

**Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“  
Gemeinde Wustermark, OT Elstal**

Stand: 29.10.2020,  
Vorentwurf

## **Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)**

### **Art der baulichen Nutzung**

- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO 2017 (MU)
- Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO 2017 (SO)

### **Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl, hier: GRZ 0,5 im SO und 0,45 im MU
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß: I-IV
- Oberkante baulicher Anlagen gemäß TF 5

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- Baugrenzen

### **Verkehrsflächen**

- Ein- und Ausfahrtsbereiche

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### **Sonstige Planzeichen**

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; hier: Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen der Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: „L“
- Punkte A bis J gemäß TF 11
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

### **Darstellungen ohne Normcharakter**

- Vermaßung
- Darstellungen in der Kartengrundlage (Flurstücke, Flurstücknummern, vorhandene Gebäude)

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### I. Art der baulichen Nutzung

#### **TF 1 Zulässige Nutzungen im urbanen Gebiet (MU)**

- (1) Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (2) Im urbanen Gebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- (3) Im urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 2, 3 und 4 BauNVO 2017; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO 2017)*

#### **TF 2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (SO)**

- (1) Das als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums von Elstal dienen, sowie dem Wohnen.
- (2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ sind allgemein zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächige;
  - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;
  - Wohnungen und Wohngebäude;
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
  - Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
  - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
  - Räume für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig.
- (4) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,304 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

*Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,304 m<sup>2</sup> wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 2.450 m<sup>2</sup> begrenzt.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 2017)*

### **TF 3 Untergeordnete Nutzungen**

- (1) Die den Nutzung im Plangebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 2017 sind allgemein zulässig.
- (2) Tiefgaragen sind innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV festgesetzten Fläche „TGa“ allgemein zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 2017)*

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### **TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 2017)*

*Hinweis zu TF 5: Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 47,0 bis 48,0 m über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016. Damit liegt das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bei einem Vollgeschoss bei ca. 6 m, bei drei Vollgeschossen bei ca. 12 m und bei vier Vollgeschossen bei ca. 16 m über der natürlichen Geländeoberfläche.*

### **TF 5 Höhe baulicher Anlagen**

- (1) In Abhängigkeit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Höhe baulicher Anlagen folgende Höchstmaße für die Oberkante:

| <b>Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Planzeichnung</b> | <b>Zulässiges Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen [OK(max)] in Meter über NHN im System dem Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)</b> |
|--|---|
| I  | 54,0  |
| III  | 60,0  |
| IV   | 64,0  |

- (2) Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Höhen [OK (max)] können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
- a. die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 2017 nicht überschreitet und
  - b. die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 2017)*

### **III. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **TF 6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**

Die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen und freistehenden Werbeanlagen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Tiefgaragen sind dabei nur in den eigens mit Planzeichen 15.3 der PlanZV festgesetzten Bereichen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)*

### **IV. Verkehrsflächen, Führung von Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### **TF 7 Flächen für den Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen**

- (1) Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- (2) Die Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

#### **TF 8 Belastung mit Leitungsrechten**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche „L“ ist durchgängig mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

## **V. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- wird auf Grundlage des noch zu erarbeitenden Lärmgutachtens fortgeschrieben -

## **VI. Gestalterische Festsetzungen**

### **TF 9 Dachformen**

Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 6 Grad zulässig.

### **TF 10 Fassadengestaltung**

- (1) Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig.
- (2) Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende und glänzende Materialien. Blaue und grüne Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

### **TF 11 Rücksprung des 4. Obergeschosses – Ausbildung einer Traufkante**

Entlang der Punkte A, B, C, D, E, F, G H, und J muss auf der Höhe des 4. Obergeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine Traufkante entstehen. Die Außenwand auf Höhe des 4. Obergeschosses muss auf mindestens 80 % der Fassadenlänge der baulichen Anlage um mindestens 1,5 m – gemessen in der Waagerechten – hinter die äußere Gebäudekante des 3. Obergeschosses zurückweichen.

### **TF 12 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, errichtet werden.

### **TF 13 Werbeanlagen**

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.

### **TF 14 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 9 bis TF 13 vorgeschrieben errichtet.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 85, 87 BbgBO)*

## VII. Grünordnerische Festsetzungen

### **TF 15 Extensive Dachbegrünung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 65 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### **TF 16 Pflanzmaßnahmen**

Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Laubbäume in der angegebenen Qualität zu pflanzen:

- mindestens 3 Feldahorn (*Acer campestre*); Qualität: Hochstamm/Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm;
- mindestens 5 Wintergrüne Eichen (*Quercus turneri Pseudoturneri*); Qualität: Hochstamm/Stammbusch, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm und
- mindestens 7 Säuleneichen (*Fastigiata ‚Koster‘*); Qualität: SOL, 3x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm.

*- wird auf Grundlage des noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Fachbeitrags fortgeschrieben -*

## VIII. Festsetzung der Sortimentsliste

gemäß Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8

| gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ <sup>1</sup> | Sortimente   |
|---|--|
| <b>1.</b>   | <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>   |
| <b>1.1</b>  | <b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>   |
| <b>52.11/52.2</b>   | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren  |
| <b>52.49.9</b>  | Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozzwecke  |
| <b>52.3</b>   | Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)  |
| <b>52.47</b>  | Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf  |
| <b>1.2</b>  | <b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>  |
| <b>52.41</b>  | Textilien  |
| <b>52.42</b>  | Bekleidung   |
| <b>52.43</b>  | Schuhe und Lederwaren  |
| <b>52.44.2</b>  | Beleuchtungsartikel  |
| <b>52.44.3</b>  | Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)  |
| <b>52.44.4</b>  | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren   |
| <b>52.44.6</b>  | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren  |
| <b>52.44.7</b>  | Heimtextilien  |
| <b>52.45</b>  | Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente   |
| <b>52.48.2</b>  | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel  |
| <b>52.48.5</b>  | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck   |
| <b>52.48.6</b>  | Spielwaren   |
| <b>52.49.1</b>  | Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde  |
| <b>52.49.2</b>  | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere  |
| <b>52.49.3</b>  | Augenoptiker   |
| <b>52.49.4</b>  | Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)   |
| <b>52.49.5</b>  | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software  |
| <b>52.49.6</b>  | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone  |
| <b>52.49.7</b>  | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör   |
| <b>52.49.8</b>  | Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör  |
| <b>52.49.9</b>  | Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozzwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe |
| <b>52.5</b>   | Antiquitäten und Gebrauchtwaren  |

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

<sup>1</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

## **Hinweise ohne Normcharakter**

### **Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

*- wird fortgeschrieben -*