1. Rechtsgrundlagen

FESTSETZUNGEN nach den Bestimmungen des Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.8.1997 (BGBl. I, Nr. 59) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I, 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 466, 479), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 58), sowie der Brandenburgischen Bauordnung (d.F. vom 1.6.1994 (GVBl. I, 126), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I Seite 124)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Im Mischgebiet ist die Zulässigkeit von Handelsbetrieben dahingehend eingeschränkt, dass lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 qm / Betrieb zulässig sind. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2.2 In allen WA-Gebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Nr. 2, 3, 4, 5 (Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.3 In allen WA-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, insgesamt ausgeschlossen.

2.4 In allen WA-Gebieten sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

2.5 Entfällt

2.6 Entfällt

2.7 In dem mit WA* festgesetzten Gebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmerfenster, die in Richtung der B 5 orientiert sind, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dabei ist ein Schalldämm-Maß R'w,res in Höhe von 30 dB(A) gem. VDI 2719 einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.8 Im Sondergebiet "Wohn- und Dienstleistungszentrum Wustermark" sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt maximal 1.800 qm Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche einer einzelnen Verkaufseinrichtung darf eine Größe von 1.000 qm nicht überschreiten.
- der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen i.S. von § 4 BauNVO.
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- nur solche Betriebe und Anlagen, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A) tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 43 dB(A) nachts je m² Fläche abgestrahlte Schallleistung einhalten (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

3.1 Im Mischgebiet sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70% der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:

a) Große Laubbäume
(Bäume I. Ordnung)
1. Acer platanoides (Spitzahorn)
2. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
3. Fraxinus excelsior (Esche)
4. entfällt
5. Quercus petraea (Traubeneiche)
6. Quercus robur (Stieleiche)
7. Salix alba (Silberweide)
8. Salix fragilis (Knackweide)
9. Tilia cordata (Winterlinde)
10. Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

b) Kleine Laubbäume / Großsträucher
(Bäume II. Ordnung)
1. Acer campestre
2. Alnus glutinosa (Schwarzerle)
3. Betula pendula (Sandbirke)
4. Carpinus betulus (Hainbuche)
5. Corylus avellana (Hasel)
6. Crataegus monogyna (Weißdorn)
7. Prunus mahaleb (Steinweichsel)
8. Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
10. Rhamnus frangula (Faulbaum)
11. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
12. Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
13. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
14. Sorbus terminalis (Elsbeere)
Hochstamm-Obstbäume
c) Sträucher
1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Cornus sanguinea (Hartriegel)
3. Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
4. Ligustrum vulgare (Liguster)
6. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
8. Prunus spinosa (Schlehe)
7. Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
8. Rosa arvensis (Feldrose)
9. Salix aurita (Ohrweide)
10. Salix caprea (Salweide)
11. Sambucus racemosa (Traubenholunder)
12. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

3.4 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend der hier angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

Für die Haupterschließung:
- Quercus robur und Acer platanoides (zu verwenden sind die für den Straßenraum geeigneten Sorten).
- Als Ergänzungspflanzung entlang der B 5 und der B 273:
- Tilia cordata und Tilia platyphyllos (zu verwenden sind die für den Straßenraum geeigneten Sorten).

Als Ergänzung und Ersatz für die alte Obstallee in der Brandenburgischen Straße:
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Für die Nebenerschließung:
- Pyrus calleryana „Chanticleer" (Stadtbime)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

3.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist im privaten Grundstücksbereich als Mindestpflanzung je Grundstück bzw. - bei Mehrfamilienhäusern - je 200 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum der oben genannten Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.

3.6 Unabhängig von anderen Pflanzmaßnahmen ist je 5 Stellplätze 1 Baum gem. Pflanzliste zu „Straßenbäumen" mit erhöhtem, nicht befahrbaren Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

3.7 Die Kopfweiden sind zu erhalten und zu pflegen, d.h. ein Verjüngungsschnitt und regulierende Rückschnitte sind zum Erhalt notwendig.

3.8 Der bestehende Erdwall im Süden ist als unbefestigter Weg zu erhalten.

Der zur Belebung hin, an den Feldweg, angrenzende Grünstreifen auf privater Grundstücksfläche, ist als Freifläche zu erhalten. Die einseitige Bulzessen soll vor dem Verbuschen gestoppt werden, um die Kopfweiden als Solitärbäume zu erhalten.

3.9 Die ca 4.0 ha große Ausgleichsfläche ist als extensive Grünfläche zu erhalten. Durch regulierende Pflegeeingriffe, einmalige Mahd im Jahr, soll eine Verbuschung der Fläche verhindert werden.

3.10 Das Eschenwäldchen und aufkommenden Sträucher in Waldeaumbereich sind zu erhalten. Dadurch soll ein schichtenweiser Übergang zur Krautvegetation der Freifläche geschaffen werden.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

gem § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Als Dachform sind in allen WA-Gebieten für die Hauptgebäude Satteldach und Walmdächer vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss sowie Garagen und Nebengebäude.

Garagen und Nebengebäude sind zu begrünen bzw. zu beranken.

4.2 Die Dachneigung wird in allen WA-Gebieten für die Hauptgebäude, ausgenommen Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Flachdächern mit mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad festgesetzt.

4.3 Die Dachendeckung hat mit ortsüblichen Materialien Schiefer bzw. Dachziegel zu erfolgen.

4.4 Dachgauben dürfen auf jeder Gebäudeseite max. 2/3 der Gebäudelänge einnehmen.

4.5 Die traufseitige Außenwandhöhe darf - bezogen auf die Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche
- bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden 9,50 m
nicht überschreiten.

Über dem 1. Vollgeschoss ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 0,90 m zulässig.

Über dem 2. Vollgeschoss ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

4.6 Als Straßenein friedungen sind transparente Latten- oder Metallgitterzäune sowie standortgerechte einheimische Hecken (u.a. Hainbuchen, Liguster) zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten.

Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig.

4.7 Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.

4.8 Mülltonnen-Stellplätze sind bei Anordnung an der Straße mit straßenseitigen Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,50 m abzudecken und zu umpflanzen. Plastiksichtblenden sind unzulässig.

4.9 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Verkeplatzung beim Bau von Parkplätzen, Garagenzufahrten und öffentlichen Verkehrsflächen, hier insbesondere bei Geh- und Radwegen, auf ein Mindestmaß zu beschränken (Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies, breitfugig verlegten Betonpflaster statt Asphalt).

Die im Plangebiet befindlichen Straßen mit Ausnahme der B 5 sind verkehrsberuhigt auszubauen.

4.10 Die Wände von Sammelgaragen sind zu beranken. Für die Garagenvorfelder ist eine Gestaltung mit begrünten Pergolen und Rankgerüsten vorgeschrieben.

4.11 In den privaten Grünflächen entlang der B 273 besteht die Pflicht zur Anlage einer Geländemodellierung und zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste. Vorgeschrieben ist ein stufenweiser Aufbau mit Bäumen 1. Ordnung und Unterpflanzung mit Sträuchern, die Entweichungsmöglichkeiten für Baumgesellschaften offen lässt.

4.12 Für die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbaren Fassadenoberflächen sind folgende Materialien anzuwenden:
- Putz
- Blank- oder Verblendmauerwerk aus Ziegeln oder Klinkern oder wettergeschlämmten Ziegeln
- Putz, Feldstein- und Klinkermauerwerk in Verbindung mit Holzverkleidungen. Holzfassaden sind grundsätzlich zulässig; ausgenommen sind Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie aus Holzschindeln bestehen.

4.13 Die durch Zeichnung festgesetzten Bäume innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind entsprechend der hier angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

Für die Haupterschließung:
- Quercus robur und Acer platanoides (zu verwenden sind die für den Straßenraum geeigneten Sorten).
- Als Ergänzungspflanzung entlang der B 5 und der B 273:
- Tilia cordata und Tilia platyphyllos (zu verwenden sind die für den Straßenraum geeigneten Sorten).

Als Ergänzung und Ersatz für die alte Obstallee in der Brandenburgischen Straße:
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Für die Nebenerschließung:
- Pyrus calleryana „Chanticleer" (Stadtbime)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

4.14 In den allgemeinen Wohngebieten ist im privaten Grundstücksbereich als Mindestpflanzung je Grundstück bzw. - bei Mehrfamilienhäusern - je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum der oben genannten Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten.

4.15 Unabhängig von anderen Pflanzmaßnahmen ist je 5 Stellplätze 1 Baum gem. Pflanzliste zu „Straßenbäumen" mit erhöhtem, nicht befahrbaren Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

4.16 Die Kopfweiden sind zu erhalten und zu pflegen, d.h. ein Verjüngungsschnitt und regulierende Rückschnitte sind zum Erhalt notwendig.

4.17 Der bestehende Erdwall im Süden ist als unbefestigter Weg zu erhalten.

Der zur Belebung hin, an den Feldweg, angrenzende Grünstreifen auf privater Grundstücksfläche, ist als Freifläche zu erhalten. Die einseitige Bulzessen soll vor dem Verbuschen gestoppt werden, um die Kopfweiden als Solitärbäume zu erhalten.

4.18 Die ca 4.0 ha große Ausgleichsfläche ist als extensive Grünfläche zu erhalten. Durch regulierende Pflegeeingriffe, einmalige Mahd im Jahr, soll eine Verbuschung der Fläche verhindert werden.

4.19 Das Eschenwäldchen und aufkommenden Sträucher in Waldeaumbereich sind zu erhalten. Dadurch soll ein schichtenweiser Übergang zur Krautvegetation der Freifläche geschaffen werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 In Gebiet gibt es Bodendenkmäler. Genauere Untersuchungen hierzu sind eingeleitet. Nach Vorlage der Prospektionsberichte kann vom Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte eine definitive Aussage zu Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der archäologischen Substanz im Zusammenwirken mit der obersten Denkmalschutzbehörde getroffen werden.

Bei Erdarbeiten können entsprechend jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind gemäß den Festlegungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1992 unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

Die Funde und Fundstellen sind für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 19 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).

Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4 und 20 Denkmalschutzgesetz).

5.2 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u.U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchter Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeibehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Allgemeine Hinweise

6. Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Abwasserentsorgung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.

6.1 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind auskreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

6.2 Geplant ist eine Entwässerung im Trennsystem.

6.3 Der Anlage von Zisternen stehen planungsrechtlich keine Bedenken entgegen. Dem einzelnen Bauherrn steht es frei, sich bei der Gemeinde und den zuständigen Fachbehörden um die ggf. erforderliche Genehmigung zur Errichtung solcher Anlagen zu bemühen.

6.4 Das Plangebiet liegt im Nutzenrand der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wustermark. Die daraus resultierenden Restrictionen sind mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden zu klären.

6.5 Der Verwendung von Solaranlagen stehen im gesamten Bereich des Bebauungsplans keine Bedenken entgegen.

6.6 Vor Hauseingängen mit weniger oder ohne Fensterstoßfugen, insbesondere an Garagenwänden und unbegrünnten Nebenräumen, ist das Anpflanzen von Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste ausdrücklich erwünscht.

6.7 Der Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung" wurde mit Schreiben vom 17.05.1993 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.
Am 16.08.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung" wurde mit Schreiben vom 30.04.1998 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt. Der geänderte Bebauungsplan wurde am 18.03.1999 rechtsverbindlich.

Artenliste:

a) Bedeckstimmer
- Campis radicans (Trompetenblume)
- Eucrymia nidiflora (Scheinbeerenstrauch)
- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Klettertortensie)
- Parthenocissus quinquefolia „Engelmann"(Jungfernrebe)
- Parthenocissus tricuspidata „Veitchi" (Wilder Wein)

b) Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
- Actinidia arguta (Strahlengriffel)
- Akebia quinata (Akebie)
- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus lupus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Geißblatt)
- Polygonum aubertii (Knöterich)
- Vitis-Arten (Weinreben)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

Verfahrensvermerke zur 4. Planänderung

ÄNDERUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes am 28.04.2000 beschlossen.

Wustermark, den 28.04.2000 (Verwaltungsamt der Gemeindevertretung / ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

BETEILIGUNG DER BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustermark, den 23.04.2000 (Bürgermeister) (Amtsdirektor)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFES DER PLANÄNDERUNG

Der Planentwurf mit den Änderungen hat in der Zeit vom 27.04.2000 - 30.05.2000 (einschließlich) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch Aushang an den Schaukästen der Gemeinde Wustermark, Hamburger Straße von dem Amtsgebäude Hoppenrader Allee am 12.04.2000.

Wustermark, den 22.04.2000 (Bürgermeister) (Amtsdirektor)

ABWÄGUNGSERGEBNIS

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, den 28.06.2000 (Verwaltungsamt der Gemeindevertretung / ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung in der Fassung August 2000 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 28.06.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2000 gebilligt.

Wustermark, den 28.06.2000 (Verwaltungsamt der Gemeindevertretung / ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

ANZEIGE

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text ist mit Schreiben vom 30.06.2000 gemäß § 246 Abs. 1a des Baugesetzbuches i.V.m. § 2 des Brandenburgischen Gesetzes zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 10.08.1998 (GVBl. I Nr. 9 S. 126 vom 12.06.1998) der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 31.7.2000 erklärt, dass Verletzungen der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden. Den Mängeln wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom ~~.....~~ begegnet. Mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ~~.....~~ wurde die Erfüllung der Mängeln bestätigt.

Wustermark, den 31.7.2000 (Verwaltungsamt der Gemeindevertretung / ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 28.7.2000 (Verwaltungsamt der Gemeindevertretung / ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)

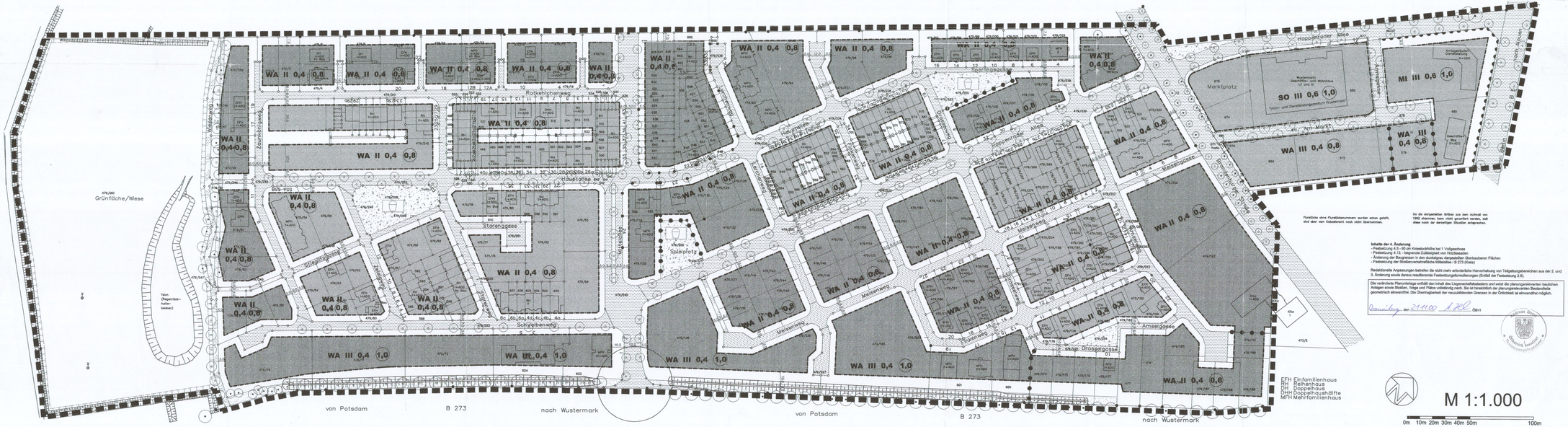
BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.8.1.4.ff im Amtsblatt des Amtes Wustermark, Jahrgang „.0". Ausgabe Nr. „4" 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den 28.8.2000 (Verwaltungsamt der Gemeindevertretung / ehrenamtlicher Bürgermeister) (Amtsdirektor)



Flurstücke ohne Flurstücksnummern wurden schon gebaut, sind aber vom Katasteramt noch nicht übernommen.

Da die dargestellten Grünen zum den Aufmaß von 1992 eingemessen, kann nicht garantiert werden, daß diese noch der derzeitigen Situation entsprechen.

Inhalte der 4. Änderung
- Festsetzung 4.5 - 90 cm Kniestockhöhe bei 1 Vollgeschoss
- Festsetzung 4.13. - begrenzte Zulässigkeit von Holzbauten
- Änderung der Baugrenzen in den dunkelgrau dargestellten überbaubaren Flächen
- Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bitbestiefer (B 273 (Kreis)

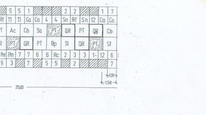
Redaktionelle Anpassungen betreffen die nicht mehr erforderliche Hervorhebung von Teilgeltungsbereichen aus der 2. und 3. Änderung sowie daraus resultierende Festsetzungsformulierungen (Entfall der Festsetzung 2.8).

Die veränderte Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataisters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuausbildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dannenberg, den 21.11.00 ÖbVI

M 1:1.000

0m 10m 20m 30m 40m 50m 100m



Pflanzschema

Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

QR Quercus robur (Stieleiche)
PP Populus nigra (Schwarzpappel) + Hochstamm

Kleine Laubbäume / Sträucher (Bäume II. Ordnung)

Ac Acer campestre
Ba Betula pendula (Sandbirke)
Ca Carpinus betulus (Hainbuche)
Cx Corylus avellana (Hasel)
Ea Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Pm Prunus mahaleb (Steinweichsel)
Rc Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rf Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sn Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sa Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sb Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Sträucher

C Cornus mas (Kornelkirsche)
Cs Cornus sanguinea (Hartriegel)
Ev Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ll Ligustrum vulgare (Liguster)
Lx Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ps Prunus spinosa (Schlehe)
Rc Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
Ra Rosa arvensis (Feldrose)
Sc Salix caprea (Salweide)
Sa Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Vl Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzgrößen die nach der Bauhöhe/Tag der Jungeichen Hochstämme:

Höhe für Sträuchergarten

- Der Pflanzschnitt wiederholt sich alle 25 m.
- Die Geländeoberkörperung ist ca 2,50 m bach und 7,00 m breit.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
- WA* Allgemeines Wohngebiet; siehe Festsetzungen
- MI Mischgebiet (§ 6 BauGB)
- SO Sondergebiet, Zweckbestimmung "Wohn- und Dienstleistungszentrum Wustermark"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche: geändert 4. Änderung \ nicht geändert
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche -Wege-
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche für den Erhalt von Bäumen
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Kinderspielplatz
- Abgrenzung sonstiger Nutzung
- Grundstücksgrenze, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs von Teilbereichen der 2. und 3. Änderung

Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. 4
Wohngebiet "An der Siedlung"
4. Änderung

Büro Dr. Thomas
Rittersdr. 8
01118 Bad Vilbel
Tel.: 06101/582108
Fax: 06101/582108

Bearbeitungszeitraum: August 2000