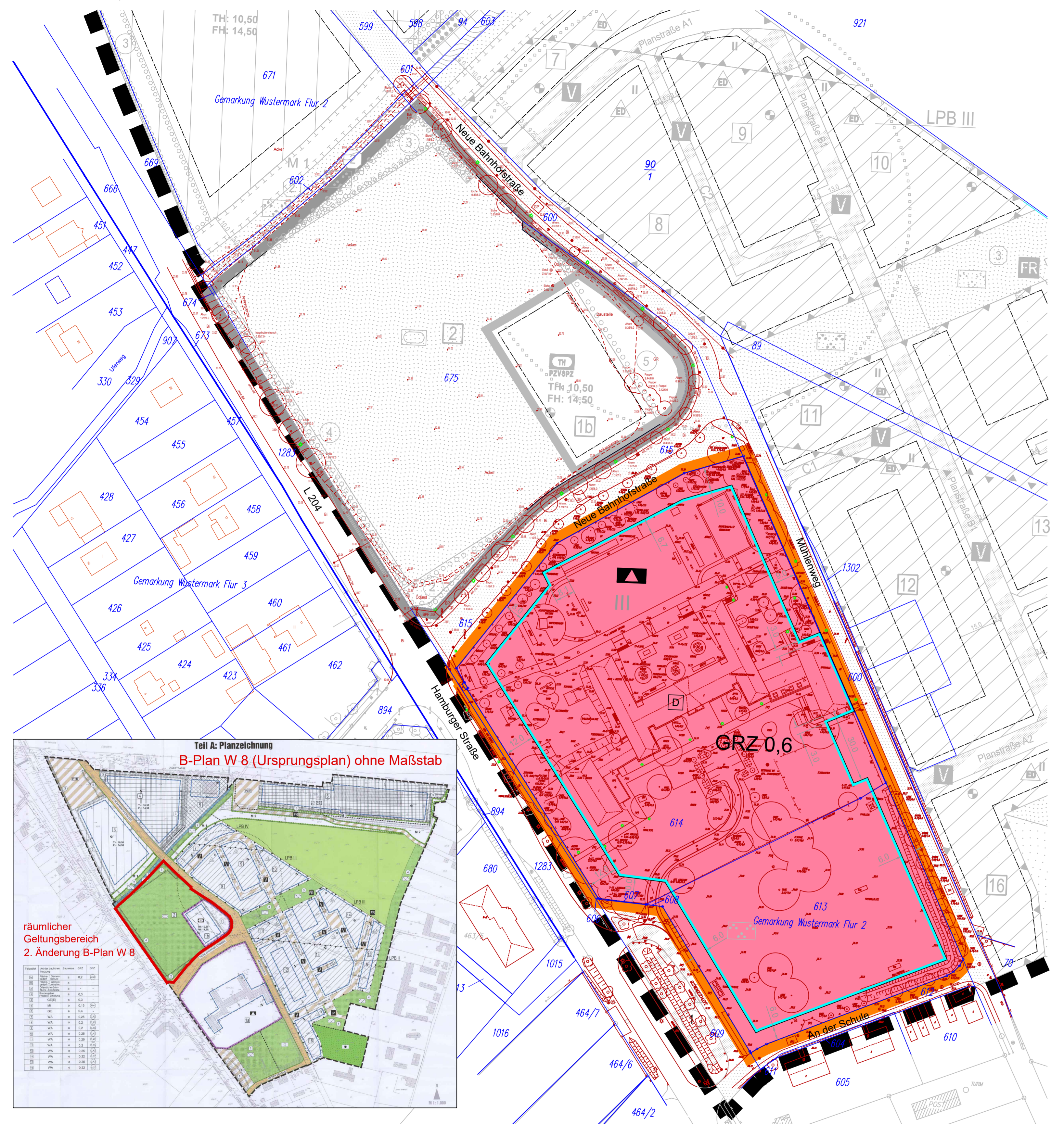


BEBAUUNGSPLAN W 8 UND 1. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN



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 Bebauungsplanes Nr. W 8		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8		0 10 20 30 40 50		

HÖHENSYSTEM DHN 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		0 10 20 30 40 50				

HÖHENSYSTEM DHN 2016 Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V1 Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese
 - V2 Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- EA1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - EA2 Niederschlagswasserversickerungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- G1 öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen
 - G2 private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"
 - G3 private Grünfläche "Schutzgrün Landesstraße"
 - 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)
 - G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - A Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
- U1 unterirdische Hauptversorgungsleitung
 - U2 29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"
 - U3 20,00 § 24 Brandenburgisches Straßengesetz Bauabstandsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter
- HINWEIS** Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V1 Straßenverkehrsfläche
 - V2 Straßenbegrenzungslinie
 - V3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - V4 Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese
 - V5 Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz
 - EA1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - EA2 Niederschlagswasserversickerungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- EA1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - EA2 Niederschlagswasserversickerungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- G1 öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen
 - G2 private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"
 - G3 private Grünfläche "Schutzgrün Landesstraße"
 - 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)
 - G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - U Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - A Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
- U1 unterirdische Hauptversorgungsleitung
 - U2 29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"
 - U3 20,00 § 24 Brandenburgisches Straßengesetz Bauabstandsabstand baulicher Anlagen an Straßen in Meter
- HINWEIS** Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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. 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 - Niststättenerrlass" des MUGV-Windkrafterrlasses vom 01.01.2011).
- ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN**
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BodSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erderverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungssite und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschafft 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.
- 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 festgeschrieben werden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümer hat die entsprechenden Anordnungen sicherzustellen.
- IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG**

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. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 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
 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 Höhenlinie 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
 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 anzu-pflanzenden Feldgehölzhecke zu begleiten. Als Mindestbefestigung ist 1 Strauch je angefangene 4 m² zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 23 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. 23 a BauGB
 9. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen S3 mit der Zweckbestimmung "Boccia- / Bouleplatz" ist ein standortgerechter Laubbaum 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 Mindestbefestigung ist 1 Strauch je angefangene 4 m² zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind 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. 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 - Niststättenerrlass" des MUGV-Windkrafterrlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BodSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erderverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungssite und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschafft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

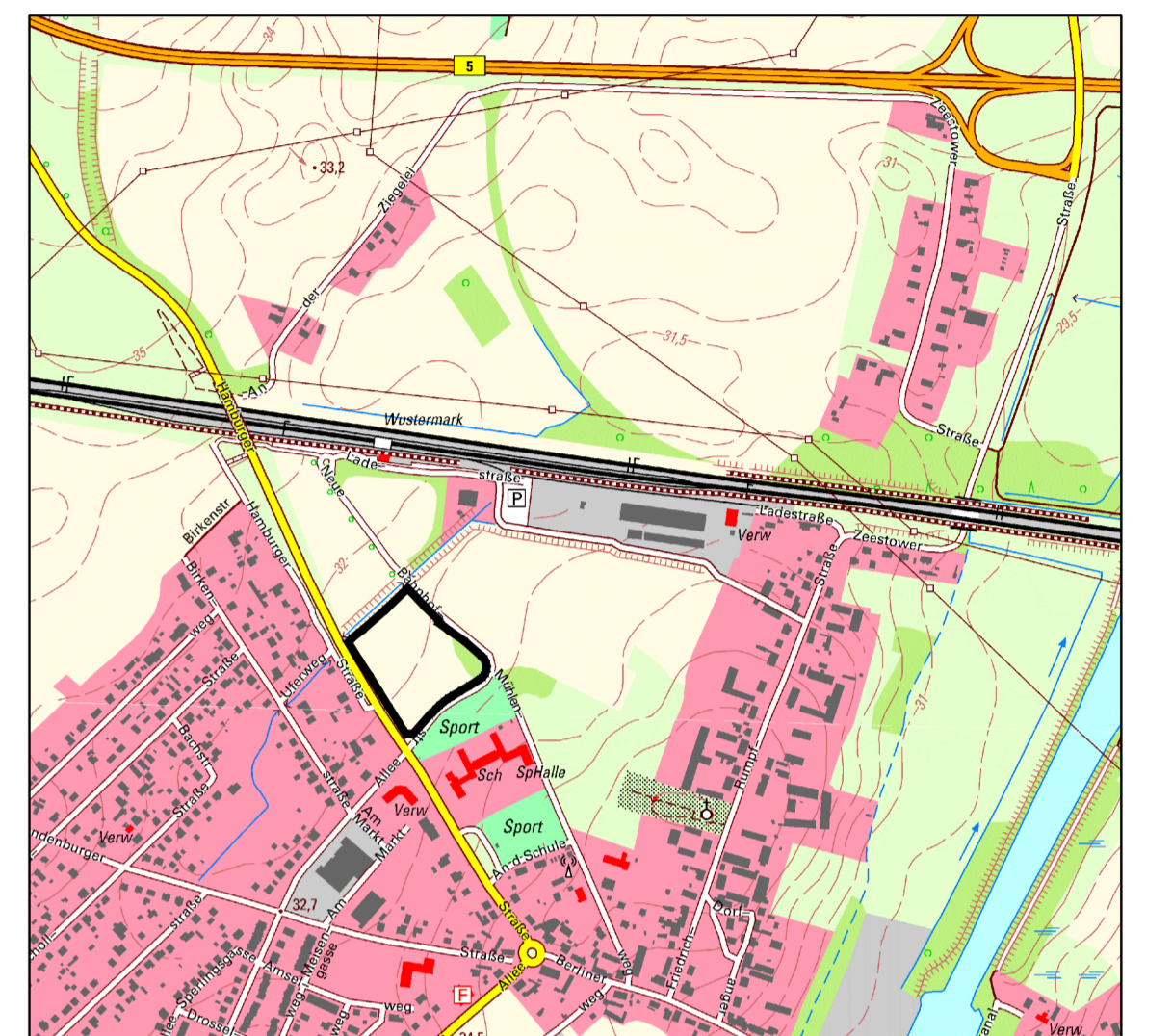
KAMPFMITTELBELASTUNG
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von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

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 festgeschrieben werden. Die Gemeinde als Grundstückseigentümer hat die entsprechenden Anordnungen sicherzustellen.

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG



BEBAUUNGSPLAN NR. W 8
"Neue Bahnhofstraße"
2. Änderung
SATZUNG in der Fassung vom 01.09.2021



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

SATZUNG
Gemeinde Wustermark
FB II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales
01. September 2021