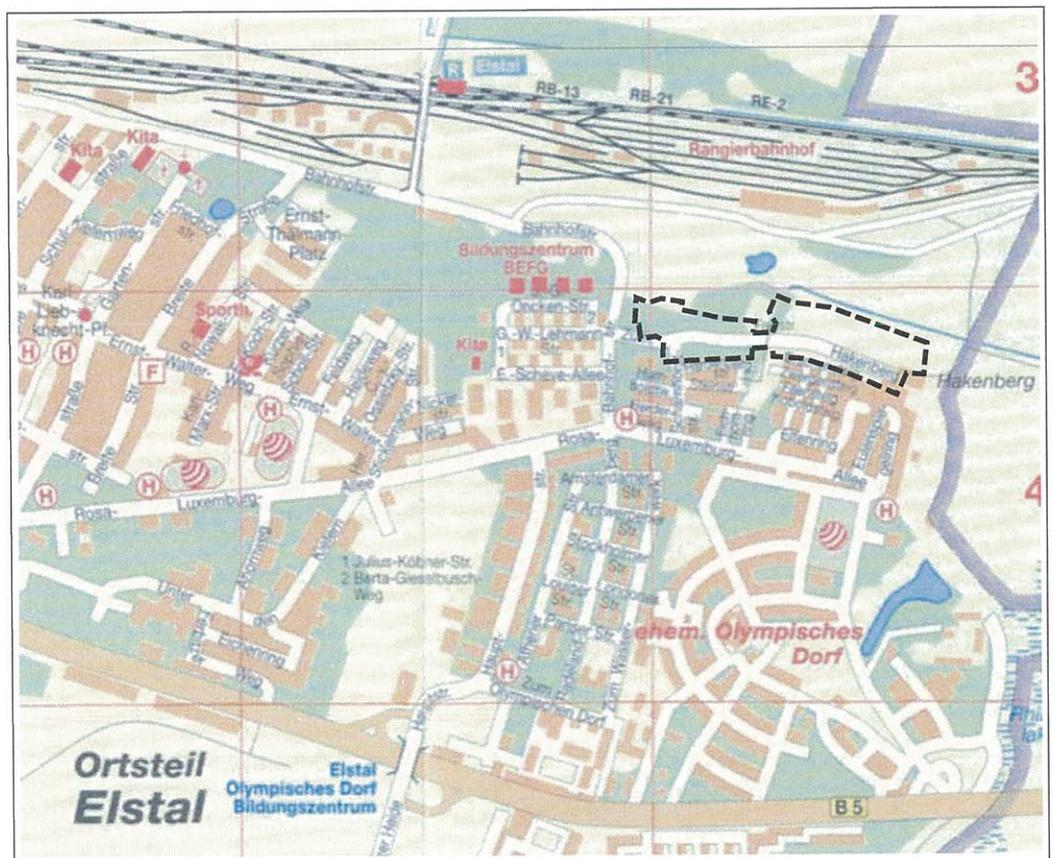
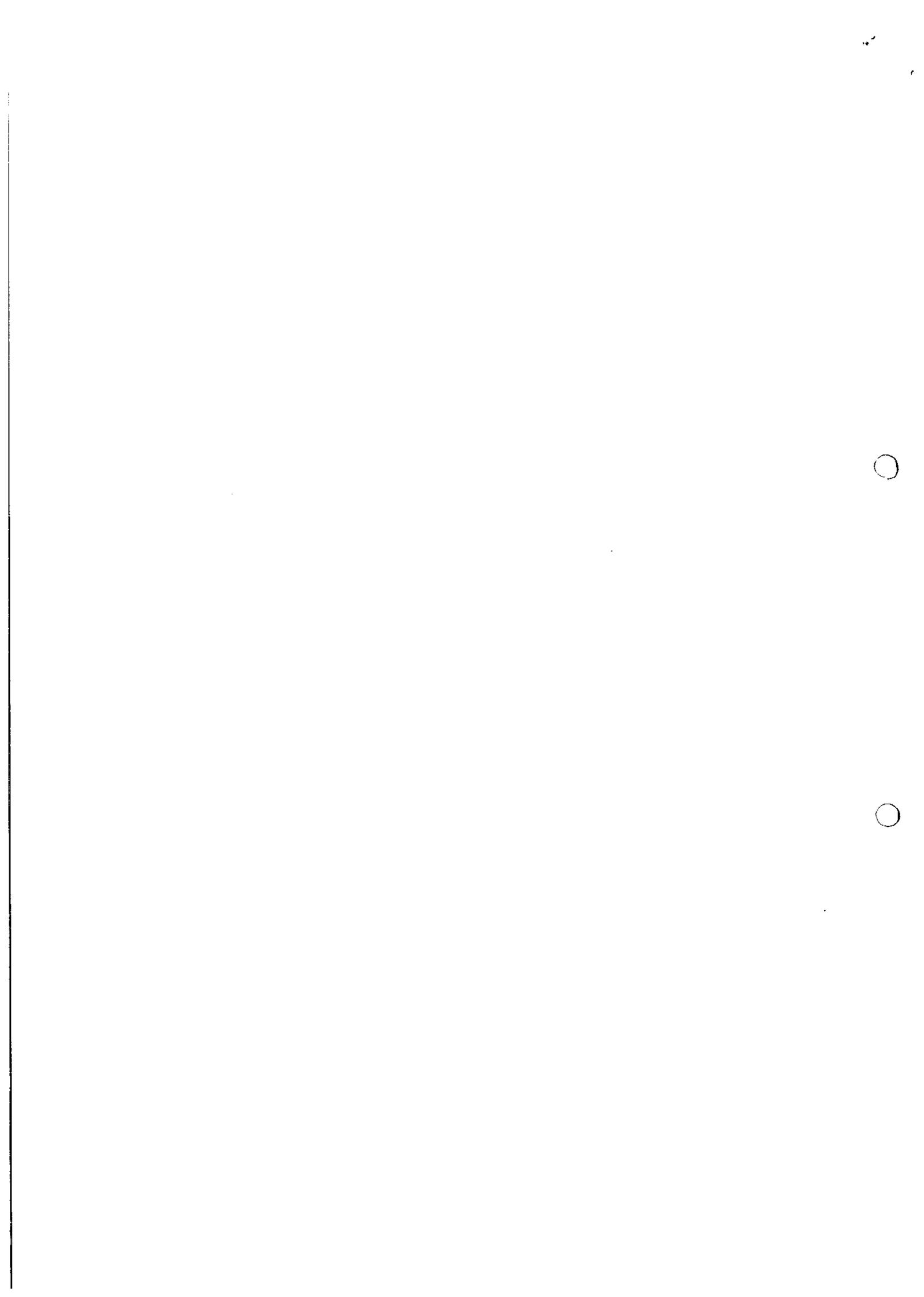


Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung"

2. Vereinfachte Änderung





Gemeinde Wustermark

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung" 2. Vereinfachte Änderung

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Tel: (033234) 73-0
Fax: (033234) 73-250
www.wustermark.de

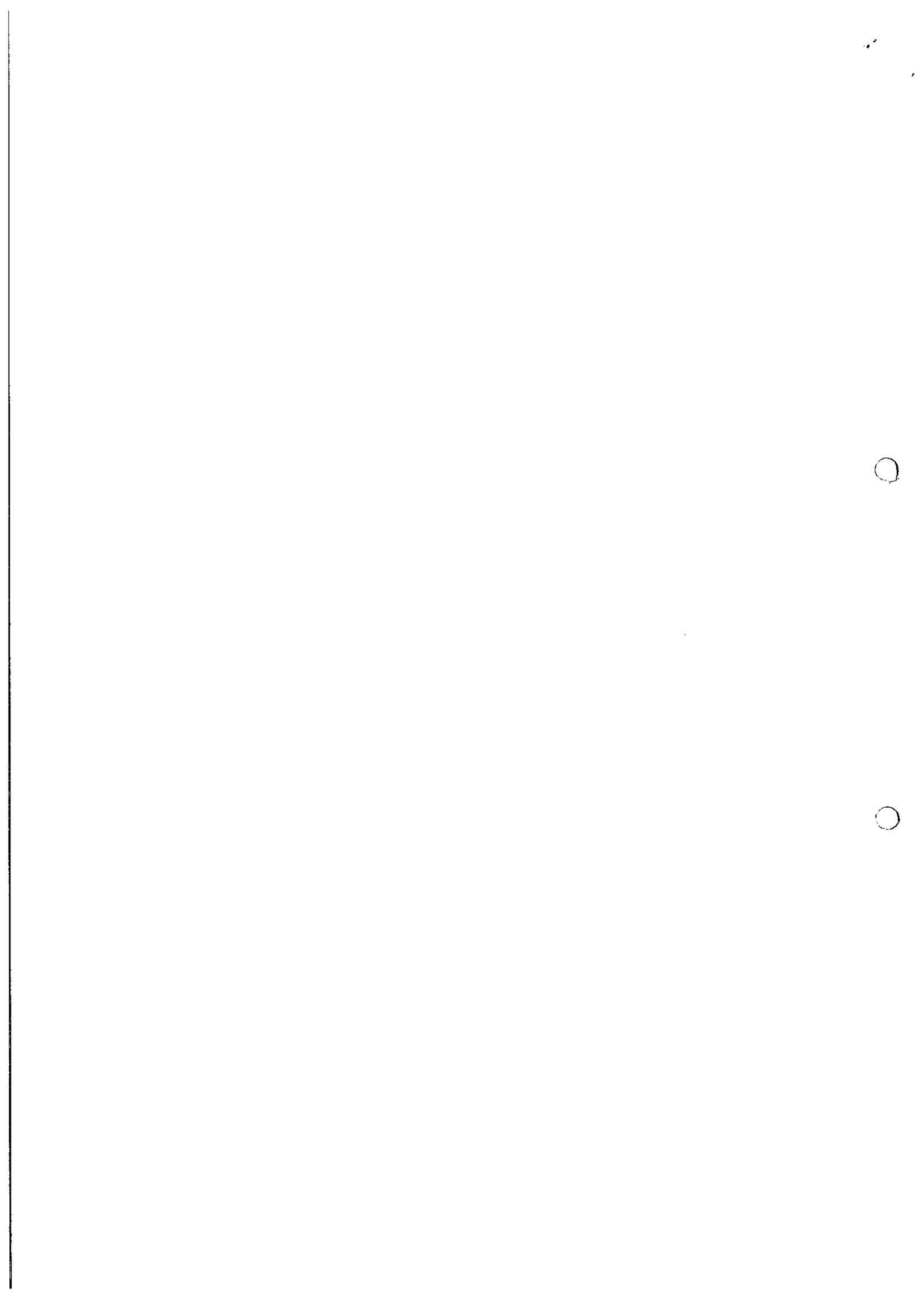


planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
W. Uwe Rilke · Paul M. Lösse · Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. G. Wernicke

August 2006



<u>GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL ELSTAL</u>	<u>GW / GE</u>
BEBAUUNGSPLAN NR. E 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARHORSTSIEDLUNG"	BP E6
<u>2. VEREINFACHTE ÄNDERUNGEN</u>	<u>2. VÄ</u>
BEGRÜNDUNG	0806

INHALT	SEITE
1 VERANLASSUNG / VERFAHREN	2
2 PLANGRUNDLAGE	3
3 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.1 ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)	4
3.2 ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)	8
3.3 SONSTIGE REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	11
 PLÄNE	
Bebauungsplan	13

1 VERANLASSUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung" erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für das Amt Wustermark am 29. Mai 1998 Rechtskraft.

1999 wurde die 1. vereinfachte Änderung des o.a. Bebauungsplanes für die Teilgebiete 8 und 9 durchgeführt, die am 31. März 2000 rechtskräftig wurde.

In der Zwischenzeit ist die Modernisierung und Instandsetzung des gesamten erhaltenswerten Gebäudebestandes einschl. die Herrichtung bzw. der Neubau von Straßen, Außenanlagen und die Verlegung der notwendigen Medien weitestgehend abgeschlossen und die Gebäude sind wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Dies ging auch mit dem Abriss von ruinöser Bausubstanz und der Entsiegelung von Flächen innerhalb des Planungsgebietes und in den angrenzenden Randbereichen einher.

Bei dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf, der Grundlage für den rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 1996 war, wurde von einer höheren Bebauungsdichte für die geplanten Neubauf Flächen (Geschosswohnungsbau, Reihenhausbebauung) ausgegangen, die jedoch nicht mehr der derzeitigen Marktsituation entspricht. Darüber hinaus sind in den südlich angrenzenden Teilgebieten inzwischen hauptsächlich ein- bis zweigeschossige Gebäude entstanden, so dass aus städtebaulichen Gründen eine Anpassung der Baudichte und der Geschossigkeit für die Änderungsbereiche erforderlich ist. Damit wird zum einen einer Störung des städtebaulichen Gesamtbildes z.B. durch eine bisher mögliche 4-geschossige Bebauung, vermieden und andererseits ein harmonischer Übergang zum nördlich angrenzenden offenen Landschaftsraum geschaffen. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 8 und 9, 13 und 14 erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebietes der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung ist noch keine Bautätigkeit zu verzeichnen. Durch den derzeitigen Grundstücksbesitzer (Landesentwicklungsgesellschaft LEG mbH i.L.) ist aufgrund der inzwischen eingetretenen geänderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt beabsichtigt, diese Teilbereiche für eine Einfamilienhausbebauung (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) zu parzellieren bzw. zu erschließen und die Grundstücke an private Interessenten zu veräußern.

Verfahren

Die Aufstellung der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeinde vom 08. März 2006 eingeleitet.

Da die Grundzüge durch die Änderungen der Planung nicht berührt werden, wird in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises Havelland das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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).

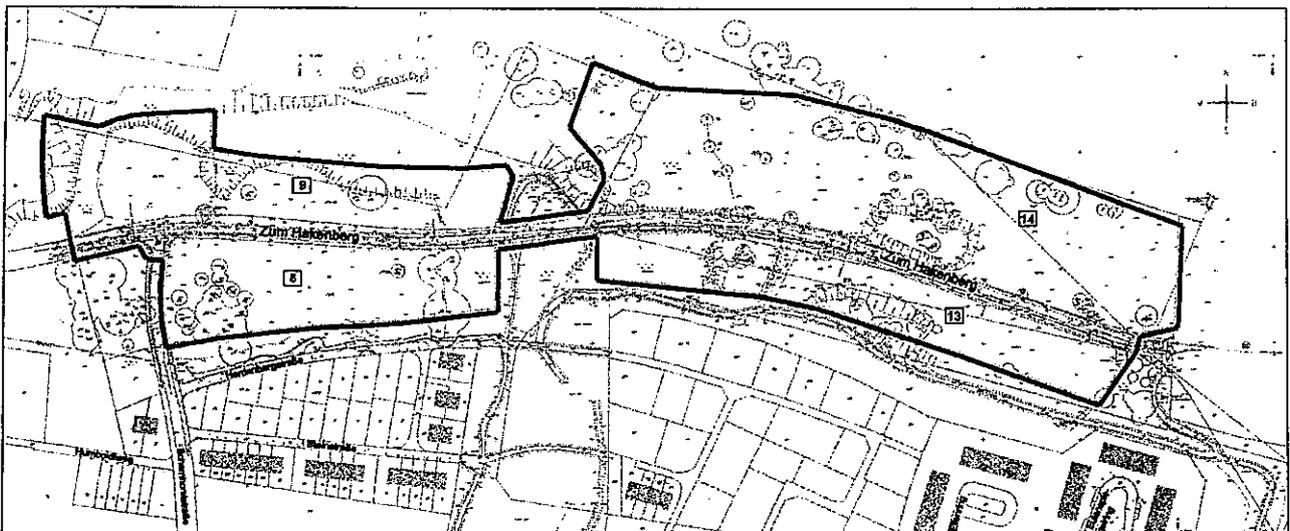
Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden soll die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

2 PLANGRUNDLAGE

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom November 1996 und der 1. vereinfachten Änderung in der Fassung vom Juli 1999 liegt der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ein komplett neuer amtlicher Lageplan zugrunde.

Es erfolgte in den vergangenen Jahren eine Neubildung bzw. -bezeichnung von Flurstücken/Grundstücken auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung vom November 1996, die Neueinmessung des verbliebenen und sanierten Gebäudebestandes, von errichteten Neubauten, der inzwischen hergerichteten Außenanlagen, des verbliebenen und neu gepflanzten Baumbestandes und sämtlicher neu errichteter Straßen. Darüber hinaus erhielten alle Straßen im Gebiet neue Namensbezeichnungen.

Abb. 1: Abgrenzung Planungsgebiet



3 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Einführend ist anzumerken, dass in der Planzeichenerklärung alle Planzeichen des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Übersichtlichkeit halber aufgeführt sind, obwohl nicht alle für die Änderungsbereiche zutreffen.

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

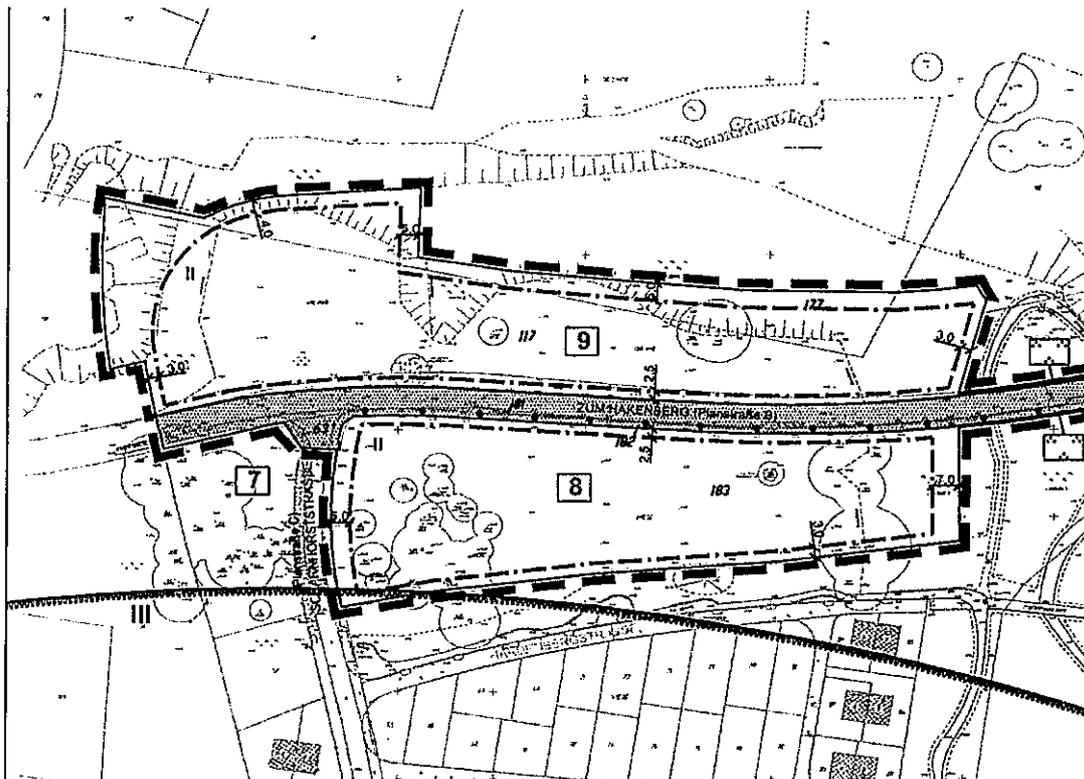
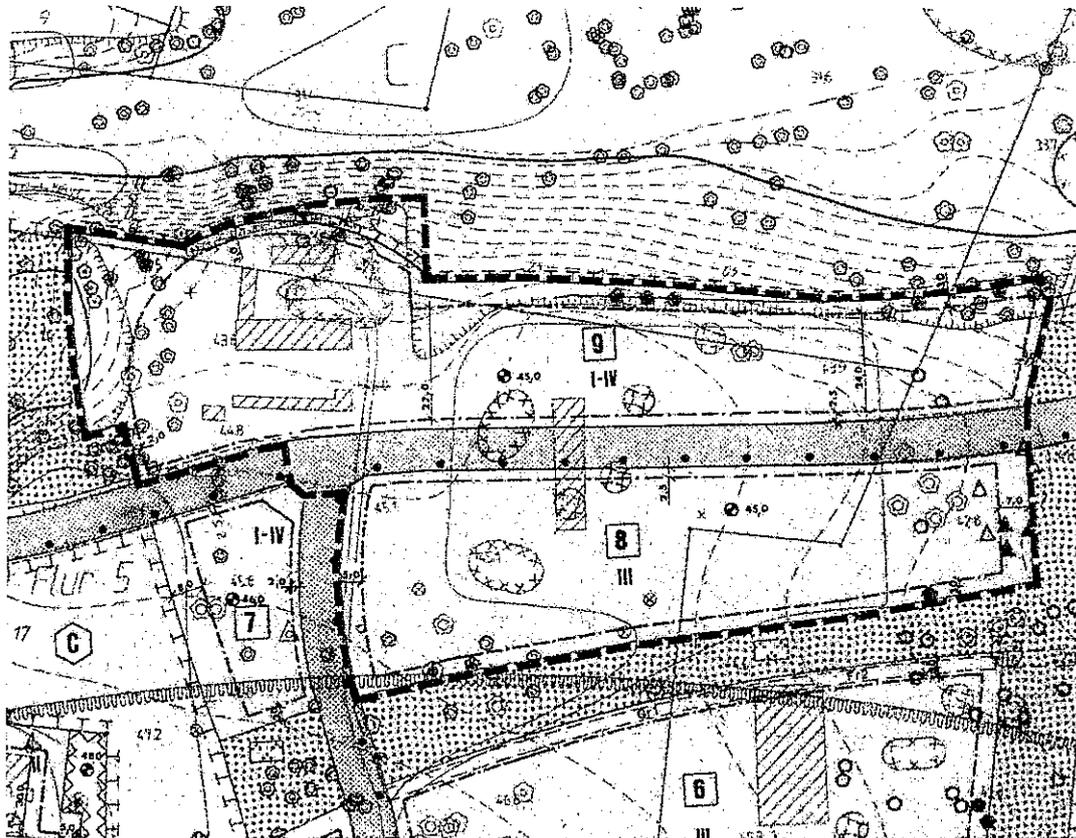
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Zum Hakenberg“
Anpassung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche an den tatsächlich gebauten Verlauf und Ausbaubreite. Dabei wurde die nördliche Straßenbegrenzungslinie 0,30 m von der vorhandenen nördlichen Fahrbahnkante und die südliche Straßenbegrenzungslinie 0,30 m von der südlichen vorhandenen Gehwegkante neu festgelegt. Die verbleibenden Restflächen innerhalb des Flurstücke 173 und 181 werden den jeweils angrenzenden Wohngebiete (Teilgebiete 8, 9, 13 und 14) bzw. im mittleren Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zugeordnet.
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Scharnhorststraße“
Im Kreuzungsbereich zur Straße „Zum Hakenberg“ wurde westlich die Straßenverkehrsfläche an den tatsächlichen Ausbau angepasst. Der Straßengraben, der zur Versickerung des auf der Scharnhorststraße anfallenden Niederschlagswassers dient, ist jetzt Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Scharnhorststraße.
- Neufestsetzung einer Straßenverkehrsfläche (Planstraße B1) mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
Innerhalb des Teilgebietes 14 wird zusätzlich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die zukünftig die Grunderschließung für dieses Teilgebiet sichert. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgte auf Grundlage einer bereits vorliegenden und mit der Gemeinde abgestimmten Ausbauplanung. Die festgesetzte Verkehrsfläche beinhaltet Fahrbahn und eine Mulde zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser der Straße.
- Teilgebiet 8
 - Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) entsprechend dem angepassten Verlauf der Straße „Zum Hakenberg“ (ehemals Planstraße B) und der neu gebildeten Flurstücksgrenze für das Teilgebiet.
 - Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von ehemals III auf maximal II Vollgeschosse.
 - Reduzierung der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 6.700 m² auf 5.000 m² aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - Auf die Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen wird verzichtet, da durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark die vorhandenen Bäume geschützt sind und ggf. bei Fällung entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten sind.

GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL ELSTAL	GW / GE
BEBAUUNGSPLAN NR. E 6 "WOHNGEBIET EULENSPIEGEL- / SCHARHORSTSIEDLUNG"	BP E6
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNGEN	2. VÄ
BEGRÜNDUNG	0806

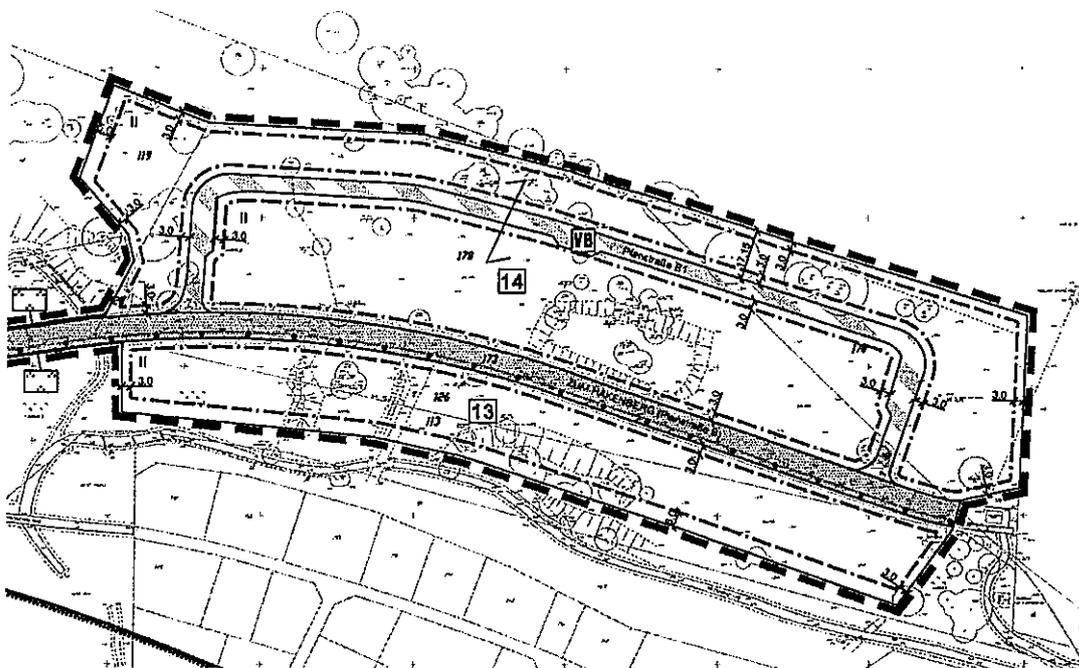
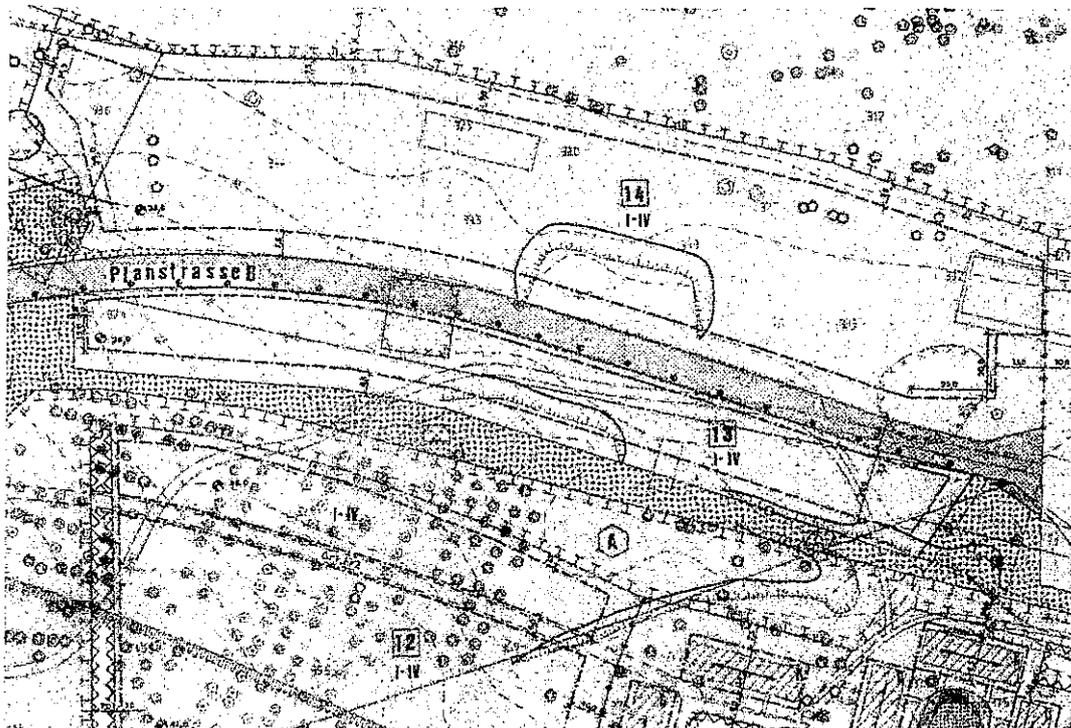
- Wegfall der Kennzeichnung von ehemaligen Altlastenflächen.
- Teilgebiet 9
 - Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) entsprechend dem angepassten Verlauf der Straße „Zum Hakenberg“ (ehemals Planstraße B) und der neu gebildeten Flurstücksgrenze für das Teilgebiet.
 - Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von ehemals I bis maximal IV auf maximal II Vollgeschosse.
 - Reduzierung der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 6.100 m² auf 4.300 m² aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - Auf die Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen wird verzichtet, da durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark die vorhandenen Bäume geschützt sind und ggf. bei Fällung entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten sind.
 - Wegfall der Kennzeichnung von ehemaligen Altlastenflächen.
- Teilgebiet 13
 - Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) entsprechend dem angepassten Verlauf der Straße „Zum Hakenberg“ (ehemals Planstraße B) und der neu gebildeten Flurstücksgrenze für das Teilgebiet.
 - Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von ehemals I bis maximal IV auf maximal II Vollgeschosse.
 - Reduzierung der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 6.400 m² auf 4.600 m² aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - Wegfall der Kennzeichnung von ehemaligen Altlastenflächen.
- Teilgebiet 14
 - Neufestlegung der nordöstlichen Grundstücksgrenze in Anlehnung an den Verlauf der neu festgesetzten Planstraße B1.
 - Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) entsprechend dem angepassten Verlauf der Straße „Zum Hakenberg“ (ehemals Planstraße B), der neu gebildeten Flurstücksgrenze für das Teilgebiet und der zusätzliche festgesetzten Planstraße B1.
 - Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von ehemals I bis maximal IV auf maximal II Vollgeschosse.
 - Reduzierung der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 13.790 m² auf 9.700 m² aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - Wegfall der Kennzeichnung von ehemaligen Altlastenflächen.

Die folgenden Planausschnitte stellen die bisherige und die zukünftige zeichnerische Festsetzung der Planzeichnung (Teil A) für den Änderungsbereich dar:

Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzung der Teilgebiete 8 und 9:



Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzung der Teilgebiete 13 und 14:



3.2 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Einführend ist hier ebenfalls anzumerken, dass alle textlichen Festsetzungen des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Übersichtlichkeit halber aufgeführt sind, obwohl nicht alle für die Änderungsbereiche zutreffen.

Zum besseren Auffinden der vorgenommenen Änderungen wurden diese in den jeweiligen textlichen Festsetzungen grau hinterlegt. In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzung Nr. 1.3:

Aufgrund der vorgenommenen Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse von I - IV bzw. III auf maximal II besteht aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit mehr, für die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14 eine Beschränkung der Grundfläche für das höchst zulässige Geschoss festzusetzen. Dies gilt auch für den ehemals festgesetzten Anteil an 4-geschossigen Gebäuden. Die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14 wurden deshalb in dieser textlichen Festsetzung gestrichen.

Aufgrund der bewegten Topografie im Änderungsbereich und der inzwischen bereits fertig gestellten Straßen Zum Hakenberg und Scharnhorststraße wird statt der Festsetzung von Höhenbezugspunkten innerhalb der Teilgebiete jetzt als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe die jeweils angrenzende Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Alte Fassung:

„Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

In den Teilgebieten 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 %, in den Teilgebieten 12 und 15 auf maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 auf maximal 15 % begrenzt."

Neue Fassung:

„Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

Für die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14 gilt als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

In den Teilgebieten 3, 6, 7, 11, 12 und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 % und in den Teilgebieten 12 und 15 auf maximal 20 % begrenzt.

Für die betroffenen Teilgebiete ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seit dem 01. September 2003 die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt, die in der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde. Das Erfordernis ergab sich insbesondere daraus, dass durch die seitdem geltenden neue Bauordnung der Begriff des Vollgeschosses neu definiert wurde (§ 2 Abs. 4 BbgBO). Gemäß der neuen Regelung gelten als Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Somit ist auch ein Dachgeschoss jetzt ggf. als Vollgeschoss zu betrachten.

- Textliche Festsetzung Nr. I.7:

Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf ging von einer wesentlich dichteren und höheren geplanten Bebauung (Reihenhausbebauung) in den betroffenen Teilgebieten aus. Mit dieser textlichen Festsetzung wurde die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geregelt, die eine Überschreitung insbesondere im Teilgebiet 14 zuließ. Darüber hinaus war innerhalb des Teilgebietes 14 ursprünglich eine private Erschließung geplant, die bei der zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen war.

Mit der jetzt geplanten Neuerschließung des Teilgebietes 14 durch eine öffentliche Verkehrsfläche und deren Festsetzung im Bebauungsplan sowie der Reduzierung der Bebauung (vorrangig freistehende Einfamilienhäuser), ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht mehr erforderlich.

Alte Fassung:

„Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.“

Neue Fassung:

„Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %, im Teilgebiet 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.“

- Textliche Festsetzung Nr. I.9:

Diese Festsetzung wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Luftreinhaltung) getroffen, in dem die Nennleistung und die Anzahl der Feuerstellen für feste Brennstoffe begrenzt wurde.

Inzwischen haben sich die technischen und immissionsschutzrechtlichen Parameter bzw. Vorschriften für derartige Feuerstellen geändert, so dass eine planungsrechtliche Festsetzung nicht mehr erforderlich ist.

Alte Fassung:

„Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.“

Neue Fassung:

„Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt. ~~Dies gilt nicht für die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14.~~“

- Textliche Festsetzung Nr. I.14, 2. Absatz:

Innerhalb der neu ausgewiesenen Planstraße B1 im Teilgebiet 14 sind einseitig Bäume (Weißdorn) anzupflanzen. Die Festsetzung der Baumpflanzung für die Planstraße B1 wurde zusätzlich in die textliche Festsetzung Nr. I. 14 aufgenommen.

Neue Fassung:

„....“

ALLEE, BEIDSEITIGE BEPFLANZUNG

Planstraße A: *Quercus petraea*

Traubeneiche

EINSEITIGE BEPFLANZUNG

Planstraße B: *Acer platanoides*

Spitzahorn

~~Planstraße B1: *Crataegus monogyna*~~

~~Weißdorn~~

Planstraße C: *Betula pendula*

Hängebirke

keine Straßenbaumbepflanzung

Planstraße D, E

...“

- Textliche Festsetzung Nr. II 23:

Für die Änderungsbereiche soll nur die Höhe der Einfriedung entlang des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt werden, um hier ein weitgehend harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraumes zu sichern. Die textliche Festsetzung Nr. II 23 wird um folgenden Satz ergänzt:

Neue Fassung:

„....“

~~Dies gilt nicht für die Teilgebiete 8, 9, 13, und 14. In diesen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal 1,50 m zulässig.“~~

3.3 SONSTIGE REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN

- Aktualisierung der Höhenbezugspunkte für die betroffenen Teilgebiete
Aufgrund der bewegten Topografie im Änderungsbereich und der inzwischen bereits fertig gestellten Straßen Zum Hakenberg und Scharnhorststraße wird statt der Festsetzung von Höhenbezugspunkten innerhalb der Teilgebiete jetzt als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe die jeweils angrenzende Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.
- Aktualisierung der Sonstigen Darstellungen auf der Planzeichnung
Hier erfolgte eine Anpassung der sonstigen Planzeichen entsprechend des neu erstellten amtlichen Lageplanes.
- Aktualisierung der Hinweise auf der Planzeichnung
In der Planzeichnung wurden die „Hinweise“ aktualisiert (Baumschutzsatzung, Schutz vor unterirdischen Leitungen, Ordnungswidrigkeiten) oder ersatzlos gestrichen (Lageplan, Grünordnungsplan, Archäologische Bodenfunde)
- Aktualisierung der Gesetzlichen Grundlagen
Auf der Planzeichnung erfolgte eine Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen.
- Kennzeichnung von Altlastenflächen / Grundwassermessstellen
In den rechtskräftigen Bebauungsplänen (für den Gesamtbereich Scharnhorst- / Eulenspiegelsiedlung und für die 1. vereinfachte Änderung) wurden auf Basis des Gutachtens zur Detail-/Sanierungserkundung Olympisches Dorf, Siedlungsbereich Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Oeconsult GmbH, Potsdam) Altlastenflächen gekennzeichnet.

Zwischenzeitlich erfolgte neben der Munitionsbeseitigung auch die ordnungsgemäße Sanierung der Altlasten (wie z.B. Rückbau alter Gebäude und technischer Anlagen) durch die LEG mbH i.L., so dass in der vorliegenden 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in den Teilgebieten 8, 9, 13 und 14 keine Kennzeichnung mehr erforderlich ist.

Weiterhin werden die im Teilgebiet 14 vorhandenen Grundwassermessstellen (GW 2 und GW 4) nicht mehr benötigt und können rückgebaut werden (Schreiben der Unteren Abfallwirtschafts- / Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland vom 14.03.2006).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die aufgeführten Änderungen / Ergänzungen in der Planzeichnung (Teil A) und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Brandenburgischem Landesrecht. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.

PLANZEICHENERKLÄRUNG



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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

GR

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GR 500 m²

GF

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GF 1.500 m²

**III
I - IV**

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. III (höchstens)
I - IV (mindestens I höchstens IV)

38.0



HÖHENBEZUGSPUNKT z.B. 38,0 (ü.HN)

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

o

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

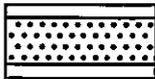


NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN IM ERDGESCHOSS

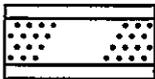


FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

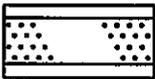
VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE



PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE



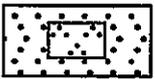
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE



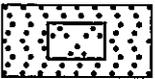
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO / Zone 30)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

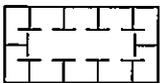
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



FLÄCHE A



FLÄCHE B



FLÄCHE C



MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr 1

GEHRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

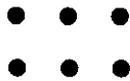
Fr 1

FAHRRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

Fr 2

FAHRRECHT NR. 2 ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSOR-GUNGSTRÄGER

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN



ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **WA:** Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
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).
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

Für die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14 gilt als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

In den Teilgebieten 3, 6, 7, 11, 12 und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 % und in den Teilgebieten 12 und 15 auf maximal 20 % begrenzt.

4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m festgesetzt.
5. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
6. Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
7. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.
Gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 80 %, im Teilge-

biel 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.

8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen durch Mauern und Zäune zur Eingrenzung sowie innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

FLÄCHE A: OBSTWIESE

Bestehende Obstbäume sind zu erhalten; ein Totholzanteil von 10 % ist zu belassen. Neu- bzw. Nachpflanzungen von Obstbäumen sind so vorzunehmen, dass je 100 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm) angepflanzt wird. Das Verhältnis der Obstarten Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume (*Malus domestica*, *Pyrus communis*, *Prunus avium*, *Prunus domestica*) hat 3:1:1:1 zu betragen. Es sind unterschiedliche regionaltypische, alte Sorten zu verwenden.

FLÄCHE B: NIEDERUNGSGEBIET

Mit Ausnahme des Bereiches der Hangkante sind die Flächen als aufgelockelter Gehölzbestand mit wiesengeprägten Lichtungen zu entwickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch 20 % Neupflanzungen so zu verdichten, dass offene feuchte Wiesenabschnitte (Lichtungen) sowie Gebüschsäume erhalten bleiben. Zur langfristigen Umstrukturierung ist ein Anteil von jährlich 10 % des nicht standortgerechten Gehölzbestandes durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE IM NIEDERUNGSGEBIET

BÄUME:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarzweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Im Bereich der Hangkante sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung Nr. 12 zu verwenden.

FLÄCHE C: WALDBESTAND

Die Fläche ist als vertikal differenziert gegliederter, waldartiger Gehölzbestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) verwendet werden. Die Randbereiche sind als gestufter Waldsaum zu entwickeln.

9. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt. Dies gilt nicht für die Teilgebiete 8,9,13 und 14.
10. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar; der Mindeststammumfang beträgt innerhalb der Baugebiete 16/18 cm, innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen und in den Planstraßen 20/25 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 je angefangene 250 m² Grundstücksfreifläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten:
- Laubbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 7, 8, 9, 13, 14, 15):
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Laubbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12)
 - Obstbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 10, 11, 12, 16):
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze; Festsetzung Nr. 12)
 - Waldbaum-Siedlungsgebiet (Teilgebiete 1, 2, 3, 4, 5, 6):
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Kiefer, Stieleiche oder Traubeneiche (*Pinus sylvestris*, *Quercus robur*, *Quercus petraea*)
12. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher zulässig. Der vorhandene Altbaumbestand ist zu erhalten.

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE**BÄUME:**

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

STRÄUCHER:

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Genista tinctoria</i>	Färberginster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sorbus aucuparia</i>	Nordische Eberesche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den Teilgebieten 3, 5, 6, 9 und 14 eine aufgelockerte, teilweise transparente Bepflanzung in einer Breite von 1,70 m mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der oben genannten Liste vorzunehmen. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

13. In den Teilgebieten 7, 8, 13 und 15 ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen in einer Breite von 2,5 m vorzunehmen. Sie ist als aufgelockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Festsetzung Nr. 12 anzulegen.

In den übrigen Teilgebieten ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine geschnittene Hecke von mindestens 0,80 m Breite und einer Höhe von maximal 1,20 m oder eine frei wachsende Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend Festsetzung Nr. 12 zu verwenden.

Zäune sind nur in Kombination mit geschnittenen oder frei wachsenden Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden.

14. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:

ALLEE, BEIDSEITIGE BEPFLANZUNG

Planstraße A: Quercus petraea Traubeneiche

EINSEITIGE BEPFLANZUNG

Planstraße B: Acer platanoides Spitzahorn

Planstraße B1: Crataegus monogyna Weißdorn

Planstraße C: Betula pendula Hängebirke

keine Straßenbaumbepflanzung

Planstraße D, E

Erschließungsstraßen innerhalb der folgend genannten Teilgebiete sind einseitig mit Bäumen in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu bepflanzen. Folgende Arten sind in den jeweiligen Teilgebieten für einen gesamten Straßenzug zu verwenden:

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 1 bis 6:

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 7 bis 9 und 13 bis 15:

Acer campestre Feldahorn

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Tilia cordata Winterlinde

Carpinus betulus Hainbuche

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 10 bis 12 und 16:

Prunus avium Vogelkirsche

Malus sylvestris Holzapfel

Pyrus pyraaster

Holzbirne

Sorbus intermedia

Schwedische Mehlbeere

Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"

Rotdorn

15. 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. Im Teilgebiet 10 sind angrenzend an Böschungsbereichen berankte Pergolen zulässig.
16. Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen, wobei je angefangene 3 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist.
17. Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf.
18. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden folgende bewertete Luftschalldämmmaße entsprechend R'_{w} nach DIN 4109 einhalten:
- In den Teilgebieten 9, 14 und 15 $R'_{w, res}$ von mindestens 35 dB(A).
 - In den restlichen Teilgebieten $R'_{w, res}$ von mindestens 30 dB(A).
- Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind in allen Teilgebieten für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftführung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanlage erfolgen. Schallgedämmte Zuluftanlagen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamtschalldämmmaßes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundrissgestaltung an der dem Schall abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

19. In den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Türme, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. In den restlichen Teilgebieten sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 7° bis höchstens 45° zulässig. Flachdächer sind nur auf Staffelgeschossen zulässig. Eingeschossige Gebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 28° aufweisen. Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschößzahl müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

20. Für geneigte Dächer in den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind Dachdeckungen in roter, rotbunter und rotbrauner Farbgebung zulässig. Für die Deckung geneigter Dächer in den restlichen Teilgebieten sind zulässig:
- Dachdeckung in roter, rotbunter, rotbrauner und anthraziter Farbgebung,
 - Glasdächer,
 - naturfarbene Metalldeckungen, wie Kupfer und Zink.
- Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschosßzahl müssen nach Material, Form und Farbgebung die gleiche Dachdeckung aufweisen.
21. Zulässig ist nur Putz überwiegend in heller, leicht erdfarben abgetönter Farbgebung und gleichmäßiger Oberfläche. Unzulässig ist eine vollständige Verblendung der Gebäude. Für bis zu 30 % der Außenwände sind rote, rotbunte, rotblauviolett bis braune Vormauerziegel zulässig; Reihenendhäuser sind davon ausgenommen. Vormauerziegel in gelbbeiger Farbgebung und maschinell strukturierter Oberfläche sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farbgestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere
- Klinker bzw. Vormauerziegel,
 - Naturholzverkleidungen, auch farbig behandelt,
 - Metallverkleidungen.
- Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschosßzahl müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestaltung aufweisen. Im Teilgebiet 2 und 15 sind Gebäude komplett aus Holz zulässig.
22. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.
23. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der Verkehrsflächen nur mit einer Hecke von maximal 0,8 m Höhe zulässig; dafür sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze entsprechend der Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecken nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden. An Grenzabschnitten zu Stellplätzen sind darüber hinaus auch massive oder hölzerne Wände bis 2,0 m Höhe zulässig; diese Wände sind zu beranken. Zwischen privaten Freisitzen sind berankte Abgrenzungen aus Stahl und Holz oder Abgrenzungen aus Glas bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.
- Dies gilt nicht für die Teilgebiete 8, 9, 13, und 14. In diesen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal 1,50 m zulässig.
24. Wohnwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine u.ä.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in einer Breite bis zu 2,50 m befestigt werden.

25. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben; Waschbetonverkleidungen und -behälter sind unzulässig.



KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



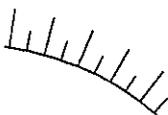
KANALDECKEL



VORHANDENER LATERNE

x 4377

HÖHENPUNKT



VORHANDENE BÖSCHUNG



VORHANDENER BÄUME (Standort eingemessen)

HINWEISE

1. BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

2. 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.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 19 - 25 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. 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 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1919)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I/05, S. 267)

Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)

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