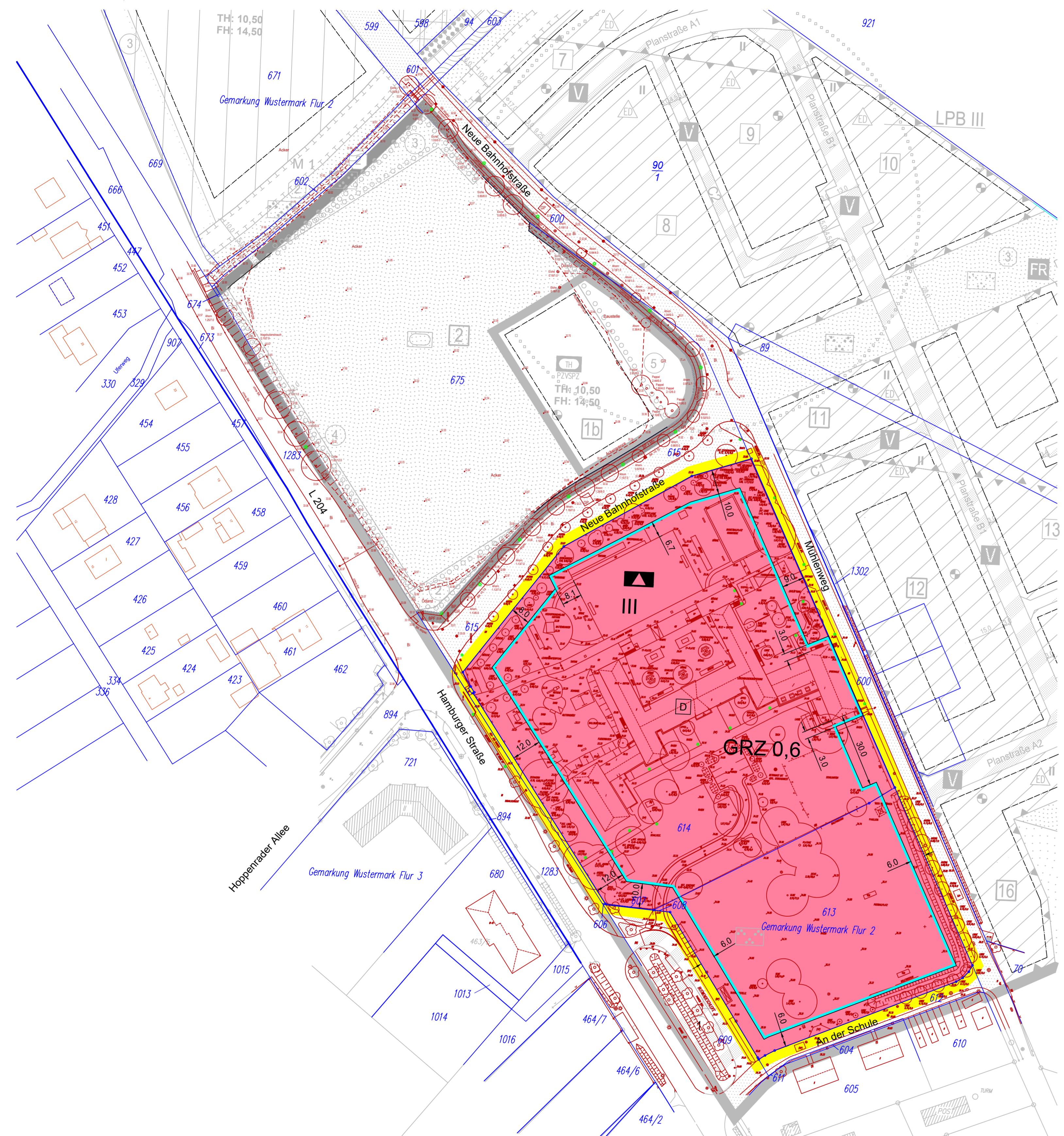


# BEBAUUNGSPLAN W 8 UND 1. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN

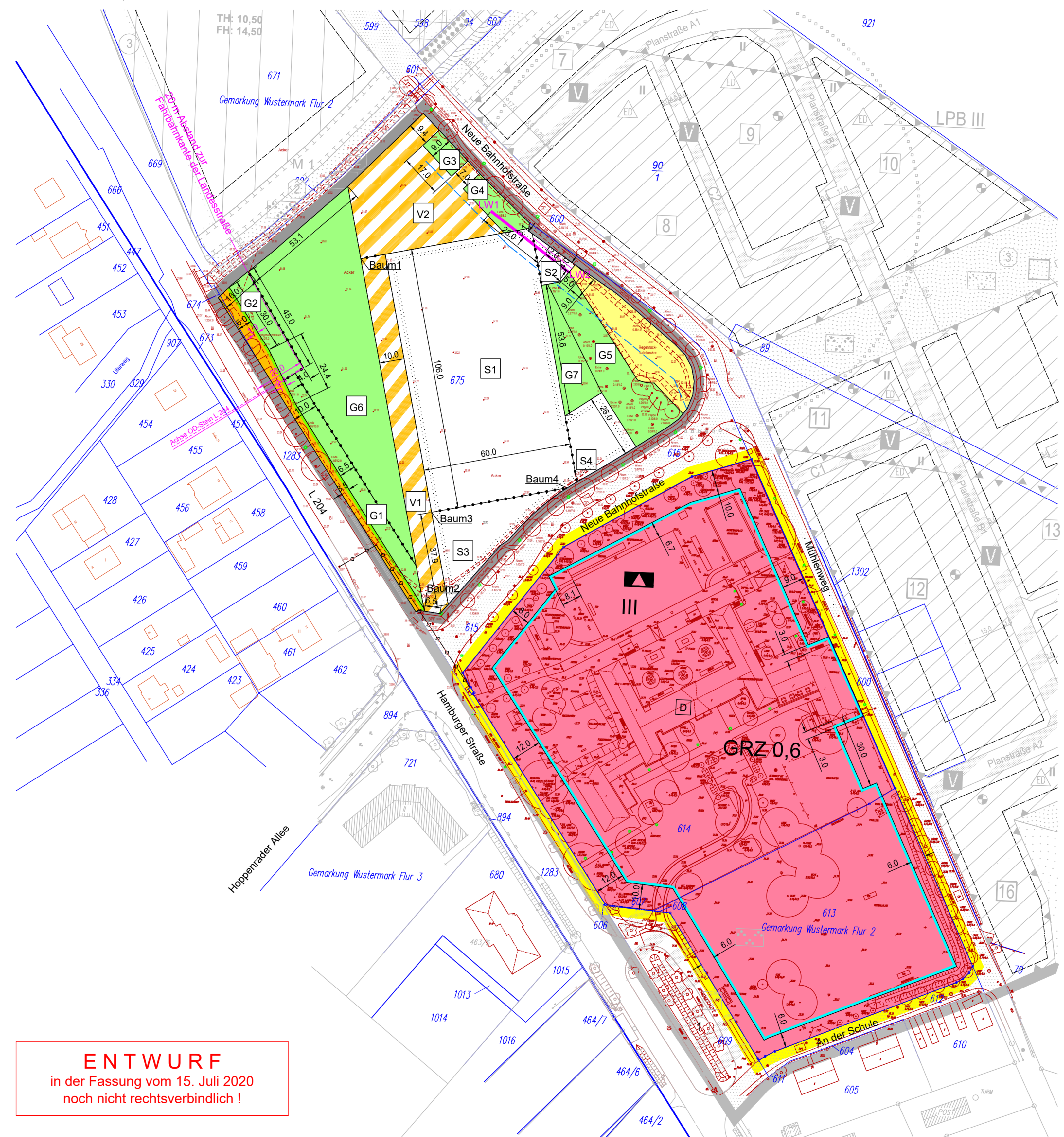


**LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE**

- Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"
- Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"
- Vermessung
- Kataster
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HÖHENSYSTEM DHHN 92      Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

# BEBAUUNGSPLAN W 8, 2. ÄNDERUNG - TEIL A: PLANZEICHNUNG



**ENTWURF**  
in der Fassung vom 15. Juli 2020  
noch nicht rechtsverbindlich !

**LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE**

- Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"
- Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"
- Vermessung
- Kataster
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baumart / Stammumfang / Kronendurchmesser

HÖHENSYSTEM DHHN2016      Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

### Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

- S1 Zweckbestimmung: Fußball- und Bolzplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- S2 Zweckbestimmung: Boulderwand
- S3 Zweckbestimmung: Boccia- / Bouleplatz
- S4 Zweckbestimmung: Streetballanlage

### Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V1 Fuß- und Radweg
- V2 Parkplatz, Fuß- und Radweg, Zufahrten, Stellplätze

### Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasserversickerungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### Grünflächen

- öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen
- G1 private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"
- G2 private Grünfläche "Schutzgrün Landesstrasse"
- G3 öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"
- G4 öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"
- G5 private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"
- G6 öffentliche Grünfläche "Festwiese"
- G7 öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"

### Sonstige Planzeichen

- Begrenzungen für Maßnahmen des Immissionsschutzes in Verbindung mit textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad
- 29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"
- § 24 Brandenburgisches Straßengesetz Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

### HINWEIS

- Sonstige nichterklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" (ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 12, Nr. 2 vom 20.05.2005) außer Kraft.
- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbahnbahnen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- Verkehrsflächen**
- Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Grünflächen

- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstrasse" und in der öffentlichen Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese" sind befestigte Wege und Zufahrten in einer Breite von 3 m zulässig.
- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstrasse" ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten unzulässig.
- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstrasse" sind Verankerungen von Spannseilen und Spannseile von temporären baulichen Anlagen zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mildernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nicht für die private Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstrasse" sowie nicht für die öffentliche Grünfläche G6 mit der Zweckbestimmung "Festwiese". Ohne Nachweis der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen nicht zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## Immissionsschutz

- An der Linie LW1 - LW2 ist eine mindestens 3,5 m hohe und mindestens 40 m lange schalldichte Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm als eine, die Straßenverkehrsfläche begleitende Baumreihe zu pflanzen. Diese Baumreihe ist auf der gesamten Grünfläche G1 mit einer anzupflanzenden Feldgehölzhecke zu begleiten. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB
- In der westlichen Hälfte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V1 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind zwischen den Punkten Baum1 und Baum2 wegbegleitend 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB
- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia- / Bouleplatz" sind in einem Abstand von bis zu 5 m von der Linie Baum3 - Baum4 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Ebenerrdige Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubb Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 mit der Zweckbestimmung "Parkplatz, Fuß- und Radweg, Zufahrten, Stellplätze" ist je 2 m<sup>2</sup> nicht befestigter Fläche mit 1 standortgerechtem Strauch zu bepflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB
- In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind standortgerechte Laubbäume nachzupflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB

# HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

## ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 28.02. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt werden. Gebührensbestimmungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

## ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

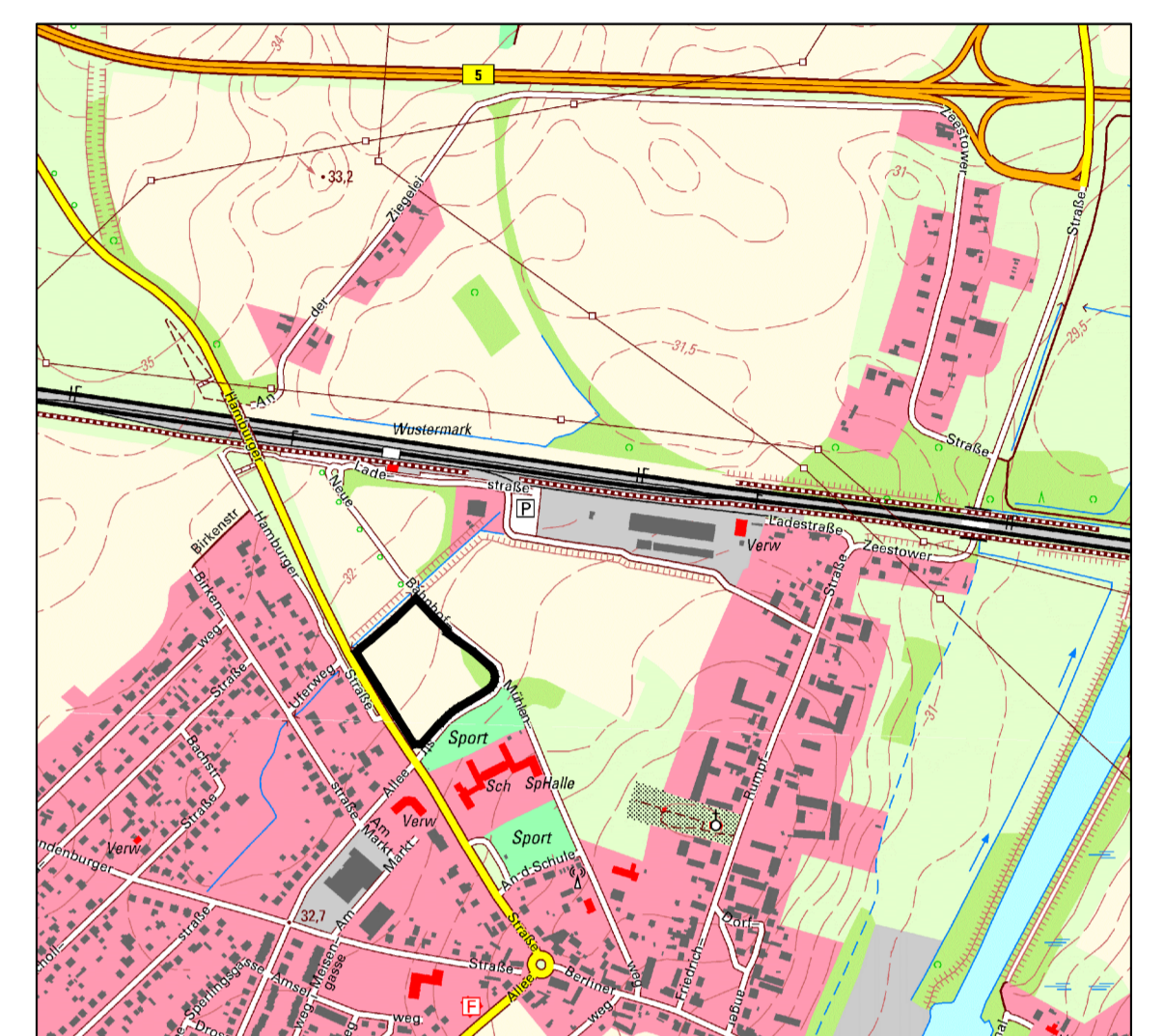
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgBodSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdzerfallungen, Holzzerfall- Bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsgate und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baueingetragenen Gebieten, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

## KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbahnbahnen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.



# BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung ENTWURF in der Fassung vom 15.07.2020



ÜBERSICHTSPLAN mit Lage des Bebauungsplans (1 : 10.000)  
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2019  
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

# VERFAHENSVERMERKE

## KATASTERVERMERK

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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist eindeutig möglich.

Nauen, den .....  
Herstellere der Planunterlagen

## AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", 2. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Wustermark, den .....  
Bürgermeister

## BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", 2. Änderung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Jahrgang ..... Nr. .... 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den .....  
Bürgermeister

ENTWURF  
Gemeinde Wustermark  
Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur

Stand: 15. Juli 2020