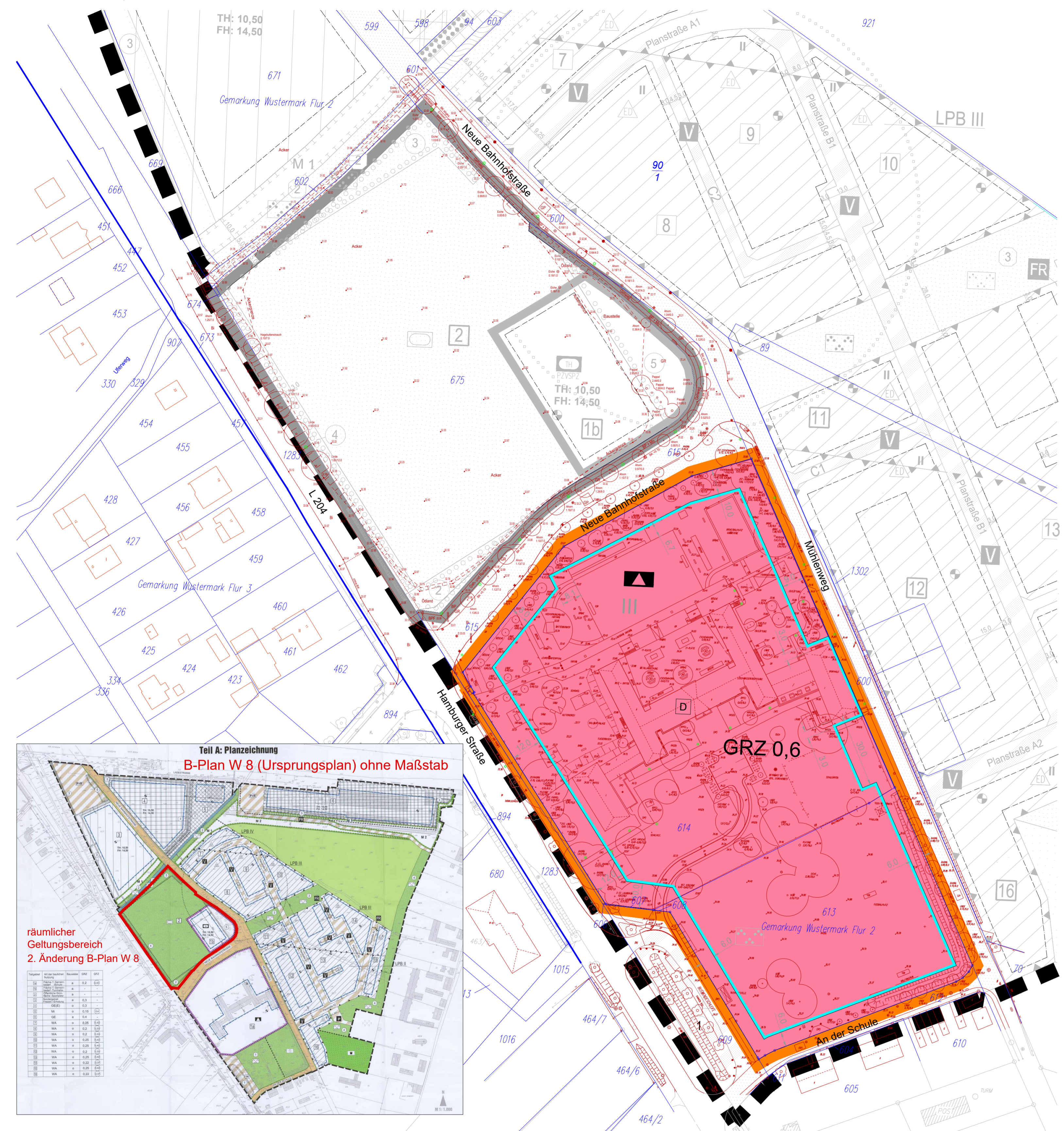


BEBAUUNGSPLAN W 8 UND 1. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN

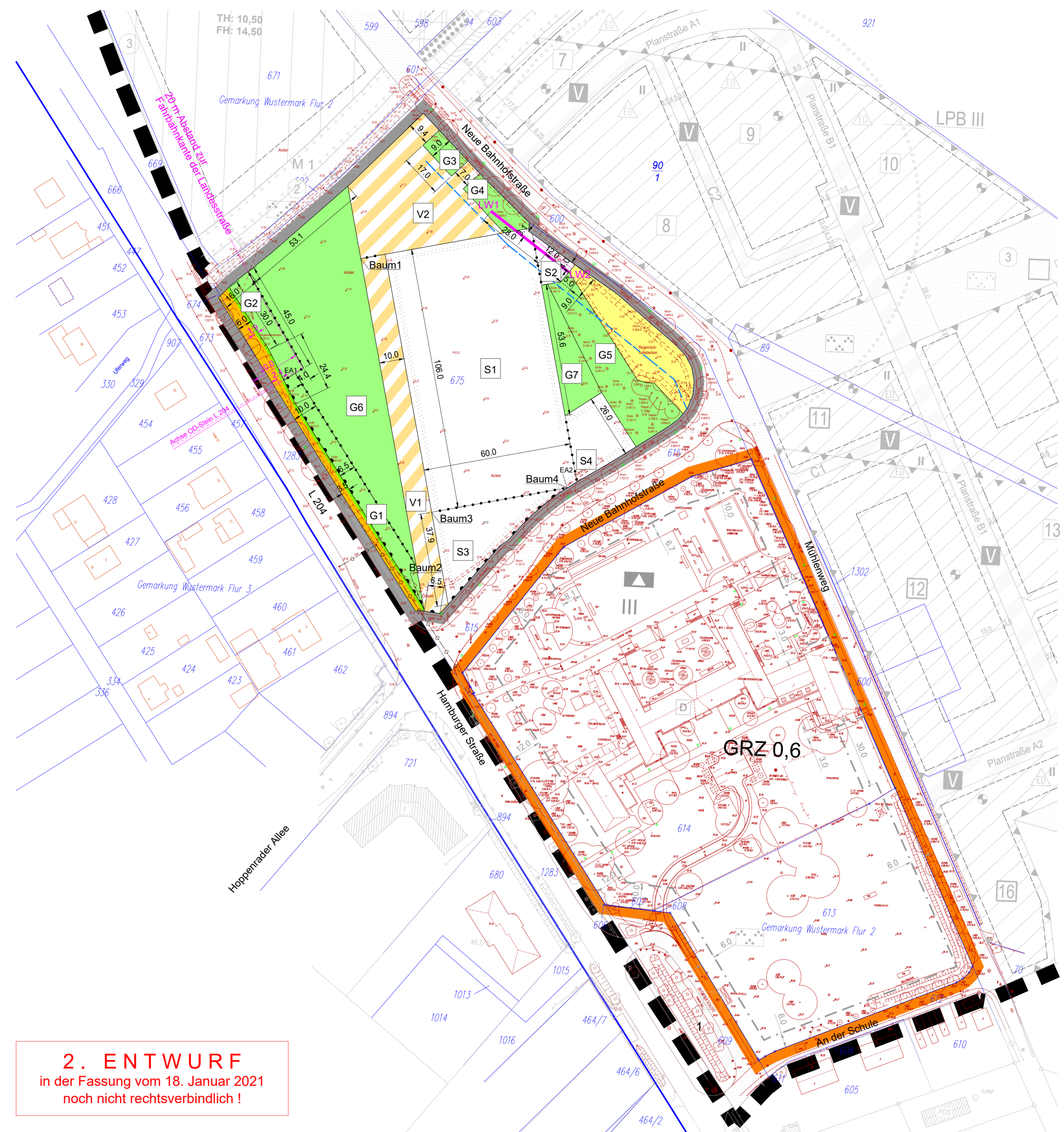


LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

	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 des Bebauungsplans Nr. W 8		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8				

HÖHENSYSTEM DHHN 92 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

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



LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

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

HÖHENSYSTEM DHHN2016 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

2. ENTWURF
in der Fassung vom 18. Januar 2021
noch nicht rechtsverbindlich!

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, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese
- V2 Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, ausgenommen Radverkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

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

- LW1, LW2 Begrenzungen für Maßnahmen des Immissionsschutzes in Verbindung mit textlicher Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- unterirdische Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
- 29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"
- 20,00 § 24 Brandenburgisches Baugesetzbuch Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter

HINWEIS

Sonstige nichtklärende 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. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ist nicht zulässig. 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" 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" sind Verankerungen von Spannsaiten und Spannseile 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". 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/m² sowie einer geschlossenen Oberfläche ohne Risse oder Lücken zu errichten. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Fläche für Spiel- und Sportanlagen S1 mit der Zweckbestimmung "Fußball- und Bolzplatz" in einem orthogonalen Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Längsachse der Lärmschutzwand. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzen von Blumen und Sträuchern

- In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 ständereiche 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 Mindestbepflanzung 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, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese" 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
- Ebenere Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V2 mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz" 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 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 Feldgehölze anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist je 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 BauSchG 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. 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. - 20.02. durchzuführen. Gehölzbesetzungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 20. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlaß zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Winklererlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
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, Erdbefestigungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Toncherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungssätze und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, 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 ist.

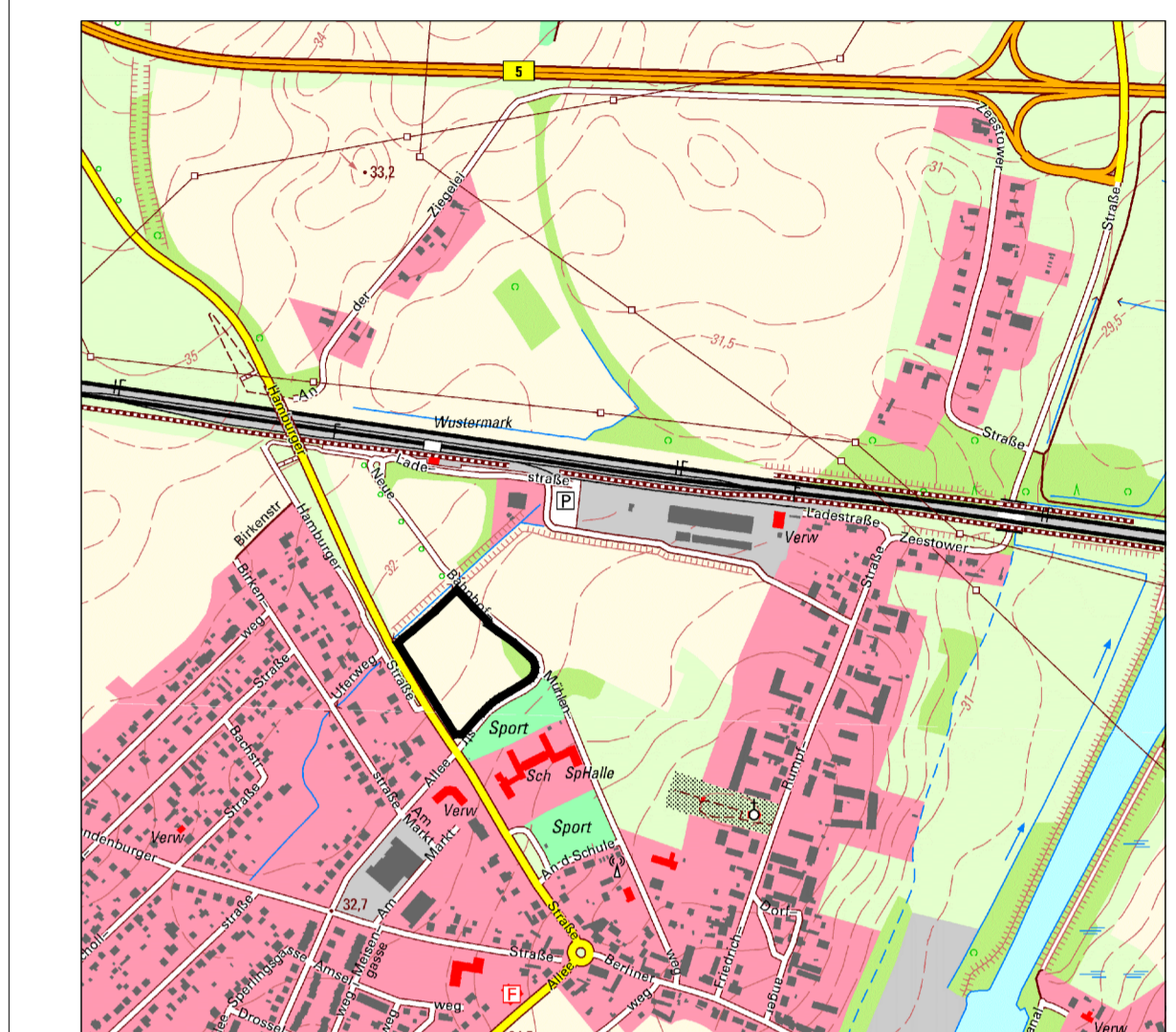
KAMPFMITTELBELASTUNG
Zur Vermeidung von Schäden durch Kampfmittel gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung 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.

ANBAUVERBOTREGELUNG - § 24 BRANDENBURGISCHES STRASSENGESETZ
In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstrasse" ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten unzulässig. Mangels bodenrechtlichen Bezugs kann dieses im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümer hat die entsprechenden Änderungen sicherzustellen.

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER SICHERSTELLUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. W 8
"Neue Bahnhofstraße"
2. Änderung
2. ENTWURF in der Fassung v. 18.01.2021



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 Öffentlichkeit 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

2. ENTWURF
Gemeinde Wustermark
Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur
Stand: 18. Januar 2021