

## Gemeinde Wustermark

## Bebauungsplan Nr. E 5 "Kirschsteinsiedlung"

1. vereinfachte Änderung

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom Januar 2012

## Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111 10997 Berlin Tel: +49 (0)30 60031521 Fax: +49 (0)30 60031522 Mail: mail@planundpraxis.de

Januar 2012

Inhalt		Seite
1.	Veranlassung / Erforderlichkeit	3
2.	Plangrundlage	4
3.	Änderungsbereich	4
4.	Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans	5
4.1	Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung (Teil A)	
4.2	Änderungen / Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen (Teil B)	
4.3	Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen	11
4.4	Zusammenfassung	
5.	Verfahren	11

Stand: Januar 2012

01/2012

## 1. Veranlassung / Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. E 5 "Kirschsteinsiedlung" erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 11.07.1997 Rechtskraft.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst die südlichen und östlichen Flächen des Teilgebietes 6 und grenzt direkt an die Bahnhofstraße (Planstraße A) und die Rosa-Luxemburg-Allee (Planstraße B) an. Der nördliche Bereich des Teilgebietes 6 ist in den letzten Jahren mit seniorengerechten Wohnungen in drei miteinander verbundenen Gebäuden, und einem Gebäude mit Mensa sowie Verwaltungsräumen bebaut worden. Die östlichen und südlichen Flächen des Teilgebietes 6 sind hingegen noch unbebaut. Mit Schreiben vom 17.06.2011 hat der Grundstückseigentümer eine Änderung für die östliche Teilfläche des Teilgebietes 6 (Allgemeines Wohngebiet) des rechtskräftigen Bebauungsplans beantragt.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt einen Gebäudekomplex zu errichten, indem eine Vollstationäre Pflege, eine Tagespflege und eine Arztpraxis untergebracht werden können. Die Neuplanung widerspricht nicht dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan, da gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Errichtung des Gebäudekomplexes ist jedoch nicht innerhalb der bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Die allgemeinen Planungsabsichten der 1. Änderung sind, insbesondere die überbaubare Fläche und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen neu zu regeln.

### Verfahren

Mit Beschluss vom 16.08.2011 hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 5 "Kirschsteinsiedlung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden.

Das Verfahren für die 1. Änderung soll nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge durch die Änderungen der Planung, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung nicht berührt werden.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bau GB).

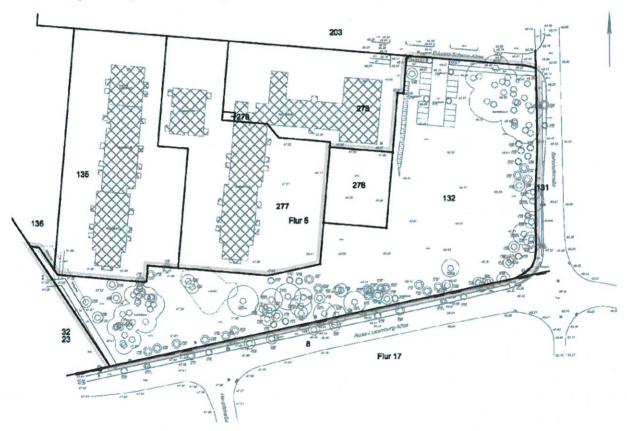
## 2. Plangrundlage

Für das 1. Änderungsverfahren wurde ein neuer Bestandsplan durch einen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI) erstellt.

## 3. Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst mit einer Größe von ca. 1,25 ha die Flurstücke 132 und 276 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal (Teilfläche des Teilgebietes 6) und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches Rosa-Luxemburg-Allee / Bahnhofstraße im Ortsteil Elstal.

Abb. 1: Abgrenzung des Änderungsbereichs



01/2012

## 4. Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans

## 4.1 Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung (Teil A)

In der Planzeichenerklärung werden nur die Planzeichen aufgeführt, die für den Änderungsbereich gelten.

In der Planzeichnung (Teil A) wurden folgende Änderungen vorgenommen:

## Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche

**BEGRÜNDUNG** 

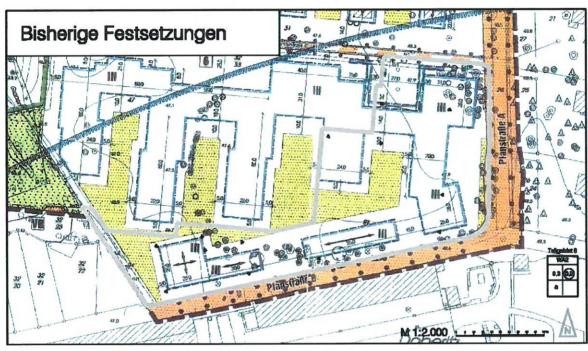
Abweichend vom ehemaligen städtebaulichen Konzept mit einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Rosa-Luxemburg-Allee ist nunmehr die Errichtung eins kompakten II- bis III-geschossigen Baukörpers mit Innenhof an der Ecke Rosa-Luxemburg-Allee / Bahnhofstraße geplant.

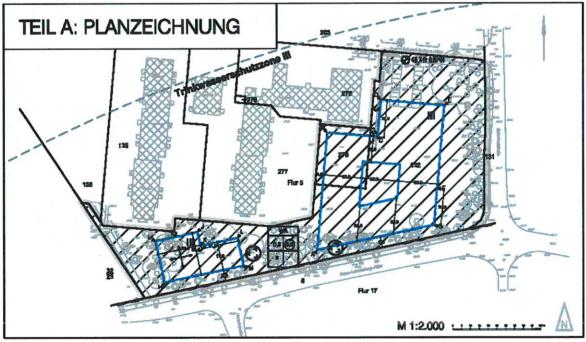
Da der geplante Komplex nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, werden diese entsprechend der Neuplanung geändert.
Durch die Neuplanung entfallen im Änderungsbereich auch die festgesetzten Flächen, die
von der Bebauung freizuhalten sind. Ebenso wird auf die Festsetzung der zulässigen Firstrichtung des Hauptdaches im östlichen Bereich des Plangebiets verzichtet. Die Festsetzung
von nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoss ist aufgrund des geänderten Konzeptes ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs führt die Neuplanung bzw. der Grundstückszuschnitt für den geplanten Gebäudekomplex dazu, dass die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und ermöglicht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Rosa-Luxemburg-Allee.

Die Änderung berücksichtigt weiterhin eine GRZ von maximal 0,3 und einer GFZ von maximal 0,9, so dass durch die Neuplanung keine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Ebenso werden die grünordnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass eine Durchgrünung des Plangebiets einschließlich der Stellplätze gewährleistet bleibt.

Abb. 2: Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzungen





01/2012

## 4.2 Änderungen / Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen (Teil B)

In den textlichen Festsetzungen werden nur die aufgeführt, die für den Änderungsbereich gelten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. 2, 4, 5, 6, 10 und 11 sind komplett aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen Nrn. 1, 7, 8 und 9 wurden aus den ursprünglichen Festsetzungen die relevanten Passagen für das Teilgebiet 6 übernommen.

Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3 wurde bzgl. der zulässigen Traufhöhe geändert. Für II-geschossige Gebäude von 6,5 m auf 7,0 m und für III-geschossige Gebäude von 9,5 m auf 10,0 m. Die zulässigen Firsthöhen bleiben unverändert. Durch die geringfügige Erhöhung ist keine zusätzlichen Auswirkungen das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Hierzu wird im nördlichen Teil des Plangebiets der Höhenbezugspunkt bei 48,7 m über NHN festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 12 wurden zur Klarstellung modifiziert, ohne dass sich die inhaltlichen Regelungen verändern.

## Übersicht der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Nr.	Alte Festsetzung			Nr.	Neue Festsetzung			
1	WA 1: Im Allgemeinen Woh die Ausnahmen nach § 4 At Bestandteil des Bebauungs; WA2: Im Allgemeinen Wohr gende Ausnahme nach § 4 standteil des Bebauungspla Anlagen für Verwaltungen. SO: Im Sonstigen Sonderg Ausbildungszentrum" nach folgende Anlagen zulässig: Theologisches Seminar, Se arbeit, Bibliothek, Verwaltun	os. 3 BauNVO planes. ngebiet WA 2 s Abs. 3 BauN nes: ebiet SO "Kiro § 11 BauNV	nicht wird fol- VO Be- chliches /O sind	1	Im Allgemeinen Wohngeb Ausnahme nach § 4 Abs. 3 teil des Bebauungsplanes: A tungen	BauNV	O Besta	and-
2	Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollge- schossen, einschließlich der zu ihnen gehören- den Treppenräume und Umfassungswände mit- zurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).		2	übernommen				
3	Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über mittlerer Höhe der erschließenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:  Zahl der Vollgeschosse   I   II   III   zulässige Traufhöhe (m)   3,5   6,5   9,5   zulässige Firsthöhe (m)   9,5   12,5   15,5		3			folgt		
4	Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durchgang mit einer lichten Höhe von Mind. 2,5 m festgesetzt.		-	entfällt				

5	Im Teilgebiet 6 mit abweichender Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.	4	Im Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zu- lässig.
6	Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Rampen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.	5	übernommen
7	Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.	6	übernommen
8	Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauN-VO). Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Im Teilgebiet 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf in den Teilgebieten 4 und 5 die zulässige Grundfläche um bis zu 100 % überschritten werden.	7	Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig.
9	Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; mit Ausnahme der Fläche 0 sind Einfriedungen unzulässig. Vorhandener Baum-und Gehölzbestand ist zu erhalten.	-	entfällt
10	Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar; der Mindeststammumfang beträgt innerhalb der privaten Grünfläche und in den Baugebieten 16/18 cm, in den Planstraßen 18/20 cm.	8	Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar; der Mindeststammumfang beträgt innerhalb der pri- vaten Grünfläche und in den Baugebieten 16/18 cm.
11	Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist in den Teilgebieten 1-5 je angefangene 250 m² und im Teilgebiet 6 je angefangene 400 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten.	9	Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten, gebietstypischen Gehölze zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 400 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Obstoder Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten.
12	Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind standortgerechte, gebietstypische Gehölze zu verwenden; bis zu 10 % Ziergehölze sind zulässig.		entfällt
13	In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu pflanzen.		entfällt
14	Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Alternativ sind berankte Pergolen zulässig.	10	Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Alternativ sind berankte Pergolen zulässig.

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 8 von 21

01/2012

15	Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen.	11	übernommen
16	Gestrichen (24.03.1997)	-	entfällt
17	Das im Geltungsbereich anfallende Nieder- schlagswasser ist wie folgt zu behandeln:  - Für das Dachflächenwasser ist eine Oberflächenversickerung zu sichern;  - Das Niederschlagswasser der Planstra- ßen C und D ist parallel der Straßen in den Grünflächen zu versickern.	-	entfällt
18	Gestrichen (24.03.1997)	-	entfällt
19	Die Flächen mit einem Geh-und Fahrrecht sind wie folgt zu belegen:  - Gehrecht Nr. 1 (Gr1) zugunsten der Allgemeinheit,  - Gehrecht Nr. 2 (Gr2) zugunsten der Allgemeinheit  - Fahrrecht Nr. 1 (Fr1) zugunsten der Allgemeinheit,  - Fahrrecht Nr. 2 (Fr2) zugunsten der Verund Entsorgungsträger.	-	entfällt
20	In den Teilgebieten 1-6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Fassaden folgende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen:  (Tabelle mit Werten für die Teilgebiete 1 bis 6)  In den Teilgebieten 2-6 ist bei Schlaf-und Kinderzimmern mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB (A) (außen) eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die eine ausreichende Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt. Die Luftzuführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.	12	Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Fassaden folgende bewertete Schalldämm-Maße R w,res (dB) aufweisen:  - Zwischen den Punkten AB und FG: 33 dB - Zwischen den Punkten BC, DE und EF: 31 dB - Zwischen den Punkten CD:28 dB - Zwischen den Punkten AG: 38 dB - Zwischen den Punkten HI und LM: 33 dB - Zwischen den Punkten IJ, JK und KL: 28 dB - Zwischen den Punkten HM: 38 dB  Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Schlaf-und Kinderzimmern mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB (A) (außen) eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die eine ausreichende Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt. Die Luftzuführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nrn. 16, 17, 18 und 20 sind komplett aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden.

Für die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nrn. 13, 14, 15 und 19 wurden aus den ursprünglichen bauordnungsrechtlichen Vorschriften die relevanten Passagen für das Teilgebiet 6 übernommen.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 14 wurde zusätzlich bzgl. der Zulässigkeit von Dachbegrünungen ergänzt. Dies ermöglicht bei Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas eine Begrünung der Dächer.

## Übersicht der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Nr.	Alte Festsetzung	Nr.	Neue Festsetzung
21	In den Teilgebieten 2, 3, 4 und 5 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. In den Teilgebieten 1 und 6 sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.	13	Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig.
22	Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:  in den Teilgebieten 2, 3, 4 und 5 Dachdeckung in rotbrauner Farbgebung;  in den Teilgebieten 1 und 6 Dachdeckung in gelber Farbgebung, Glasdächer, naturfarbene Metalldeckung, wie Kupfer und Zink;  Für die Überdachung der Laubengänge ist nur Glas oder naturfarbene Metalldeckung zulässig.	14	Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:  - Dachdeckung in gelber Farbgebung, Glasdächer, naturfarbene Metallde- ckung, wie Kupfer und Zink.
23	In den Teilgebieten 2, 3, 4 und 5 ist nur Putz in heller Farbgebung (RALFarben Nr.: 1013-1015, 9001, 9002, 9010) und gleichmäßiger Oberfläche zulässig. In den Teilgebieten 1 und 6 sind vollständige Verblendungen der Gebäude in gelber Ausführung zulässig. Vormauerziegel in rot, rotbunt und rotblauvioletter Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material-und Farbgestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere  Holzverkleidungen, naturfarben oder farbig behandelt, Metallverkleidungen, naturfarben oder pulverbeschichtet.	15	Im Allgemeinen Wohngebiet sind vollständige Verblendungen der Gebäude in gelber Ausführung zulässig. Vormauerziegel in rot, rotbunt und rotblauvioletter Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material-und Farbgestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere  - Holzverkleidungen, naturfarben oder farbig behandelt, - Metallverkleidungen, naturfarben oder pulverbeschichtet.
24	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen; zulässig sind maximal 3m². Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.	16	übernommen
25	Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich an Grenzabschnitten zu Stellplätzen mit einer Hecke mit einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig; dafür sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze entsprechend	17	Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist ent- lang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich an Grenzabschnitten zu Stellplätzen mit einer Hecke mit einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig; dafür sind ausschließlich standort- gerechte und gebietstypische Laubgehölze ent-

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 10 von 21

01/2012

	Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen.		sprechend Festsetzung Nr. 9 zu pflanzen.
26	Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Zufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.	18	übernommen
27	Innerhalb der privaten Grünfläche in den Baugebieten sowie der Flächen für Maßnahmen A -C sind Wege nur mit einer wassergebundenen Decke, einem Kleinpflaster sowie einer Kombination aus diesen Materialien zulässig.	19	Innerhalb der privaten Grünfläche in den Bau- gebieten sind Wege nur mit einer wasserge- bundenen Decke, einem Kleinpflaster sowie ei- ner Kombination aus diesen Materialien zu- lässig.
28	Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.	20	übernommen

## 4.3 Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen

## Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen

Auf der Planzeichnung erfolgte eine Aktualisierung der derzeit gültigen gesetzlichen Grundlagen.

## 4.4 Zusammenfassung

Durch die aufgeführten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach brandenburgischem Landesrecht. Desgleichen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes.

## 5. Verfahren

Die Beteiligung der berührten Behörden erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2011. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 28.11.2011 bis einschließlich 30.12.2011 mit Aushang vom 15.11.2011. Es wurde kein Stellungnahme abgegeben.

Der Landkreis Havelland teilte mit Schreiben vom 20.12.2011 mit, dass gegen das Planungsziel keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL ELSTAL BEBAUUNGSPLAN NR. E 5, 1.ÄNDERUNG "KIRSCHSTEINSIEDLUNG" BEGRÜNDUNG GW / OTE BP E5Ä1

01/2012

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 12 von 21



38 88

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BaugB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BaunvO)

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,3

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GFZ 0,9 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. III (höchstens)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO) BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BaunvO) ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 Baugi)

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

HÖHENBEZUGSPUNKT

## Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 5 1.Änderung "Kirschsteinsiedlung"

Januar 2012 - Satzung in der Fassung vom

## Gemeinde Wustermark

Flur 17

Tel: (033234) 73-0 www.wustermark.de

M 1:2.000

GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL ELSTAL	GW / OTE
BEBAUUNGSPLAN NR. E 5, 1.ÄNDERUNG "KIRSCHSTEINSIEDLUNG"	BP E5Ä1
BEGRÜNDUNG	01/2012

Rückseite

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 14 von 21

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet wird folgende Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für Verwaltungen
- 2. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse		II	III
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	7,0	10,0
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	12,5	15,5

- 4. Im Allgemeinen Wohngebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- 5. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Rampen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- 6. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.
- 7. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig.
- 8. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar; der Mindeststammumfang beträgt innerhalb der privaten Grünfläche und in den Baugebieten 16/18 cm.
- 9. Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten, gebietstypischen Gehölze zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 400 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 15 von 21

## Liste der standortgerechten, gebietstypischen Gehölze

## **BÄUME:**

Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
F agus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Malus sylvestris Apfel

Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus cerasus Sauerkirsche
Prunus domestica Pflaume

Prunus padus Auen-Traubenkirsche

Pyrus communis Birne

Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia Nordische Eberesche

Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winterlinde

## STRÄUCHER:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Genista tinctoria Färber-Ginster

Genista tinctoria Farber-Ginster
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt

Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe
Philadelphus coronarius Bauernjasmin
Rhamnus catharticus Purgier -Kreuzdorn

Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Stachelbeere
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Faulbaum
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Kratzbeere

Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere

Rubus idaeus Himbeere

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sarothamnus scoparius Besenginster

Sorbus aucuparia Nordische Eberesche

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 16 von 21

01/2012

- 10. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Alternativ sind berankte Pergolen zulässig.
- 11. Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen.
- 12. Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Fassaden folgende bewertete Schalldämm-Maße R w,res (dB) aufweisen:
  - Zwischen den Punkten AB und FG: 33 dB
  - Zwischen den Punkten BC, DE und EF: 31 dB
  - Zwischen den Punkten CD: 28 dB
  - Zwischen den Punkten AG: 38 dB
  - Zwischen den Punkten HI und LM: 33 dB
  - Zwischen den Punkten IJ, JK und KL: 28 dB
  - Zwischen den Punkten HM: 38 dB

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei Schlaf- und Kinderzimmern mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB (A) (außen) eine Lüftungsmöglichkeit vorzusehen, die eine ausreichende Lüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherstellt. Die Luftzuführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zulufteinrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zulufteinrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämm-Maßes der Außenfläche des betreffenden Raumes führen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

- 13. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, flach geneigte Dächer und Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig.
- 14. Für die Deckung geneigter Dächer sind nur zulässig:
  - Dachdeckung in gelber Farbgebung, Glasdächer, naturfarbene Metalldeckung, wie Kupfer und Zink.
- 15. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur vollständige Verblendungen der Gebäude in gelber Ausführung zulässig. Vormauerziegel in rot, rotbunt und rotblauvioletter Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzulässig.
  Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere
  - Holzverkleidungen, naturfarben oder farbig behandelt,
  - Metallverkleidungen, naturfarben oder pulverbeschichtet.
- 16. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen; zulässig sind maximal 3m². Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
- 17. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im Bereich an Grenzabschnitten zu Stellplätzen mit einer Hecke mit einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig; dafür sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze entsprechend Festsetzung Nr. 9 zu pflanzen.
- 18. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Zufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche in den Baugebieten sind Wege nur mit einer wassergebundenen Decke, einem Kleinpflaster sowie einer Kombination aus diesen Materialien zulässig.
- 20. Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZ-LICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 Baugb)

## TRINKWASSERSCHUTZZONE:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III / geplante Erweiterung.

## **HINWEISE**

## **ALTLASTENFLÄCHEN:**

Zu den gekennzeichneten Altlastenflächen liegt dem Amt Wustermark das Gutachten zur Detail-/Sanierungserkundung im Olympischen Dorf, Siedlungsbereiche Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Oeconsult GmbH, Potsdam) vor. Die Beurteilung bzw. die Sanierungskonzeption der Altlastenflächen sind dem Gutachten zu entnehmen und wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

## TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:

Innerhalb der vorhandenen sowie der geplanten Erweiterung der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beachten und die Bauanträge sowie die Behandlung des Niederschlagswassers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen.

## LAGEPLAN:

Der dem Bauantrag beizufügende Lageplan gemäß § 2 BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muss einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

## ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Urund Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DSchGBbg).

GW / OTE BP E5Ä1

**BEGRÜNDUNG** 

01/2012

## SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

## MUNITIONSBERGUNGSDIENST:

Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden stellen hierzu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdient. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Begründung Stand: Januar 2012 Seite 20 von 21

01/2012

## **GESETZE UND VERORDNUNGEN:**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBI. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBI. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBI. I/39, S. 1)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBI. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBI. I, Nr. 28 S. 1)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBI. I/04 S. 215)

