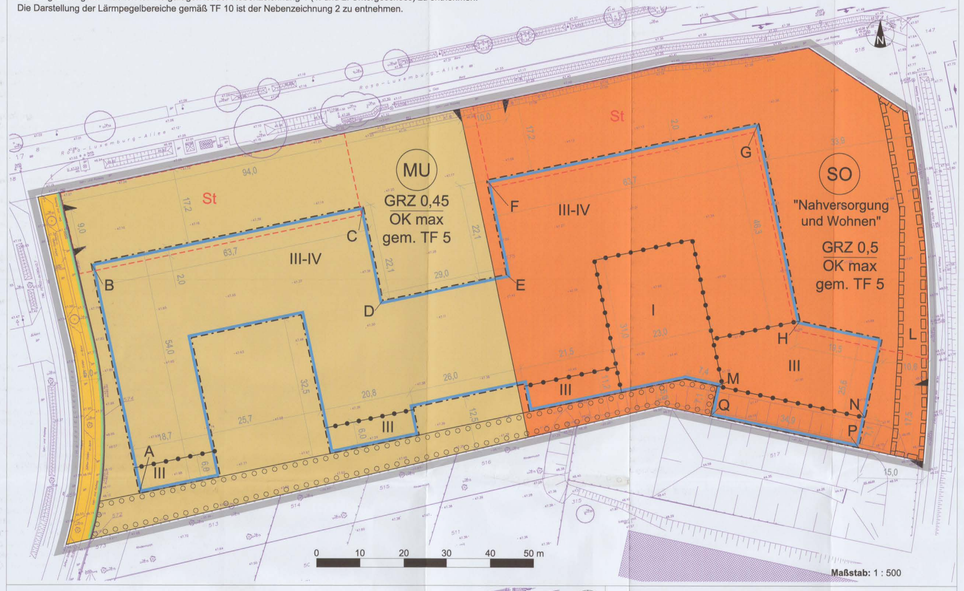
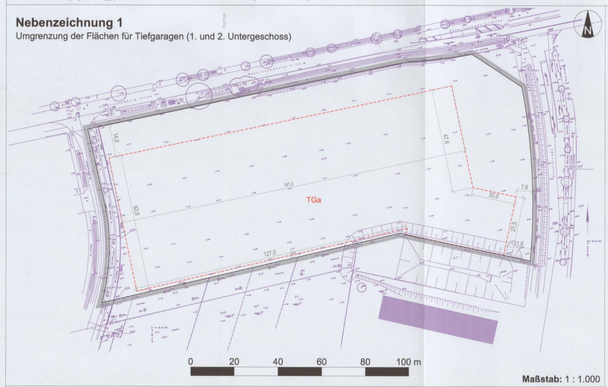
Teil A: Planzeichnung

Die Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen ist der Nebenzeichnung 1 (1. und 2. Untergeschoss) zu entnehmen.
Die Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß TF 10 ist der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen.



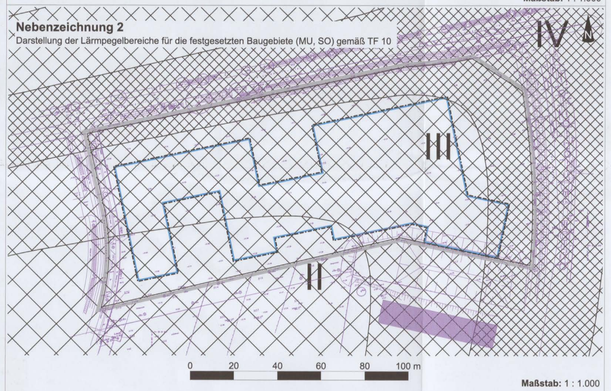
Nebenzeichnung 1

Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (1. und 2. Untergeschoss)



Nebenzeichnung 2

Darstellung der Lärmpegelbereiche für die festgesetzten Baugebiete (MU, SO) gemäß TF 10



Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1 : 2018-01
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärm

Spalte / Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
2	II	60
3	III	65
4	IV	70

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)

SO — Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl; hier 0,5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß; hier 3-4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

OK max — Oberkante baulicher Anlagen, gemäß TF 5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

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

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

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets; hier: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie Höhe baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: L (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A — Punkte A - H gemäß TF 18
Punkte MNPQ gemäß TF 5

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung des Lärmpegelbereichs II

Darstellung des Lärmpegelbereichs III

Darstellung des Lärmpegelbereichs IV

II. Darstellung ohne Normcharakter

14,0 — Vermaßung in Meter

III. Darstellung der Plangrundlage

Flurstück mit Flurstücknummer

Gebäude

Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)

Bäume

sonstige Topographie

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen im urbanen Gebiet (MU)

(1) Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig.
(3) Im urbanen Gebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
(4) Im urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 sowie Abs. 7 und 9 BauNVO)

TF 2 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets "Nahversorgung und Wohnen" (SO)

(1) Das als Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums von Elstal dienen, sowie dem Wohnen.
(2) Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächige;
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums von Elstal dienen;
- Wohnungen und Wohngebäude;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe;
- Räume für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsbundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig.
(4) Im Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,306 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Grundstücksfläche begrenzt.
Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,306 m² wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf rund 2.450 m² begrenzt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 3 Sozialer Wohnungsbau

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen mindestens 20 % der für die Errichtung von Wohnungen genehmigten Geschossfläche der Gebäude so errichtet werden, dass der betreffende Wohnungsbau mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Abweichungen hiervon in dem Umfang zugelassen werden, in dem sichergestellt ist, dass der erforderliche Mindestanteil förderfähiger Wohnungen in einem anderen Gebäude oder einem anderen Teil des Baublocks im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 4 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) des Sondergebietes (SO) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,95 zulässig. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ des urbanen Gebietes (MU) ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

TF 5 Höhe baulicher Anlagen

(1) In Abhängigkeit der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Höhe baulicher Anlagen folgende Höchstmaße für die Oberkante:

Festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Planzeichnung	Zulässiges Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen [OK(max)] in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)
I	55,0
III	61,5
IV	64,5

(2) Innerhalb der Fläche M, N, P, Q, M darf die Höhe baulicher Anlagen bis zu 53,0 m über NHN betragen. Die Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung über die Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BbgBO gelten demnach nicht.
(3) Überschreitungen der in Absatz 1 festgesetzten Höhen [OK (max)] können für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
a. die Grundfläche dieser Aufbauten insgesamt 10% der auf dem Baugrundstück tatsächlich überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschreitet und
b. die bauliche Höhe der Aufbauten 3,00 m über der unter ihnen realisierten Gebäudeoberkante nicht überschreitet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis zu TF 5: Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 47,0 bis 48,0 m über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes 2016. Damit liegt das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen bei einem Vollgeschoss bei höchstens 8 m, bei drei Vollgeschossen bei höchstens 14,5 m und bei vier Vollgeschossen bei höchstens 17,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

III. Erschließung, Nebenanlagen, Leitungsrechte

TF 6 Flächen für den Anschluss der Baugebiete an die Verkehrsflächen

(1) Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 7 Stellplätze, Neben- und Werbeanlagen

(1) Die den Nutzungen im Plangebiet dienenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind oberirdisch nur als ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze innerhalb der in Planzeichnung abgegrenzten Fläche für Stellplätze allgemein zulässig. Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind auch Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, die den Nutzungen im Plangebiet dienen. Dies gilt auch für Werbeanlagen nach Absatz 6.
(2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Geschossen zulässig. In den Flächen, in denen sich die überbaubaren Grundstücksfläche und die Fläche für Stellplätze überlagern, bleibt Absatz 1 unberührt.
(3) Unterirdische Geschosse für Stellplätze und Garagen sind innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 mit dem Planzeichen 15.3 PlanZV festgesetzten Fläche "TGa" allgemein zulässig. In den unterirdischen Geschossen nach Satz 2 sind auch haustechnische Anlagen und Räume der Hauptanlagen allgemein zulässig.
(4) Innerhalb der Fläche M, N, P, Q, M sind die Unterbringung haustechnischer Anlagen und Räume sowie die Errichtung einer Zufahrt in die Tiefgarage zulässig.
(5) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von Brunnen und von Anlagen mit Erdwärmesonden unzulässig.
(6) Werbeanlagen sind ausschließlich für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung zulässig, nicht jedoch als Fremdwerbung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 12 Abs. 4 BauNVO, § 14 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

TF 8 Verringerung der Anzahl der notwendigen Stellplätze

Gemäß § 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 12.03.2019 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 02.04.2019) wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt verringert:

Nr.	Nutzungsart Bezeichnung gem. Satzung vom 12.03.2019	Zahl der Stellplätze gem. Satzung vom 12.03.2019	Zahl der Stellplätze verringert sich um
2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m² Nutzfläche	15 %
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m² Nutzfläche	
3	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m² Nutzfläche	15 %
3.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m² Brutto-Grundfläche	
aus 6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche	15 %

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO, § 5 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 12.03.2019)

TF 9 Belastung mit Leitungsrechten

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche "L" ist durchgängig mit einem Leitungsrecht zur Niederschlagsentwässerung zugunsten der Gemeinde Wustermark zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

IV. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 10 Schutz vor Verkehrslärm

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w, ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus den in der Nebenzeichnung 2 dargestellten Lärmpegelbereichen i. V. m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.
(2) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen sowie bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegein > 50 dB(A) zu erfüllen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel LrN ≤ 50 dB(A).
(3) An Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 63 dB(A) (sog. lärmbelastete Fassade) sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die ausschließlich an der lärmbelasteten Fassade über Außenwohnbereiche verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
(4) Die innerhalb der Fläche M, N, P, Q, M zulässige Zufahrt zur Tiefgarage ist einzuhausen (schalldämmende Einhausung).
(5) Von den in Absatz 1 bis 4 getroffenen Anforderungen abweichende Maßnahmen oder geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1 in 14641 Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 11 Begrünung der Außen- und Stellplatzanlagen

Die ebenerdigen Stellplatzflächen (St) und die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Außenanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gestalten. Je drei Stellplätze ist ein Baum (gemäß Pflanzliste) mit einem Mindeststamfang von 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 m² vorzusehen ("Baumscheibe"), die vor Überfahren zu schützen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 12 Extensive Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die oberhalb des zweiten Vollgeschosses hergestellten Dachflächen baulicher Anlagen zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer mit gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Begrünung erfolgt mindestens durch Ansaat einer Gräser-Sedum-Kräutermischung. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 13 Intensive Dachbegrünung

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der nicht mit Gebäuden überbauten Teile der Tiefgaragendächer intensiv zu begrünen und als Retentionsdächer mit gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden.
(2) Im festgesetzten Sondergebiet "Nahversorgung und Wohnen" sind über die extensiv zu begrünenden Dachflächen hinaus mindestens 14 % der hergestellten Dachflächen intensiv zu begrünen und als Retentionsdächer mit gedrosselter Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden.
(3) Die Flächen nach Absatz 1 und 2 sind mit einer mindestens 50 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 14 Bepflanzung der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche

(1) Die Fläche mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu begrünen und mindestens mit folgenden Laubbäumen in der angegebenen Qualität zu bepflanzen:
- mindestens fünf Feldahorn (Acer campestre); Qualität: Hochstamm/Stammbusch, mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm;
- mindestens fünf Wintergrüne Eichen (Quercus turneri Pseudoturneri); Qualität: Hochstamm/Stammbusch, mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm,
- mindestens sieben Säuleneichen (Quercus robur Fastigiata „Koster"); Qualität: SOL, mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm und
- mindestens sechs Spitz-Ahorn (Acer platanoides); Qualität: mindestens 5x verpflanzt, Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden: mindestens 40-45 cm.

(2) Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können Erschließungsflächen und technische Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden.
(3) Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 15 Versickerungsfähige Ausführung von Verkehrsflächen und Behandlung des Niederschlagswassers

(1) In den Baugebieten sind Befestigungen der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für den ruhenden Verkehr nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit sickerfähigen Pflasterbelägen, welche zur Vorbehandlung des gering belasteten Niederschlagswassers geeignet sind (zum Beispiel Pflastersysteme mit Bauartzulassung [DIBt oder vergleichbare] oder „begrünbaren Flächenbefestigungen" (zum Beispiel Kammerbegrünung, Fugenbegrünung, begrünbare Schotterfläche) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde, flächige Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

VI. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 85 Abs. 1, 87 Abs. 9 BbgBO)

TF 16 Dachformen

Als Dachform sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 6 Grad zulässig.

TF 17 Fassadengestaltung

(1) Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sowie vollständig mit Holz verkleidete Gebäude sind nicht zulässig.
(2) Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende und glänzende Materialien. Blaue und grüne Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

TF 18 Rücksprung des vierten Vollgeschosses - Ausbildung einer Traufkante

Entlang der Punkte A, B, C, D, E, F, G und H muss auf der Höhe des vierten Vollgeschosses durch den Rücksprung der Gebäudeaußenwand eine Traufkante entstehen. Die Außenwand auf Höhe des vierten Vollgeschosses muss auf mindestens 80 % der Fassadenlänge der baulichen Anlage um mindestens 1,5 m - gemessen in der Waagerechten - hinter die äußere Gebäudekante des dritten Vollgeschosses zurückweichen.

TF 19 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, errichtet werden.

TF 20 Werbeanlagen

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegte oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z. B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.

TF 21 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 16 bis TF 20 vorgeschrieben errichtet.

VII. Festsetzung der Sortimentsliste

gemäß Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Liste LEP HR, IV Begründung, zu G 2.8

gemäß "Klassifikation der Wirtschafts-zweige"	Sortimente
1.	**Zentrenrelevante Sortimente**
1.1	**Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	**Sonstige zentrenrelevante Sortimente**
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungs-elektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

VIII. Festsetzung der Pflanzliste

Art wissenschaftlich	Art deutsch
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Hinweis 2: Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen vom 22.07.1976). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) 24348 vom Dezember 1979.

Die Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Radelandberg ist beabsichtigt; das Plangebiet wird demnach weiterhin innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegen. Nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können behördliche Entscheidungen über besondere Anforderungen an die Nutzung und Bebauung von Grundstücken ergehen.

Hinweis 3: Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung" Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan B-Plan Nr. E 28 „Heidesiedlung" Teilgebiet B, in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 29.12.2017, in einem Teilbereich geändert.

Hinweis 4: Zufahrt für die Andienung des großflächigen Lebensmittelmarktes

Die Andienung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Hauptstraße zulässig. Hierzu erfolgt eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 23.8.22 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Uwe Neidel, Oberstadt
Falkensee, den 30.8.23 ÖBVI/Siegel: ÖFFENTLICHER VERMESSUNGSINGENIEUR UWE NEIDEL

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 26.05.2023 die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Wustermark, den 04.10.2023 Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord" in der Fassung vom 11.09.2023, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Nebenzeichnung 1 und 2 sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am 26.05.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wustermark, den 04.10.2023 Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Nebenzeichnungen 1 und 2 sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2023, mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 26.05.2023 Identisch ist.

Wustermark, den 04.10.2023 Der Bürgermeister

5. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.10.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wustermark, den 16.10.2023 Der Bürgermeister

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

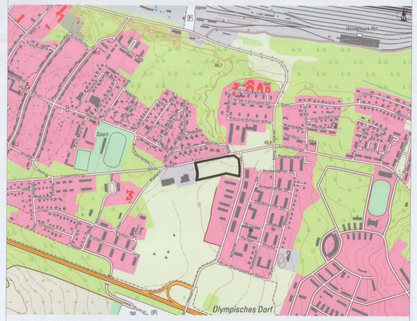
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl, I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).

Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereichs



Quelle: DTK10 © GeoBasis-DE/LGB 2021 Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. E 44 "Heidesiedlung Nord"

Gemeinde Wustermark, OT Elstal

Planungsstand:	Satzungsfassung, Stand Mai 2023
Gemarkung:	Elstal
Flur/Flurstücke:	Flurstücke 459 tlw., 574 und 575; Flur 17
Plangrundlage:	Vermesserplan vom 10. Dezember 2020
Bearbeitung durch:	**Plan