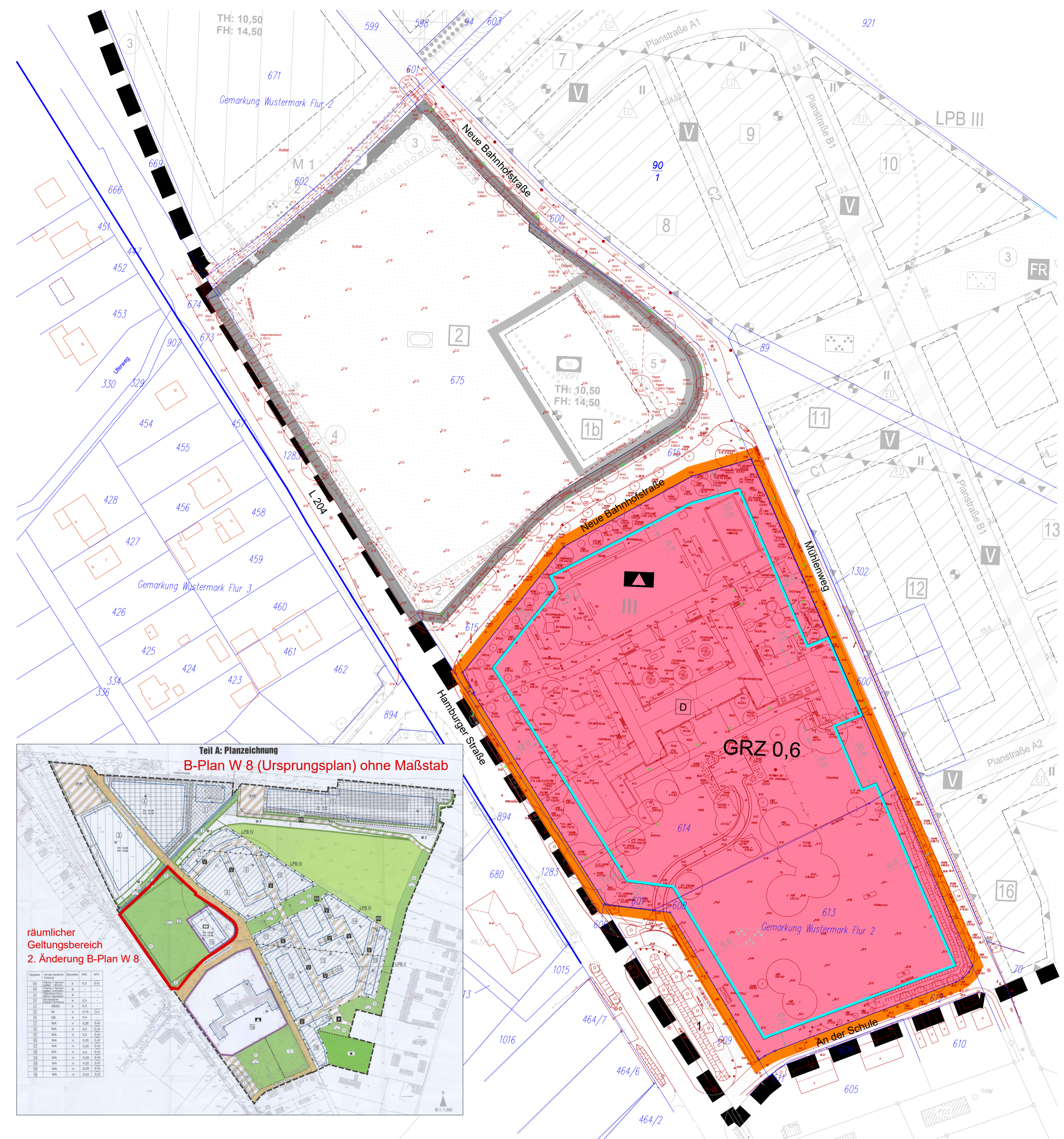


# BEBAUUNGSPLAN W 8 UND 1. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN

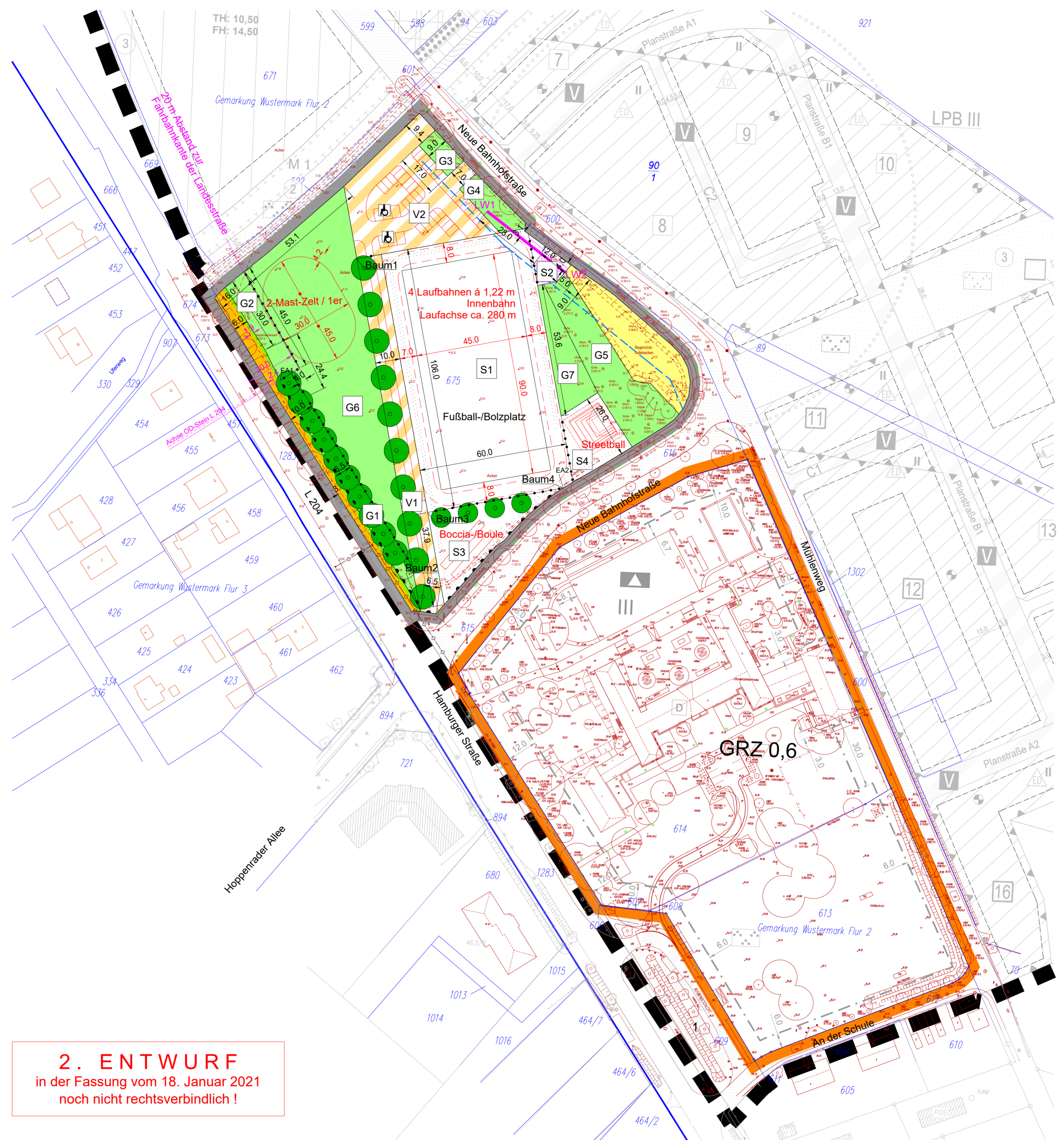


**LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE**

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



**2. ENTWURF** in der Fassung vom 18. Januar 2021 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. W 8
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8
- Baumart / Stammumfang / Kronendurchmesser

HÖHENSYSTEM DHHN2016 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

Fläche für Sport- und Spielanlagen	
S1 Zweckbestimmung: Fußball- und Bolzplatz Fußballfeld 4.050 m <sup>2</sup> (45 x 90 m)	6.354 m <sup>2</sup>
S2 Zweckbestimmung: Boulderwand Boulderwand mit Niedersprungbereich 101 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>
S3 Zweckbestimmung: Boccia- / Bouleplatz mit 2 Boccia / Boule-Bahnen 3 x 24 m	961 m <sup>2</sup>
S4 Zweckbestimmung: Streetballanlage 14 x 15 m Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand 324 m <sup>2</sup>	583 m <sup>2</sup>

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche	633 m <sup>2</sup>
Straßenbegrenzungslinie	
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V1 Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese	1.458 m <sup>2</sup>
V2 Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz 28 Stelplätze, 6 Stelplätze für Menschen mit Behinderungen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, ausgenommen Radverkehr	1.984 m <sup>2</sup>

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasserversickerungsanlage	982 m <sup>2</sup>
--	--------------------

Grünflächen

Grünflächen mit Zweckbestimmungen	
G1 private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"	646 m <sup>2</sup>
G2 private Grünfläche "Schutzgrün Landesstrasse"	403 m <sup>2</sup>
G3 öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkanlage"	153 m <sup>2</sup>
G4 öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	263 m <sup>2</sup>
G5 private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"	1.113 m <sup>2</sup>
G6 öffentliche Grünfläche "Festwiese"	3.734 m <sup>2</sup>
G7 öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"	494 m <sup>2</sup>

Sonstige Planzeichen

Begrenzungen für Maßnahmen des Immissionsschutzes in Verbindung mit textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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  
 29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"  
 § 24 Brandenburgisches Baugesetzbuch  
 Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter

HINWEIS: Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfallen keine Normencharakter

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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  
 2. 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 Grünfläche von 7.150 m<sup>2</sup> bebaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Grünfläche ist nicht zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Verkehrsfestsetzung  
 3. 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

4.1 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.  
 4.2 In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" sind Verankerungen von Spannsäulen 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

5. Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich minderen Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergrüss, 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

6. An der Linie LW1 - LW2 ist ein mindestens 3,5 m hohe und mindestens 40 m lange schalldämmende Lärmschutzwand mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> 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 Sträuern

7. In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen, die Straßenverkehrsfläche begleitende Baumreihe zu pflanzen. Diese Baumreihe ist auf der gesamten Grünfläche G1 mit einer anzapflanzenden Feldgehölzecke 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

8. 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

9. 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 Baum 5 - Baum 1 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10. 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 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 BauGB

11. In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkanlage" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzecke anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist je 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 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 Fortpflanzung und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldräumung 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-Winkraterlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN  
 Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erzverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonzerben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches 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.

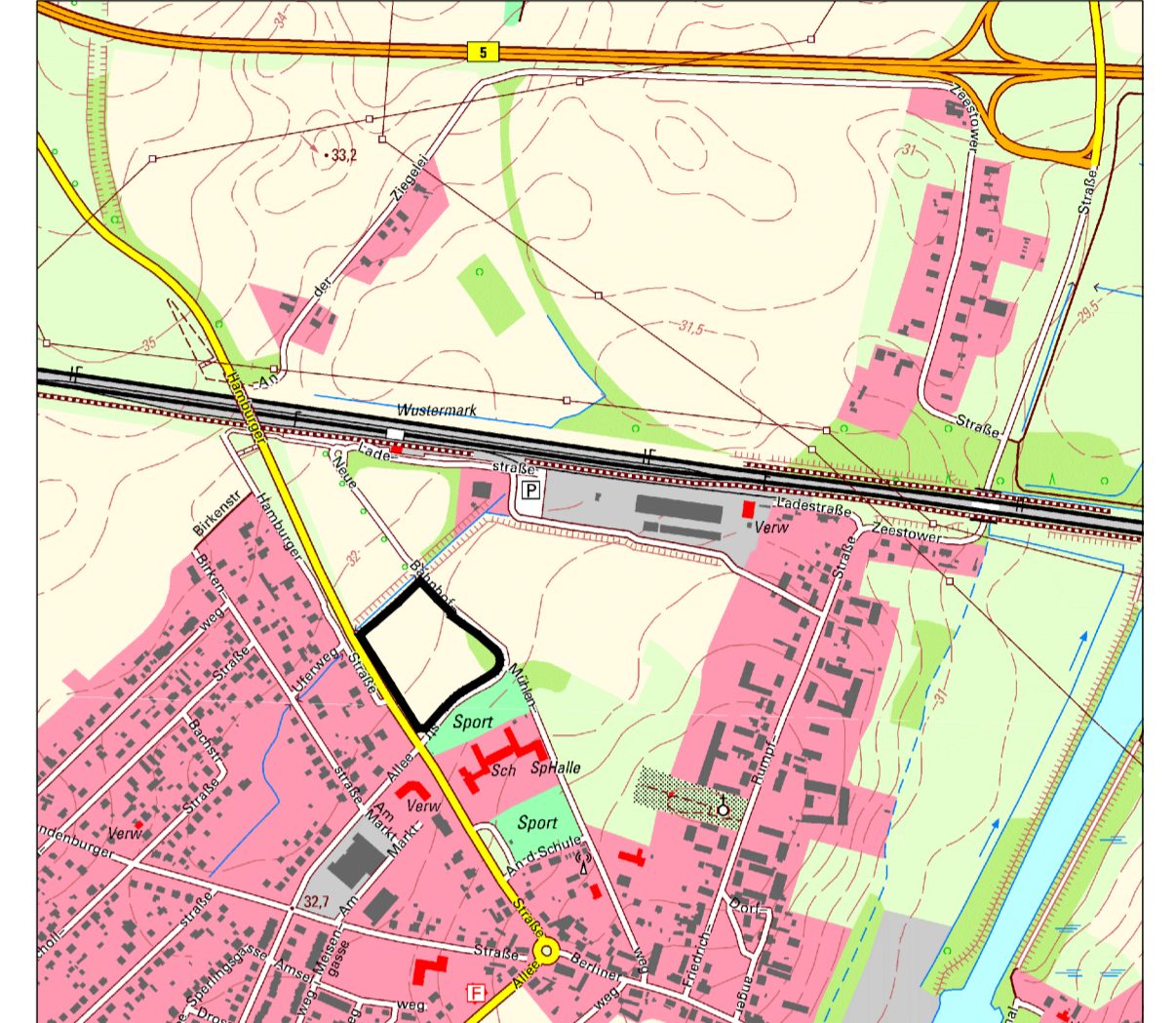
KAMPFMITTELBELASTUNG  
 Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbefehlenden Verordnung zur Verhütung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

ANBAUVERBOTSSCHUTZ - § 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 BEBAUUNGSPLANUNG



**BEBAUUNGSPLAN NR. W 8**  
**"Neue Bahnhofstraße"**  
**2. Änderung**  
**2. ENTWURF** in der Fassung v. 18.01.2021  
**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 Orthlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den .....

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 ausgetriggert.

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.

Wustermark, den .....

Bürgermeister

2. ENTWURF  
 Gemeinde Wustermark  
 Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur

Stand: 18. Januar 2021