

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 22 "Verbindungsstraße Dyrotzer Ring / Maulbeerallee" (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 16. Nr. 4 vom 30.07.2009) außer Kraft.

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Maß der baulichen Nutzung

- Die Flächen für Gemeinbedarf dürfen mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Gemeinbedarf lediglich unterbaut werden, bei der Fläche mit der Zweckbestimmung
  - "Schule, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Bildung" bis zu einer Grundfläche von 14.500 m<sup>2</sup> und
  - "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude / Sporthalle" bis zu einer Grundfläche von 3.050 m<sup>2</sup> 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
- Die Flächen für Sport- und Spielanlagen dürfen mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Flächen für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bei der Fläche mit der Zweckbestimmung
  - "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Schulsportanlage" bis zu einer Grundfläche von 4.850 m<sup>2</sup> und
  - "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Skateanlage" bis zu einer Grundfläche von 1.050 m<sup>2</sup> 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

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:
  - Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Pausenhof und Zuwegungen,
  - ebenerdige Sport- und Spielanlagen, Nebenanlagen und untergeordnete Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf nicht widersprechen,
  - die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

#### Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind durch zu bepflanzende Flächen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25 a BauGB
- In der Fläche für den Gemeinbedarf sind 13 und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Schulsport" sind 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen, nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume dauerhaft zu erhalten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25 b BauGB

## HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

### BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

### 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 - Niststättenerrlass" des MUGV-Windkratererlasses vom 01.01.2011).

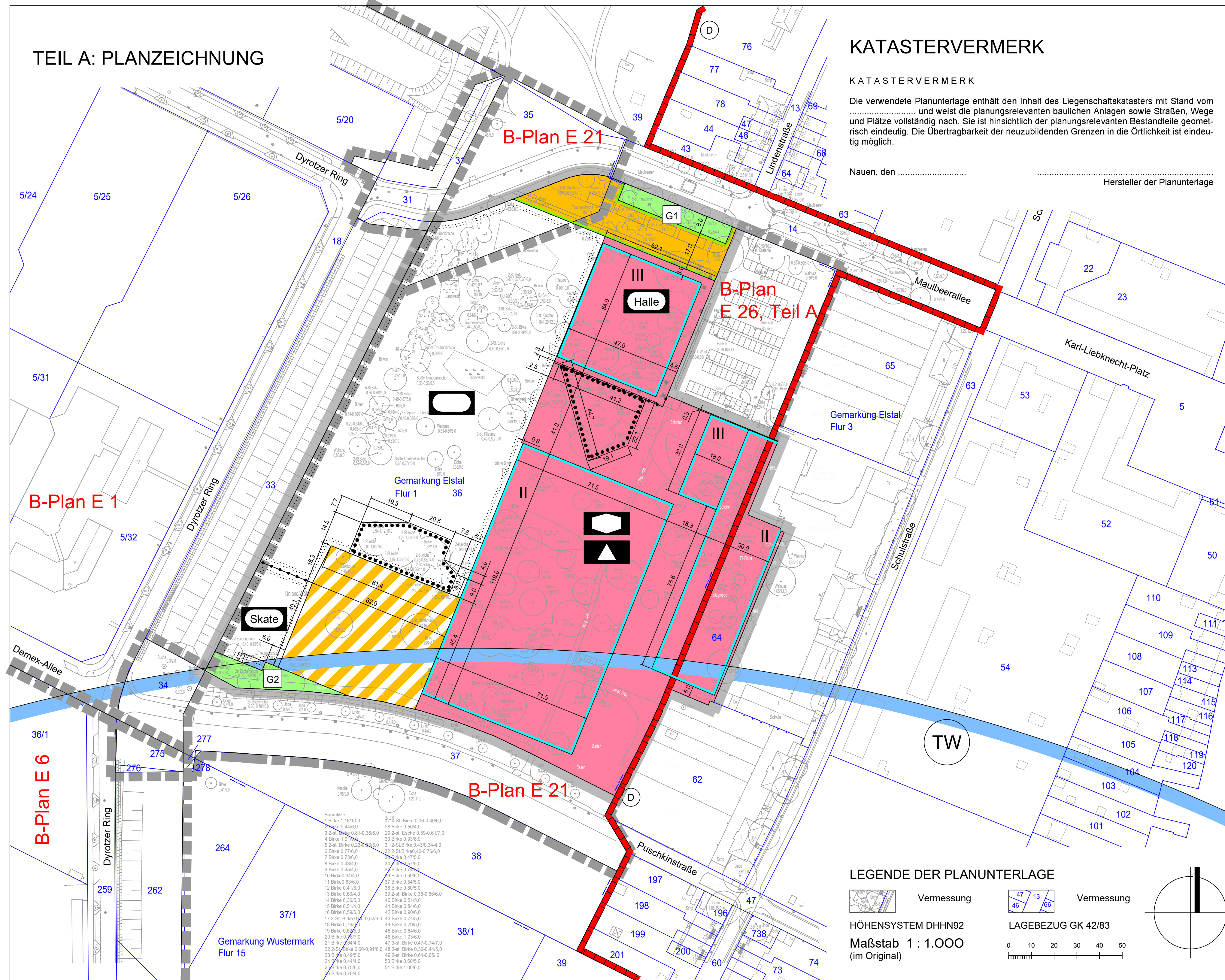
### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDUE

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 Entdeckungsorte 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.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



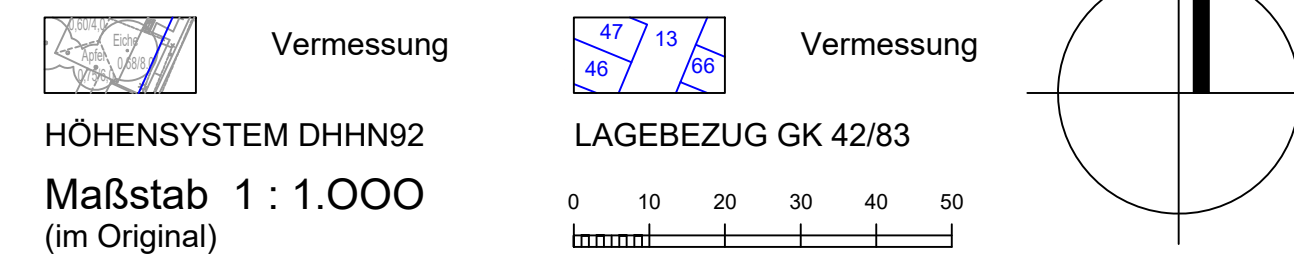
### KATASTERVERMERK

#### 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den .....  
 Hersteller der Planunterlage

### LEGENDE DER PLANUNTERLAGE



## VERFAHRENSVERMERKE

### 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. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den .....  
 Bürgermeister

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" 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 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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG 2

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

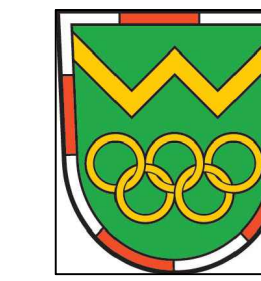
Umgrenzung eines Wasserschutzgebietes hier: Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Elstal

Räumlicher Geltungsbereich der 1. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Eisenbahner-Siedlung Elstal in der Fassung der Beschlussfassung am 08.02.2011

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1, 6, 21, 22 und 26-A

### HINWEISE

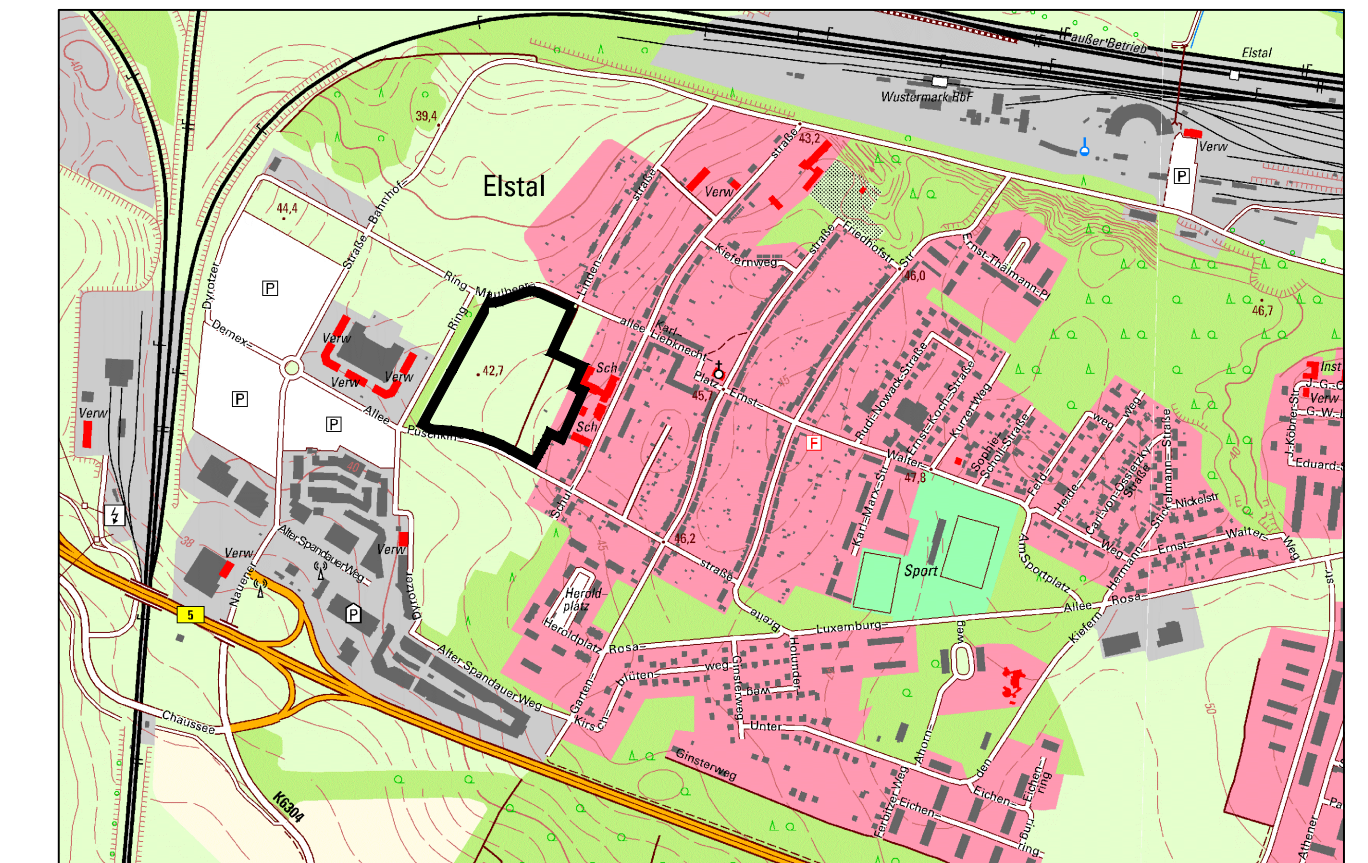
Sonstige nichterklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter



# Gemeinde Wustermark

## Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule" Teil B "Schulzentrum"

in der Fassung vom 21. September 2021



ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (maßstabslos)  
 Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2018  
 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

## PLANZEICHENERKLÄRUNG 1

### FESTSETZUNGEN

#### Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude / Sporthalle
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Bildung
- Fläche für Sport- u. Spielanlagen mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Schulsportanlage
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen / Skateanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

G1 privates Verkehrsgrün G2 öffentliche Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad