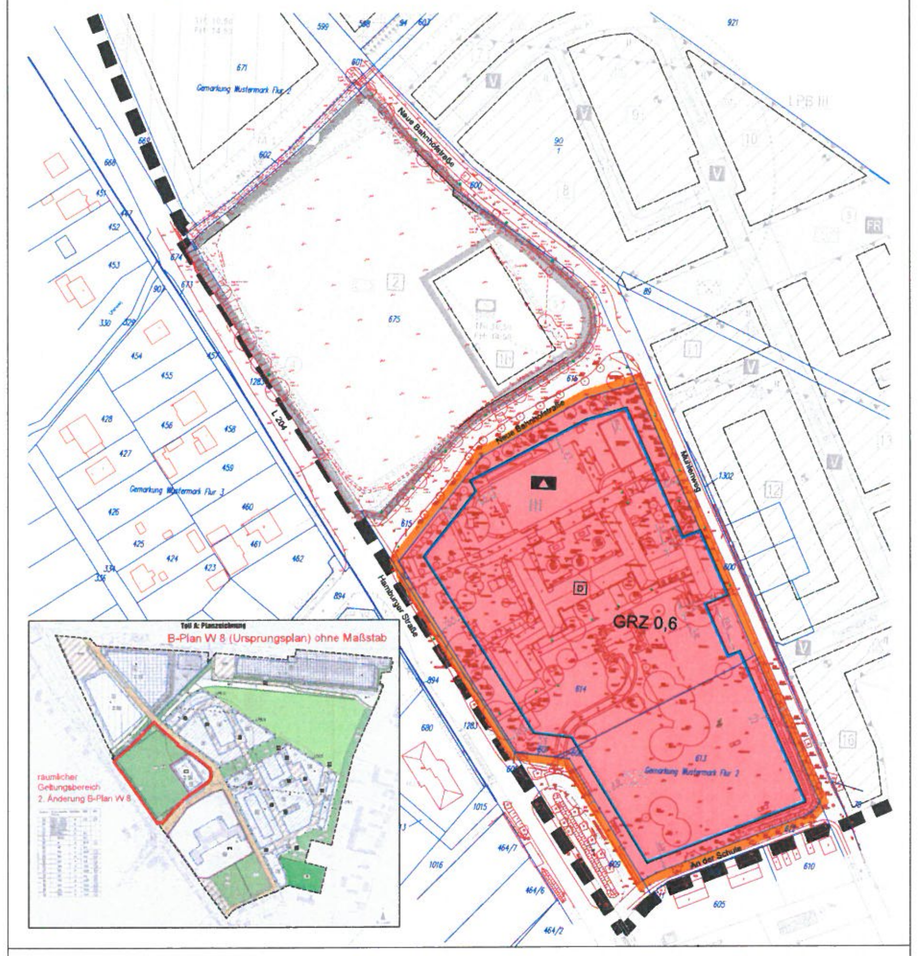
BEBAUUNGSPLAN W 8 UND 1. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN


Teil A: Planzeichnung
B-Plan W 8 (Ursprungsplan) ohne Maßstab
räumlicher Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan W 8
GRZ 0,6
Gemarkung Wustermark Flur 2
Hamburger Straße
Neue Bahnhofstraße
An der Schule
L 204

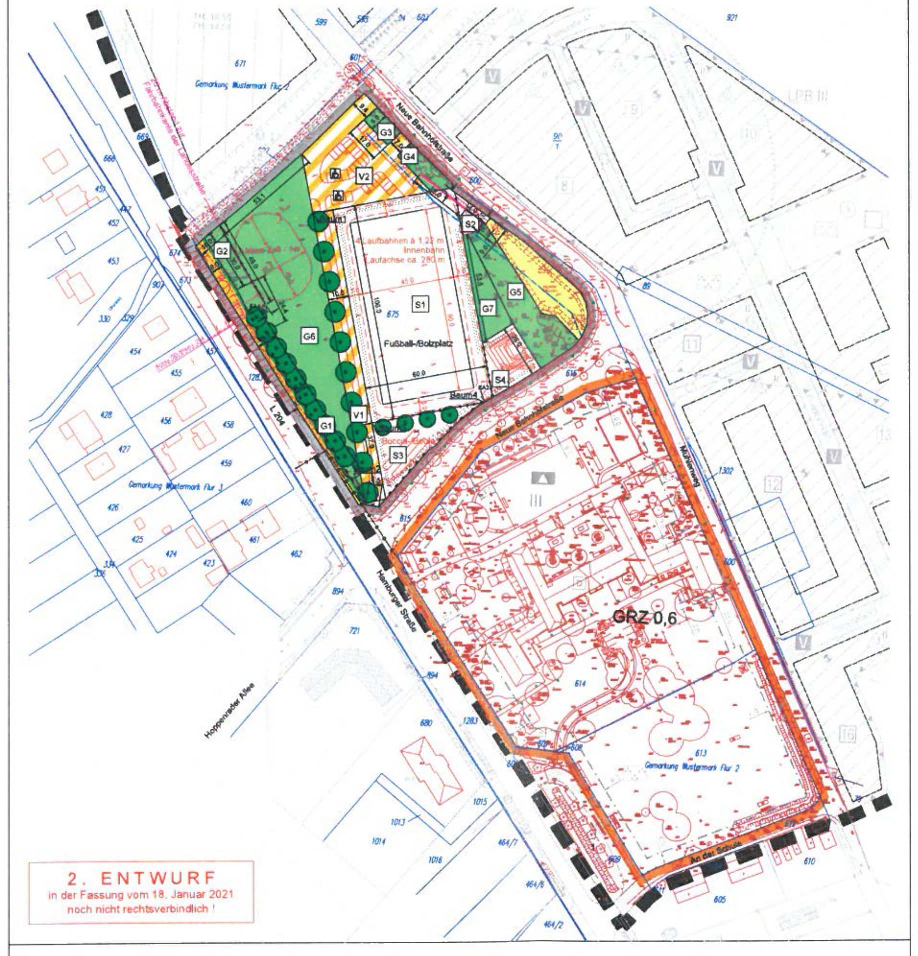
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

▨	Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"	🟥	Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"
■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 8	🟧	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8
▨	Vermessung	▨	Kataster

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"
■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. W 8	🟧	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8
▨	Vermessung	▨	Kataster
▨	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	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
S1	Zweckbestimmung: Fußball- und Bolzplatz Fußballfeld 4.050 m² (45 x 90 m)	6.354 m²
S2	Zweckbestimmung: Boulderwand Boulderwand mit Niedersprungbereich 101 m²	179 m²
S3	Zweckbestimmung: Boccia- / Bouleplatz mit 2 Boccia / Boule-Bahnen 3 x 24 m	961 m²
S4	Zweckbestimmung: Streetballanlage 14 x 15 m Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand 324 m²	583 m²

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche	633 m²
—	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V1	Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese	1.458 m²
V2	Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz 28 Stellplätze, 6 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen	1.984 m²
EA1 EA2	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) 982 m²

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen	
G1	private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"	646 m²
G2	private Grünfläche "Schutzgrün Landesstrasse"	403 m²
G3	öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	153 m²
G4	öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	263 m²
G5	private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"	1.113 m²
G6	öffentliche Grünfläche "Festwiese"	3.734 m²
G7	öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"	494 m²

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	
20,0	Abstands- und Winkelbemassung in Meter bzw. Grad	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

—o—o—	unterirdische Hauptversorgungsleitung
— - —	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 Straßengesetz Bauverbotsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter

HINWEIS Sonstige nichterklärende Planzeichen entstammen der Planungrundlage und entfalten 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.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 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

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 Spannseilen 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 mindernde 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

6. 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 Bäumen und Sträuchern

7. In der privaten Grünfläche G1 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Festwiese" sind 10 standortgerechte 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 Feldgehölzhecke 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

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 Baum3 - Baum4 vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10. Ebenerdige 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

11. In den öffentlichen Grünflächen G3 und G4 mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün Parkplatz" sowie in der privaten Grünfläche G5 mit Zweckbestimmung "Schutzgrün RW-Becken" sind Feldgehölzhecken anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 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 BNatSchG 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. Gehölzbeseitigungen 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-Windkrafterlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
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, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte 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 bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

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 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.

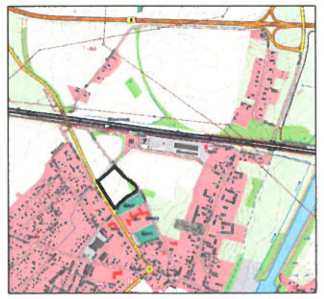
ANBAUVERBOTSREGELUNG - § 24 BRANDENBURGISCHES STRASSENGESETZ
In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün Landesstraße" ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Wegen und Zufahrten unzulässig. Mangels bodenrechtlichen Bezugs kann dieses im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die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

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG

Gemeinde Wustermark

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 Planunterlage 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den ....
Hersteller der Planunterlage

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 ausgefertigt.

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 — Stand: 18. Januar 2021

Gemeinde Wustermark
Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur