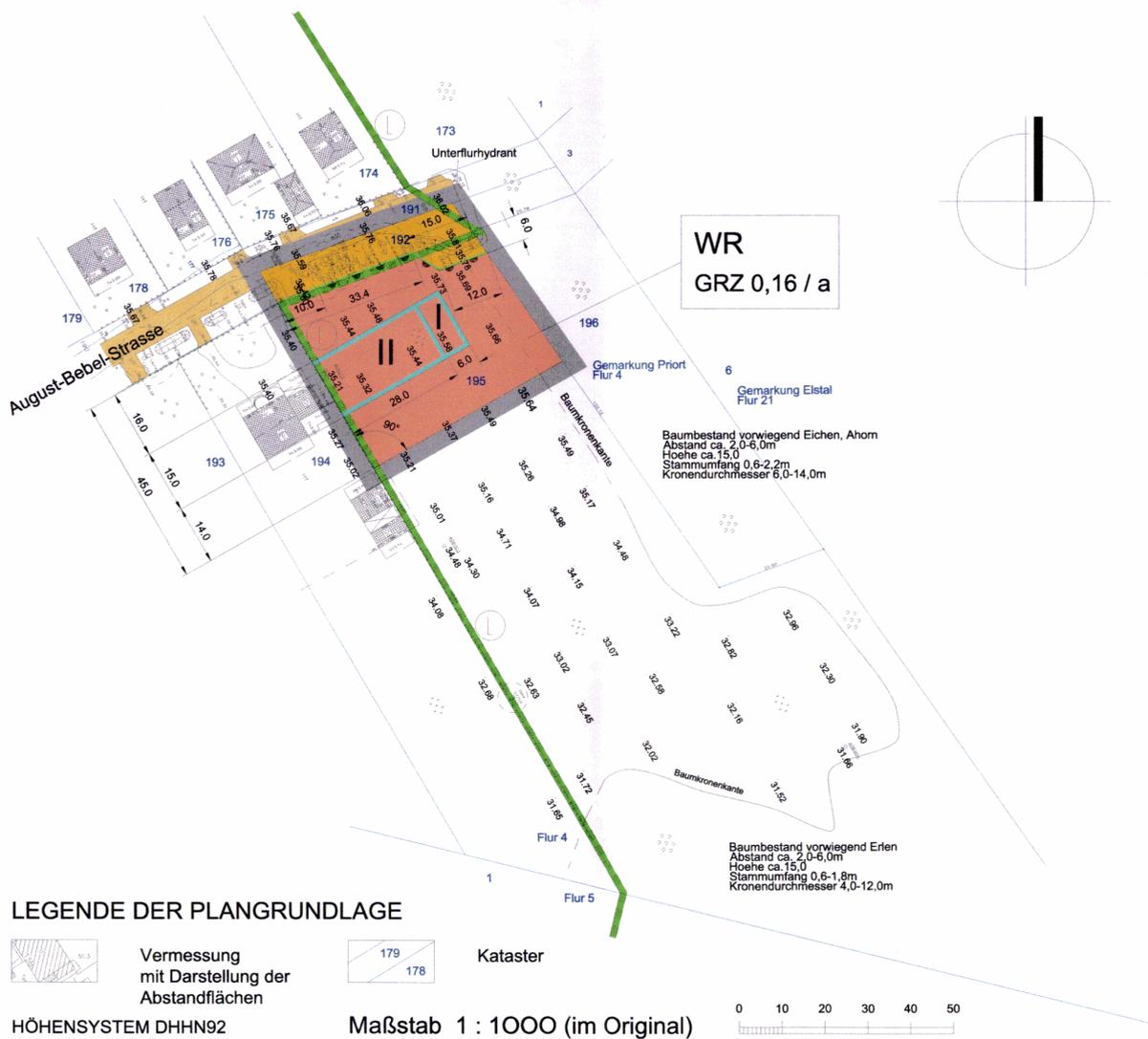


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



# TEIL B: TEXT

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

- Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Bauutzungsverordnung
  - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

### Maß der baulichen Nutzung

- Im reinen Wohngebiet (WR) darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 überschritten werden.
 

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Im reinen Wohngebiet mit der abweichenden Bauweise ist nur ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Errichtung eines Doppelhauses und einer Hausgruppe ist unzulässig. Zweigeschossig ist nur ein Gebäude oder ein Gebäudeteil zulässig und nur mit einer Länge von höchstens 17,0 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.
 

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung sind im reinen Wohngebiet (WR) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 8,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Im reinen Wohngebiet (WR) ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

- Im reinen Wohngebiet (WR) ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB*

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- Im reinen Wohngebiet (WR) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Tiefgaragenzufahrten bei einer Beschränkung auf eine Zufahrt je Gebäude.
 

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom 21.05.2012 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, den 09.07.12

*D. Kuschel*  
Hersteller der Planunterlage

## 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Januar 2012 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 05.03.2012 bis einschließlich 05.04.2012 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 11.09.2012

*[Signature]*  
Der Bürgermeister

## 3. AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 19.06.2012 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 11.09.2012

*[Signature]*  
Der Bürgermeister

## 4. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 12.06.2012 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Jahrgang 2012, Nr. 1, 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 am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den 11.12.2012

*[Signature]*  
Der Bürgermeister



# Gemeinde Wustermark

## BEBAUUNGSPLAN NR. P 31 "August-Bebel-Straße" im Ortsteil Priort

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### FESTSETZUNGEN

##### Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

##### Maß der baulichen Nutzung

0,16 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### Sonstige Planzeichen

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

Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

##### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

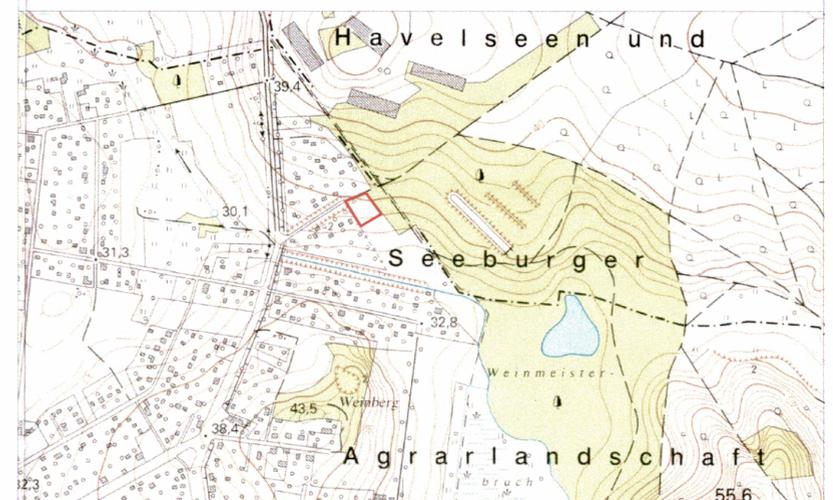
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Landschaftsschutzgebiet (LSG)  
"Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft"  
Verordnung vom 30.11.1998, zuletzt geändert 14.11.2007

##### Darstellung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellung der befestigten Fläche in der August-Bebel-Straße

##### NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft (Verordnung vom 30.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2008).  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*



### ÜBERSICHTSPLAN zum Bebauungsplan Nr. P 31 "August-Bebel-Straße" im Ortsteil Priort

Quelle: Topographischen Karte "3443 SO Wustermark" des Landesvermessungsgamtes Brandenburg M 1: 10.000, 1. Auflage 1993

Stand: 22. Mai 2012

Gemeinde Wustermark  
Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur

