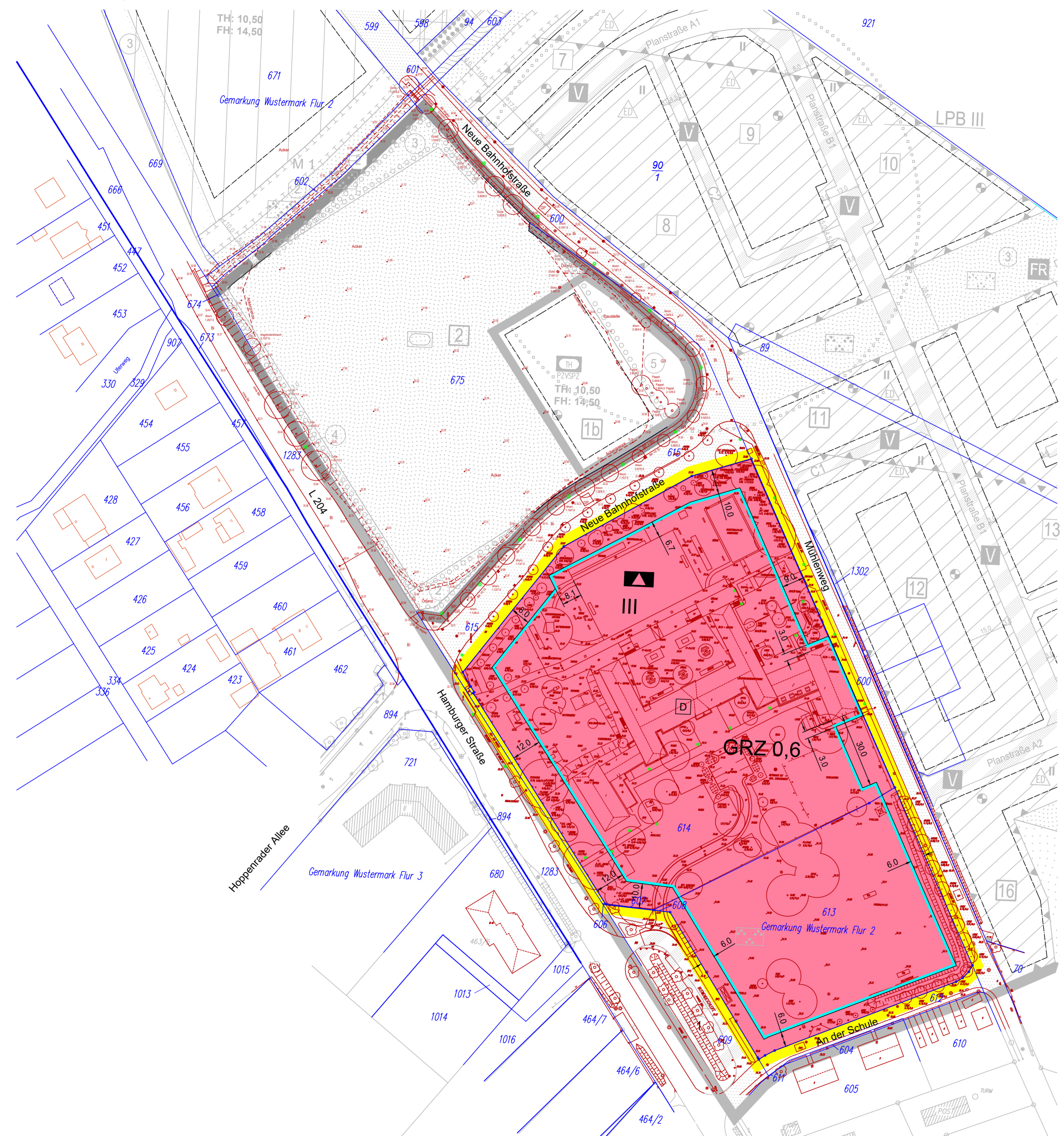
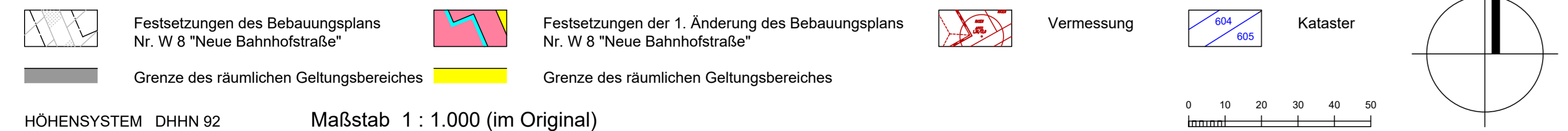


BEBAUUNGSPLAN W 8 UND 1. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN



LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE



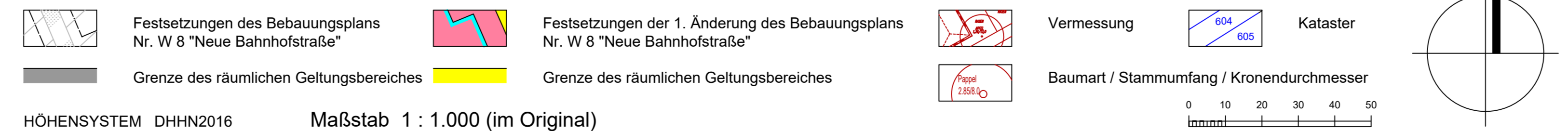
HÖHENSYSTEM DHHN 92 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

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



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

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE



HÖHENSYSTEM DHHN2016 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Sport- und Spielanlagen	Rechtsgrundlage	Fläche
S1 Zweckbestimmung: Fußball- und Bolzplatz Fußballfeld 4.050 m² (45 x 90 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	6.354 m²
S2 Zweckbestimmung: Boulderwand Boulderwand mit Niederschlagsbereich 101 m²		179 m²
S3 Zweckbestimmung: Boccia- / Bouleplatz mit 2 Boccia / Boule-Bahnen 3 x 24 m		961 m²
S4 Zweckbestimmung: Streetballanlage 14 x 15 m Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand 324 m²		583 m²

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen	Rechtsgrundlage	Fläche
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	633 m²
Straßenbegrenzungslinie		
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
V1 Fuß- und Radweg		1.458 m²
V2 Parkplatz, Fuß- und Radweg, Zufahrten, Stellplätze 28 Stellplätze, 6 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen		1.984 m²

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasserversickerungsanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	982 m²
--	-------------------------	--------

Grünflächen

Grünflächen	Rechtsgrundlage	Fläche
öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
G1 private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"		646 m²
G2 private Grünfläche "Schutzgrün Landesstrasse"		403 m²
G3 öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"		153 m²
G4 öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"		263 m²
G5 private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"		1.113 m²
G6 öffentliche Grünfläche "Festwiese"		3.734 m²
G7 öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"		494 m²

Sonstige Planzeichen

Limitierung	Rechtsgrundlage	
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.

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 7.150 m² bebaut werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Verkehrsflächen

- Die 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" ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten unzulässig.
- In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstrasse" sind Verankerungen von Spannsaiten und Spannselle von temporären baulichen Anlagen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere 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 schalige Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Ritze und 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 Feldgehölzreihe zu begleiten. Als Mindestpflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m² 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 weggehend 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
- Ebenerrige 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 m² 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 Mindestpflanzung ist 1 Strauch je angefangene 4 m² 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. Gebührensatzungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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

KAMPFMITTELBELASTUNG

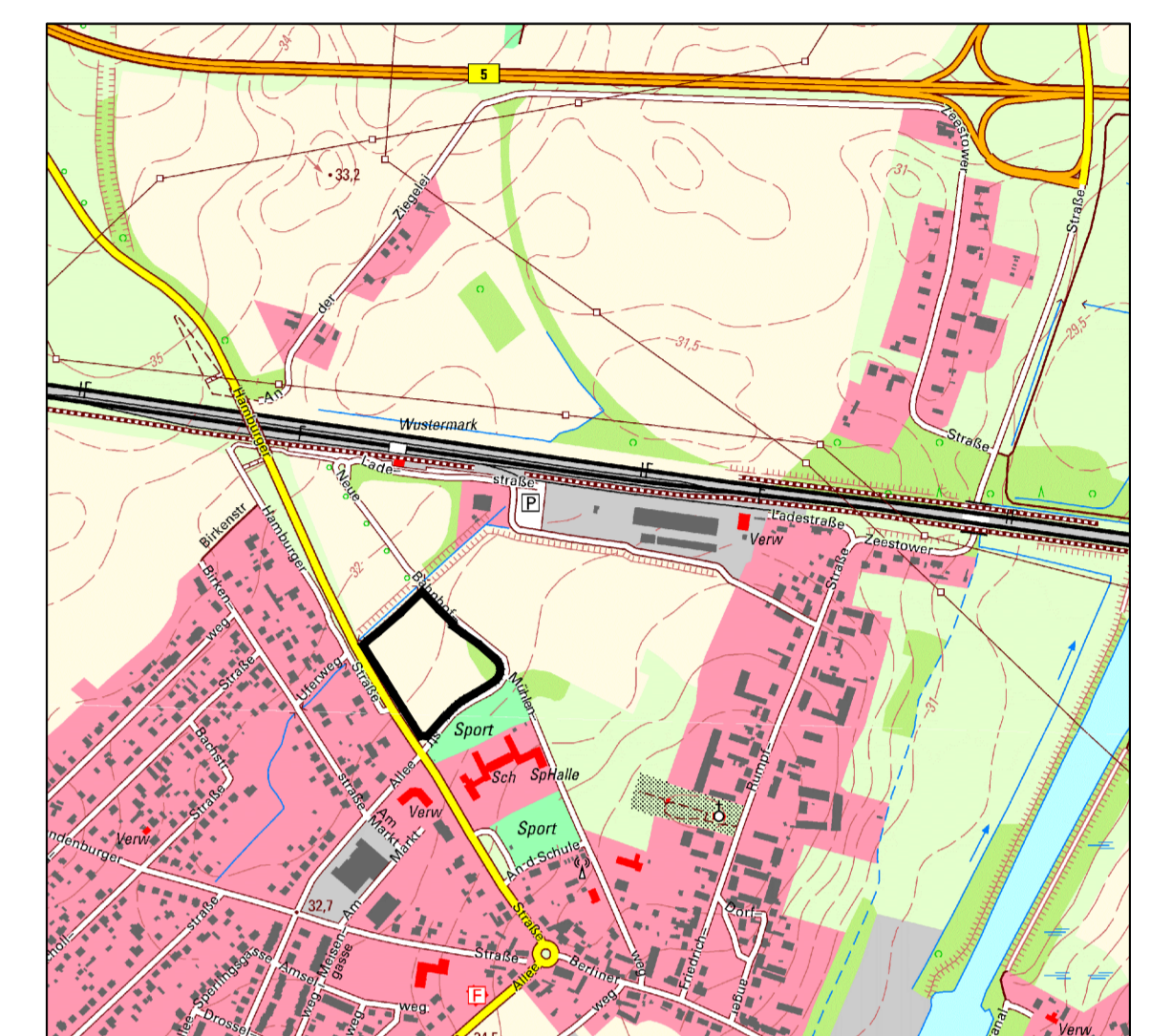
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbahndienstlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (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.



Gemeinde Wustermark

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung

ENTWURF in der Fassung vom 15.07.2020
KONZEPT-VARIANTE 4.3 (alternativ) + Flächenaufteilung



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

VERFAHRENSVERMERKE

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
Hersteller 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