



TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- GRÜNDE**
 - 0,4: GRUNDSTÜCKSZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GR 0,4
 - II: ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. II (hochste)
 - a: ABWICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - SO: LANDWIRTSCHAFTLICHER ERBEHOF, BAUMMARKT / GASTRONOMIE, OBSTANBAU
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Gr, Fr, Lr: MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Gr, Fr, Lr: GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND DER ANLIEGER UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUTÄGIGEN ERSCHEINUNGSTRÄGER
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
 - 1: HÖHENBEZUGSPUNKT

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Erbehof, Baummarkt / Gastronomie, Obstbau“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient überwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen sowie touristischer Freizeiteinrichtungen zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten. Zulässig sind:

- Ausstellungseinrichtungen im Innen- und Außenbereich.
- Freizeitanlagen entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Innen- und Außenbereich.
- Schank- und Speiseverrichtungen.
- Handelbetriebe mit Verkauf und Verkauf der produzierten Waren.
- Veranstaltungseinrichtungen für die im Gebiet ansässigen Unternehmen.
- Lagerflächen entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes bis zu einer Grundfläche von max. 2.000 qm.

2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Erbehof, Baummarkt / Gastronomie, Obstbau“ ist die Vermarktung folgender regionaler Produkte zulässig:
- Nahrung- und Genussmittelgetränke.
 - Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren.
 - ausgewählte Keramik.
 - Geschirrarbeit.
 - Arbeits- und Gartengeräte.
 - regionale Spezialitäten.
 - Spezialwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt.
 - Naturkosmetik.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 BauNVO) wird mit einer höchst zulässigen Traufhöhe von 9,0 m und einer höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m über der Höhenbezugsfläche von 48,1 m NN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten von ungesicherten Bedeckung (§ 8 StrabZetb, Schornsteine, Lüftungsgitter). Ausnahmsweise kann für bauliche Anlagen die keine Gebäude sind (wie Rutschbahn, Spielplatz und Ähnliches), ein Überschreiten der höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m um bis zu 5,0 m zugelassen werden.
4. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz 2“ ist die Errichtung einer Werbefläche mit einer Höhe von maximal 15,0 m und einer Grundfläche von maximal 100 qm zulässig.
5. Auf den Baugrundstücken ist je angelegte 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Außen sind mindestens 20% der gemäß GRZ nicht versiegelbaren Baugrundstückfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucherpflanzungen sind in Flächen von mindestens 10 qm zusammenhängend und in einer Dichte von 1 Strauch pro qm anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzuerkennen, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.
6. Auf der Fläche M für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angelegte 300 qm mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als Langgrasweide dauerhaft erhalten zu pflegen. In dieser Fläche sind entlang der südlichen Seite in einem Umfang von insgesamt 2.000 qm mindestens je 200 qm große Flächen zu integrieren, auf die eine Bepflanzung mit Pflanzen (Artemisia maritima) vorzunehmen ist und die in diesem Bereich dauerhaft genötigt zu halten sind. Bei der Errichtung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anzuerkennen, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Der Baumbestand ist vorzeitig zu erhalten. Die Baumpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 20 m von der Fahrbahn zur B 5 einhalten.
7. Die Fläche Nr. 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gehölzfläche anzulegen. Dabei ist je angelegte 250 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum in Abständen von mindestens 15 m zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind mit Sträuchern so zu unterpflanzen, dass auf 70% der Fläche 1 Strauch / qm anzupflanzen ist. Die restlichen Flächen der gesamten Fläche Nr. 1 sind als Langgrasweide zu pflegen. Auf mindestens 50% der Strauchfläche sind nur Rosen, Schorn, Weibstern und Geisler entsprechend der Gehölzliste jeweils in Gruppen zu pflanzen. Bei der Errichtung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anzuerkennen, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche Nr. 1 ist die Anlage von maximal 1 Zugang für Fußgänger zum Schaugelände zulässig.
8. Die Fläche Nr. 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gehölzfläche anzulegen. Die Fläche ist so zu gestalten, dass in einem 5 m breiten Streifen entlang der Straße Zur Döberitzer Heide eine extensive Langgrasweide erhalten und dauerhaft gepflegt wird. Die restliche Fläche wird in einem ebenfalls 5 m breiten Streifen mit Gehölzen zu bepflanzen, dass in Abständen von 10 m bis 15 m je 1 Baum gepflanzt wird. Die Bäume sind mit Sträuchern so zu unterpflanzen, indem 1 Strauch / qm anzupflanzen ist. Bei der Errichtung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anzuerkennen, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche Nr. 2 ist die Anlage von maximal 2 Zuzufahrten zulässig.
9. Die private Parkfläche Nr. 2 und sonstige Stellplatzanlagen für Pkw auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu pflanzen, indem je angelegte 5 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Auf der privaten Parkfläche Nr. 1 ist je angelegte 200 qm 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzuerkennen, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.
10. Die Bepflanzung der privaten Parkfläche Nr. 2 und sonstige Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindestens Beteiligungen im Unterbau sowie Regenwassers sind unzulässig.
11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betreffende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm erlaublich.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

- Für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und glänzenden (RAL Nr. 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3028) Materialien unzulässig.
- Einfriedungen entlang der Planstraße A und der Straße „Zur Döberitzer Heide“ sind nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig (Höhenbezugsfläche: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).
- Bei einer zulässigen Gesamtanbaufläche für Werbeanlagen von maximal 90 qm darf die Anschlagfläche einer Werbeanlage 25 qm nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- TRINKWASSERSCHUTZZONE II DES WASSERWERKS RADELANDBERG**
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
 - Flurstücksgrenzen, Flurstücknummer
 - eingemessener Höhenpunkt
 - vorhandene Böschung
 - eingemessener Baumbestand
- HINWEISE**
 - 20 M BZW. 40 M ABSTANDSLINIE VON DER BUNDESSTRASSE GEMÄSS BUNDESFERNSTRASSENGESETZ

BAUVERHÄLTNISSATZUNG: Für den vorhandenen Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Nutzung zum Schutz vor Boden-, Wasser- und Luftschadstoffen (Bauwerkschutz) der Gemeinde Wustermark in der Fassung vom 17. November 2011 zu berücksichtigen.

ALTLÄUTEN: Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der „Anstandsbestimmung zum Bebauungsplan Elstal“ (E 29) vom 17. November 2011, in dem die Gemeinde Wustermark, Gernot GmbH vom April 1993 sowie der Altbestand der Gemeinde Wustermark im Bereich der Bundesstraße 5 (B 5) im Rahmen des Gemeindegebietes in der Form des Bebauungsplans E 29 (B 5) vom 17. November 2011 zu berücksichtigen sind.

SCHUTZ VON UNTERSCHIEDLICHEN LEITUNGSNETZEN: Bei Errichtung und bei Vorarbeiten der Versorgungsanlagen zum Schutz von Leitungen zu beachten, insbesondere sind Befehlsleitungen zu berücksichtigen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsanlagen nicht zu rechnen ist. Bäume, die Sträucher und Baum sind zu pflanzen, dass es die Leitungen nicht gefährdet und bei Aufträgen der Leitungen nicht gefährdet sind.

ORDNUNGSVERGRIFFENHEIT: Ordnungswidrig im Sinne des § 73 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 11-13 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 75 Abs. 1 BbgBO geahndet werden.

MÜNDIGKEITENVERWALTUNG: Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Mindesthaftversicherung erforderlich. Die Baukörper / Bauwerkmaße sind hier nur Anhaltspunkte zur Überprüfung einer korrekten Mündigkeitsbestimmung beim Kartenaufbauvermögen. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzubringen.

BUNDESFERNSTRASSENGESETZ: Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesbauaufsichtsbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 60 m gemessen von Außenrand der Bundesstraße errichtet, erheblich geändert oder anders als ursprünglich geplant sind. Der 20 Meter- und der 40 Meter-Bereich zur B 5 sind im Bebauungsplan dargestellt. Beim 20-Meter-Bereich zur B 5 handelt es sich um eine Anbauverbotzone nach § 1 Abs. 1 FStBz, beim 40-Meter-Bereich zur B 5 um eine Anbauverbotzone nach § 1 Abs. 2 FStBz.

BAUFRISTEN: Die Baufreigabe einschließlich Gefährdung darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 31. Februar erfolgen.

ARTERSCHUTZ: Für die Arten heimlicher Baumpflanzen, Flecht-, Flechtalgen- und Götterarten ist der Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 1 BtSchG zu stellen.

WALDUMWANDLUNG: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT: Bei privater Eigentümer darf das Grundstück nur selten oder Teilweise des Grundstücks verbleiben, wenn die Gemeinde Wustermark oder etwaige Rechtsnachfolger sowie der Landkreis Havelland zugestimmt haben. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der jeweilige Eigentümer die beabsichtigte Veränderung oder Nutzung der Gemeinde und des Landkreises Havelland schriftlich anzeigt und diese nicht innerhalb einer Frist von einem Monat widersprochen hat.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1506).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130); zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 460).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2545); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Juli 2011 (BGBl. I S. 1590).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BglNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2010 (GVBl. I S. 28 S. 1).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.05.13 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig auf. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bauparallelen geometrisch exakt. Die Übertragung der Bauparallelen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Der Entwurf mit Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.13 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 28.05.13 bis einschließlich 04.06.13 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 30.05.2013
 (Bürgermeister)

Der Entwurf mit Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.13 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 28.05.13 bis einschließlich 04.06.13 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 30.05.2013
 (Bürgermeister)

Am nochmals geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplans wurden die betroffenen Behörden und die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 04.06.13 beteiligt.

Wustermark, den 30.05.2013
 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.05.13 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.05.13 gebilligt.

Wustermark, den 30.05.2013
 (Bürgermeister)

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

Wustermark, den 30.05.2013
 (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. 11 vom 04.06.2013, öffentlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 05.06.2013
 (Bürgermeister)



Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A
 "An der Straße Zur Döberitzer Heide"

Satzung
 in der Fassung vom
 April 2013

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