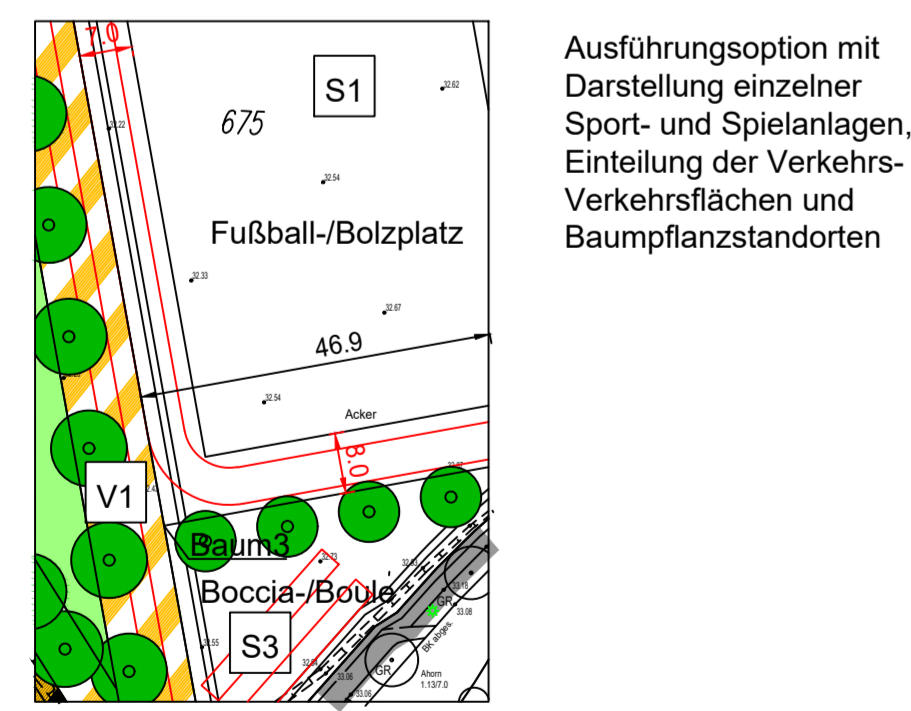


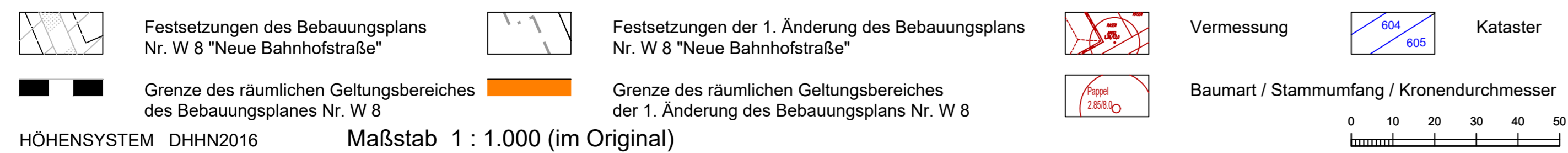
STÄDTEBAULICHES KONZEPT MIT DEM BEBAUUNGSPLAN W 8, 2. ÄNDERUNG, TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE STÄDTEBAULICHES KONZEPT



LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE



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 m ² (45 x 90 m)	6.354 m ²
S2	Zweckbestimmung: Boulderwand Boulderwand mit Niedersprungbereich 101 m ²	179 m ²
S3	Zweckbestimmung: Boccia- / Bouleplatz mit 2 Boccia / Boule-Bahnen 3 x 24 m	961 m ²
S4	Zweckbestimmung: Streetballanlage 14 x 15 m Ballspielfläche zzgl. Sicherheitsabstand 324 m ²	583 m ²

Verkehrsflächen

(Yellow box)	Straßenverkehrsfläche	633 m ²
(Green line)	Straßenbegrenzungslinie	
(Yellow and black diagonal lines)	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
(V1 symbol)	Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungszufahrt Festwiese	1.458 m ²
(V2 symbol)	Fuß- und Radweg, Zufahrten, Parkplatz 28 Stellplätze, 6 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	1.984 m ²

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Yellow box)	Niederschlagswasserversickerungsanlage	982 m ²
--------------	--	--------------------

Grünflächen

Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
(Green box)	öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmungen	
G1	private Grünfläche "Schutzgrün Festwiese"	646 m ²
G2	private Grünfläche "Schutzgrün Landesstraße"	403 m ²
G3	öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	153 m ²
G4	öffentliche Grünfläche "Schutzgrün Parkplatz"	263 m ²
G5	private Grünfläche "Schutzgrün RW-Becken"	1.113 m ²
G6	öffentliche Grünfläche "Festwiese"	3.734 m ²
G7	öffentliche Grünfläche "Parkanlage Bewegungsparcours"	494 m ²

Sonstige Planzeichen

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(Black dashed line with dots)	unterirdische Hauptversorgungsleitung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Abs. 6 BauGB)
(Blue dashed line)	29,75 Meter-Abstandslinie zu Baugrenzen der nördlichen allgemeinen Wohngebiete WA 7 u. WA 8 des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße"	
(Pink dashed line)	§ 24 Brandenburgisches Straßengesetz 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 7.500 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 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

- 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

- 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

- 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
- 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. 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 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-Windkratererlasses vom 01.01.2011).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN

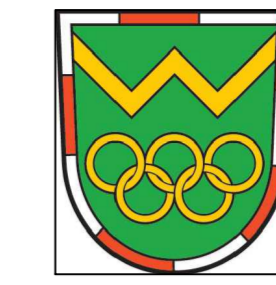
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich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

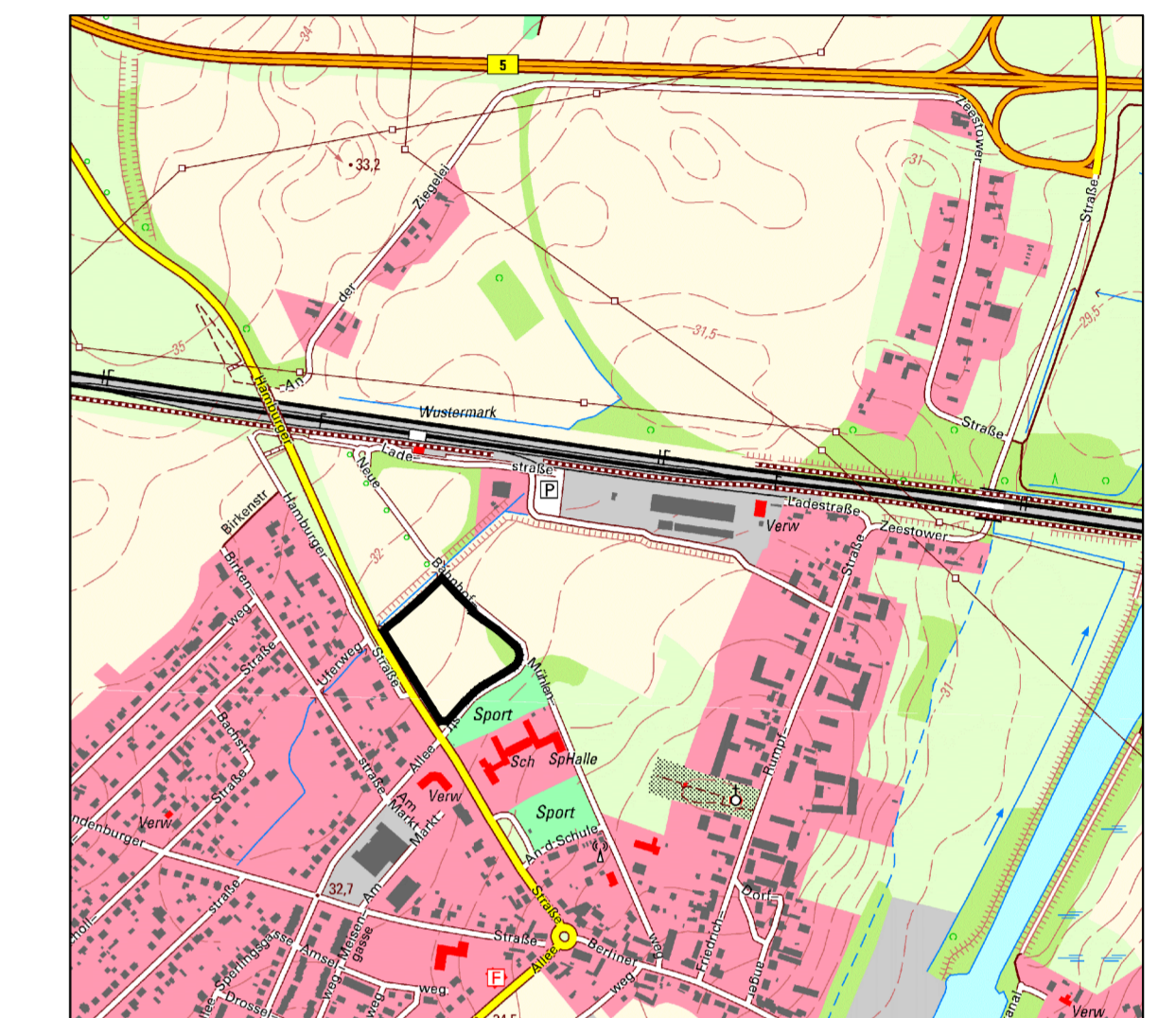
IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE IN DER BEGRÜNDUNG



Gemeinde Wustermark

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung

MIT STÄDTEBAULICHEM KONZEPT
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

Konzepterstellung

Stand: 01. September 2021

Gemeinde Wustermark
FB II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales