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 LWaldG ist durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die waldrechtliche Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.
Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages und die Anerkennung dieses durch die Landesforstbehörde erfolgt eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes.

Hinweis zu Bodendenkmalen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen.
(§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG)

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
(§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

Funde sind ablieferungspflichtig.
(§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG)

Hinweis zu erforderlichen Stellplätzen:

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark ist in ihrer zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragsstellung bzw. -anzeige gültigen Fassung auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans anzuwenden.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08/2017 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 zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Falkensee, den 12. Dez. 2017 — [Unterschrift] Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur [Siegel]

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 18.09.2017 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B in der Fassung vom August 2017 mit Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 15.11.2017 öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2017 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustermark, den 15.12.2017 — [Unterschrift] Holger Schreiber, Bürgermeister [Siegel]

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 12.12.2017 die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B in der Fassung vom Nov. 2017, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 12.12.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung gebilligt.

Wustermark, den 15.12.2017 — [Unterschrift] Holger Schreiber, Bürgermeister [Siegel]

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 18.12.2017 — [Unterschrift] Holger Schreiber, Bürgermeister [Siegel]

Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan 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 24 Nr. 7 vom 29.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tage nach dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den 03.01.2018 — [Unterschrift] Holger Schreiber, Bürgermeister [Siegel]

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. GVBl I Nr. 14), in Kraft getreten am 01.07.2016.

Kartengrundlage

- Vermessung durch ÖbVI Uwe Nedel; 14612 Falkensee; 04/2015
  - ergänzt durch Nachmessung; 08/2015
  - ergänzt durch Katasterauszug; 08/2015
  - ergänzt durch Katasterauszug; 09/2015
  - ergänzt durch Katasterauszug; 08/2017

Lage des Plangebietes

1. Änderung Bebauungsplan Nr. E28 „Heidesiedlung" Teilgebiet B
Gemeinde Wustermark, OT Elstal

Satzungsfassung

Stand:	11/2017
Blattnummer:	1/1

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

Maßstab Originalformat (DIN A1)	1:1.000
Maßstab verkl. Ausdruck (DIN A3)	1:2.500

Thomas Jansen - Ortsplanung
16909 Blumenthal/Mark