

Gemeinde Wustermark

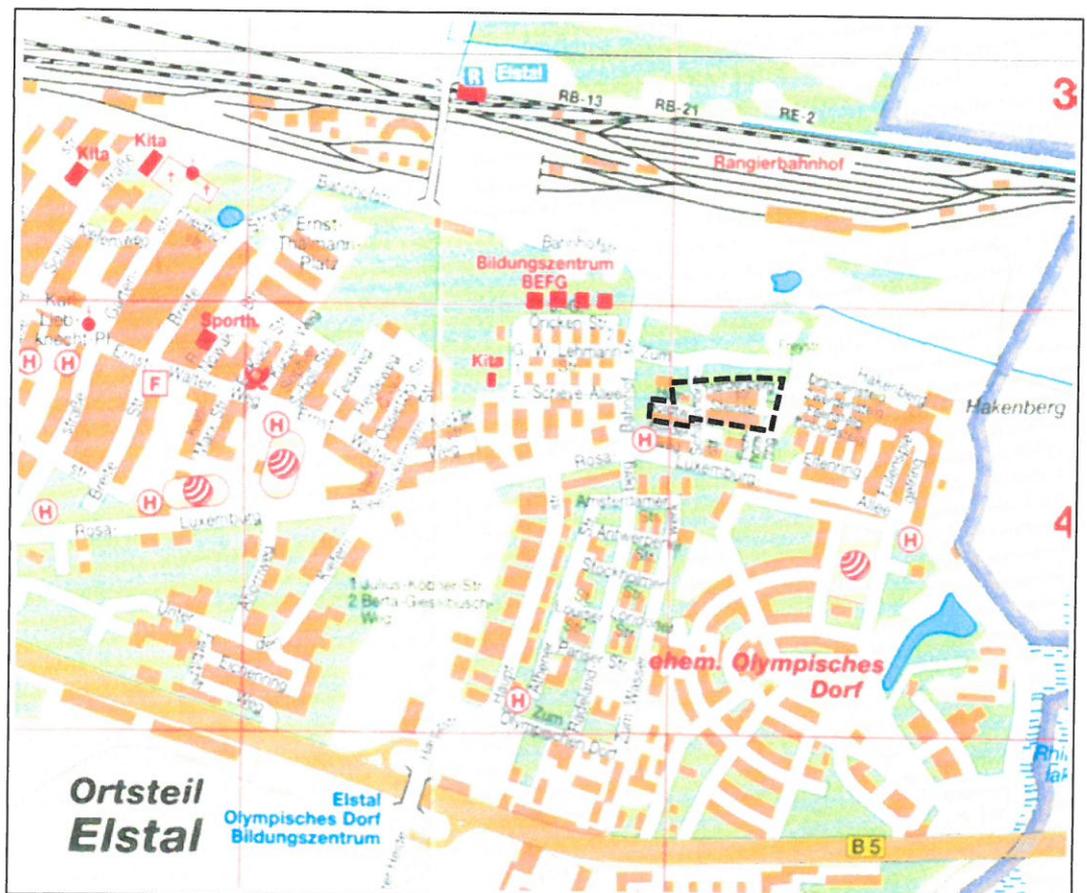


Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 6

“Wohngebiet Eulenspiegel- / Scharnhorstsiedlung”

4. vereinfachte Änderung



Juni 2010

Gemeinde Wustermark

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 6

“Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung” 4. vereinfachte Änderung

Satzung in der Fassung vom Juni 2010

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Tel: (033234) 73-0
Fax: (033234) 73-250

www.wustermark.de

stadtplanungsbüro gudrun wernicke

Home Office Koblenzer Str. 39
D-14612 Falkensee

fon +49 (0)3322 429439
buero-g.wernicke@gmx.net

INHALT	SEITE	
1	VERANLASSUNG / VERFAHREN	2
2	PLANGRUNDLAGE	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1	Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung (Teil A)	5
4.2	Änderung / Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen (Teil B)	8
4.3	Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen	11
5	ARTENSCHUTZ	12
6	ZUSAMMENFASSUNG	13
	PLANZEICHENERKLÄRUNG	17
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	19
Abbildungen		
Abb. 1:	Derzeitige Situation (Luftbild)	3
Abb. 2:	Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
Abb. 3:	Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzung	8
Pläne		
	Bebauungsplan Planzeichnung (Teil A)	15

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.

Eine 2. vereinfachte Änderung wurde für die Teilgebiete 8, 9, 13 und 14 durchgeführt, die am 15.11.2006 Rechtskraft erlangte.

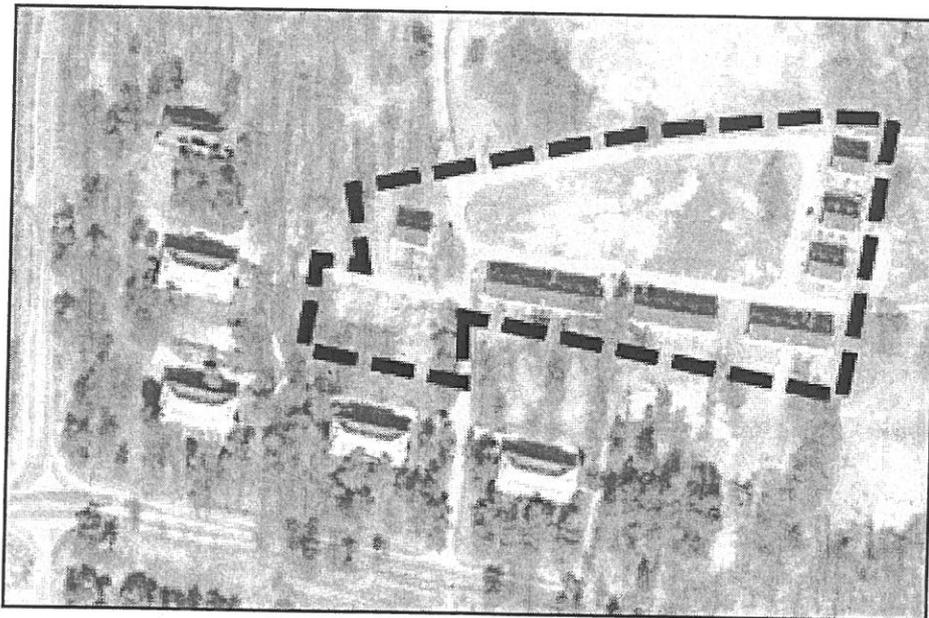
Eine 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes für das Teilgebiet 5 befindet sich noch im Verfahren.

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 November 1996 war, wurde von einer wesentlich höheren Bebauungsdichte für die geplanten Neubauf Flächen (Geschosswohnungsbau, Reihenhausbebauung) ausgegangen, die jedoch nicht mehr der derzeitigen Marktsituation entspricht.

Innerhalb des vorliegenden 4. Änderungsbereiches sind bisher im östlichen und südlichen Bereich ausschließlich Reihen- und Doppelhäuser und die dazugehörigen privaten Erschließungsstraßen entstanden. Um die bisher nicht bebauten Flächen einer baldigen Vermarktung zuzuführen, wurde die Änderung des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 3 und 6 eingeleitet.

Abb. 1: Derzeitige Situation (Luftbild)



Durch den derzeitigen Grundstücksbesitzer (DKB Wohnen) ist aufgrund der inzwischen eingetretenen geänderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt beabsichtigt, die noch nicht bebauten Bereiche für eine Einfamilienhausbebauung (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) zu parzellieren bzw. zu erschließen und die Grundstücke an private Interessenten zu veräußern.

Durch die bisher erfolgte dichte Bebauung (z.B. Reihenhausbebauung) auf relativ kleinen Grundstücken wurde bereits ein hoher Anteil an der festgesetzten überbaubaren Grundfläche insbesondere im Teilgebiet 6 in Anspruch genommen. Dadurch entsteht die Situation, dass bei weiteren Bauvorhaben (z.B. im TG 6a) nur noch ein geringer Teil an überbaubarer Grundfläche realisierbar ist, da in den übrigen Teilgebieten (z.B. TG 6c) bereits ein hoher Anteil an zulässiger überbaubarer Grundfläche verbraucht wurde. Die Umsetzung von weiteren Bauvorhaben wird damit unlukrativ oder ist gar nicht mehr möglich, so dass es zum Brachfallen von unbebauten Grundstücken kommen kann.

Um diese städtebaulich unerwünschte Situation zu vermeiden, soll mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes eine detaillierte Verteilung der zulässigen überbaubaren Grundfläche innerhalb des Planungsgebietes vorgenommen werden. Dabei ist die ehemals zulässige Obergrenze der überbaubaren Grundfläche einzuhalten.

Verfahren

Die Aufstellung der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeinde vom 17.03.2010 eingeleitet.

Da die Grundzüge durch die Änderungen der Planung nicht berührt werden, wird 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).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a abgesehen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden soll die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

2 PLANGRUNDLAGE

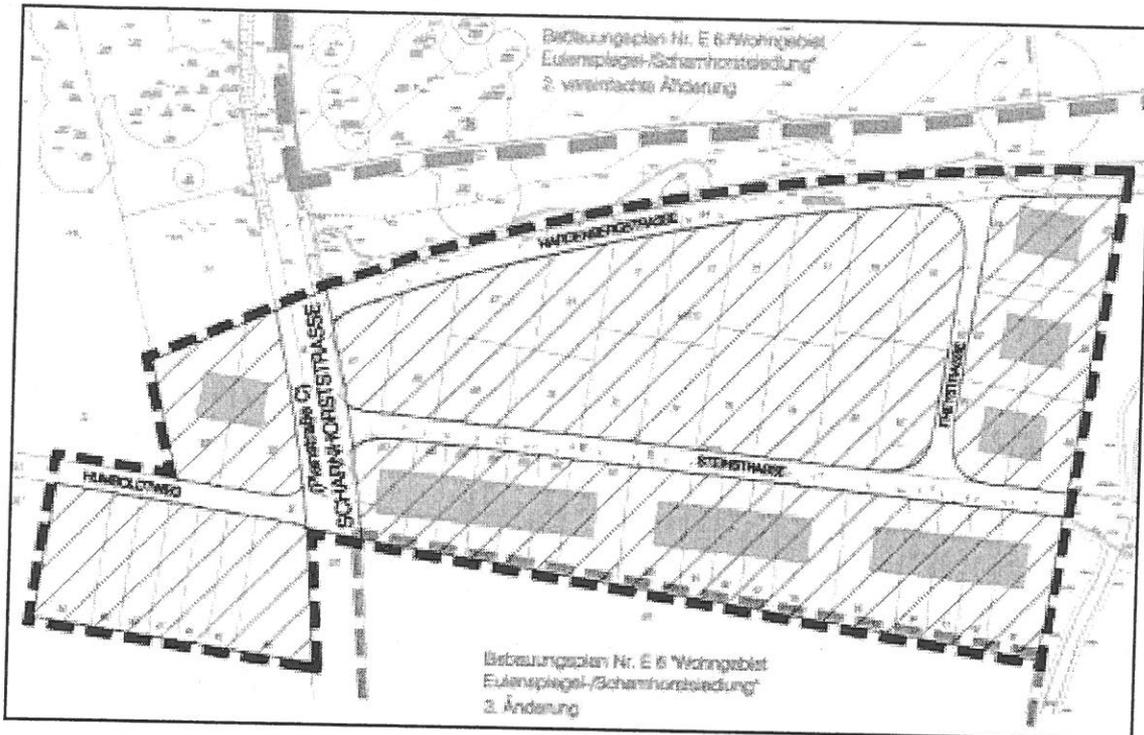
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom November 1996 und der 1. vereinfachten Änderung in der Fassung vom Juli 1999 liegt für die 2. sowie für die vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ein komplett neuer amtlicher Lageplan zugrunde.

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.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung umfasst die Teilgebiete 3 und 6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes und beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Elstal: 44 bis 50, 51 (Humboldtweg), 52, 53, 63 tlw. (Scharnhorststraße), 64 (Hardenbergstraße), 65 bis 82, 83 (Freystraße), 84 bis 89, 90 (Steinstraße) und 91 bis 107.

Abb. 2: Abgrenzung des Änderungsbereiches



4 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung (Teil A)

Einführend ist anzumerken, dass in der Planzeichenerklärung alle Planzeichen des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Übersichtlichkeit und Vollständigkeit halber aufgeführt sind, obwohl nicht alle für den Änderungsbereich 3 und 6 zutreffen.

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

- Festsetzung privater Straßenverkehrsflächen der Hardenbergstraße, Steinstraße, Freystraße und des Humboldtweges mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
Die o.a. Straßen wurden inzwischen fertig gestellt und bilden jetzt die Grundlage des neuen Erschließungssystems innerhalb des Teilgebietes 6 und 3. Sie werden zukünftig als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- Teilgebiet 3
 - Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) entsprechend dem tatsächlichen Verlauf des Humboldtweges und der neu gebildeten Flurstücksgrenzen innerhalb des Teilgebietes.

- Neubezeichnung des Teilgebietes in Teilgebiet 3a und 3b.
 - Detaillierte Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (maximal zulässige GR und GF) bezogen auf einzelne Flurstücke.
 - Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 3a von ehemals III auf maximal II Vollgeschosse.
 - Reduzierung der ehemals festgesetzten maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche von 500m² auf 400 m².
 - Reduzierung der ehemals festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 1.350 m² auf 1.060 m².
 - Aufnahme einer zusätzlichen Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen (sogenannten Nutzungskordel) im Teilgebiet 3b zur eindeutigeren Abgrenzung des zukünftigen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.
 - Zeichnerische Festsetzung des Humboldtweges als private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Darüber hinaus wird zur Sicherung der Erschließung ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der westlich benachbarten Flurstücke 165 und 167 festgesetzt.
 - 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.
 - Auf die Festsetzung einer Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten ist, wird im südlichen Bereich des Teilgebietes 3 b ebenfalls verzichtet. Die Neufestsetzung der Baugrenze wurde so gewählt, dass der südliche Grundstücksbereich von einer Bebauung mit Hauptgebäuden frei gehalten wird. Darüber hinaus ist die Erschließung des Teilgebietes 3b zukünftig bereits über den Humboldtweg vorgegeben und gesichert.
- Teilgebiet 6
 - Anpassung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) entsprechend dem Verlauf der neu errichteten Erschließungsstraßen (Hardenberg-, Stein- und Freystraße) bzw. an die neu gebildeten Flurstücksgrenzen.
 - Neubezeichnung des Teilgebietes in Teilgebiet 6a, 6b und 6c.
 - Detaillierte Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (maximal zulässige GR und GF) bezogen auf einzelne Flurstücke.
 - Reduzierung der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 6a von ehemals III auf maximal II Vollgeschosse.
 - Erhöhung der ehemals im Teilgebiet 6 festgesetzten maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche von 2.300m² auf 2.397m².

Für die Teilgebiete 3 und 6 war ehemals insgesamt eine maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche von 2.800 m² festgesetzt (TG 3: 500 m²; TG 6 :2.300 m²). Da im Teilgebiet 3 eine Reduzierung der maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche von 500m² auf

400 m² vorgenommen wurde, ergibt sich damit insgesamt für beide Teilgebiete zusammen eine leichte Verringerung auf 2.797 m².

- Erhöhung der ehemals festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von 5.200 m² auf 5.819 m², obwohl für das Teilgebiet 6a mit einer Grundstücksfläche von ca. 4.300 m² die Zahl der Vollgeschosse von III auf II Vollgeschosse reduziert wurde.

Für die Teilgebiete 3 und 6 war ehemals insgesamt eine maximal zulässigen Geschossfläche von 6.550 m² festgesetzt (TG 3: 1.350 m²; TG 6: 5.200 m²). Da im Teilgebiet 3 eine Reduzierung der maximal zulässigen Geschossfläche von 1.350 m² auf 1.060 m² vorgenommen wurde, ergibt sich damit insgesamt für beide Teilgebiete zusammen eine Erhöhung auf 6.879 m².

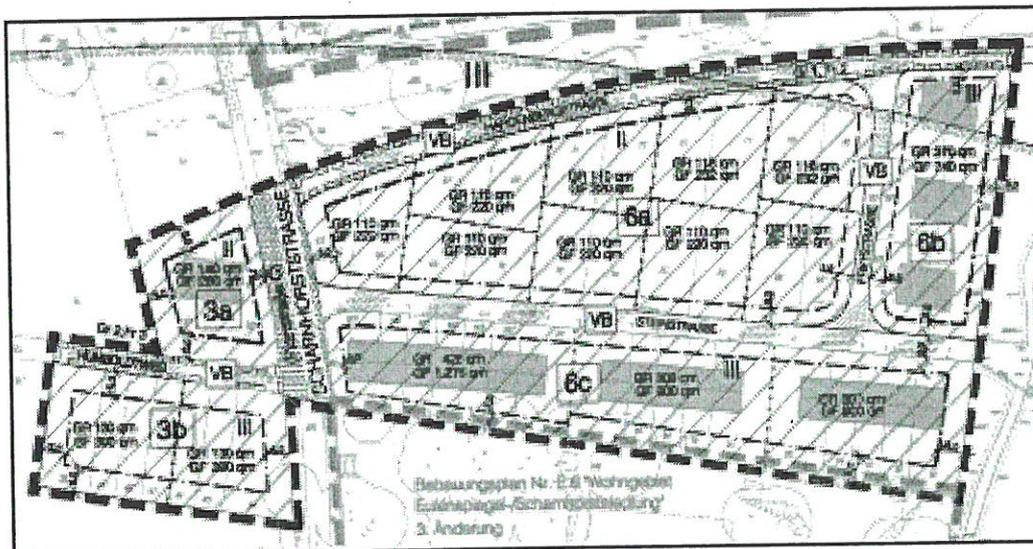
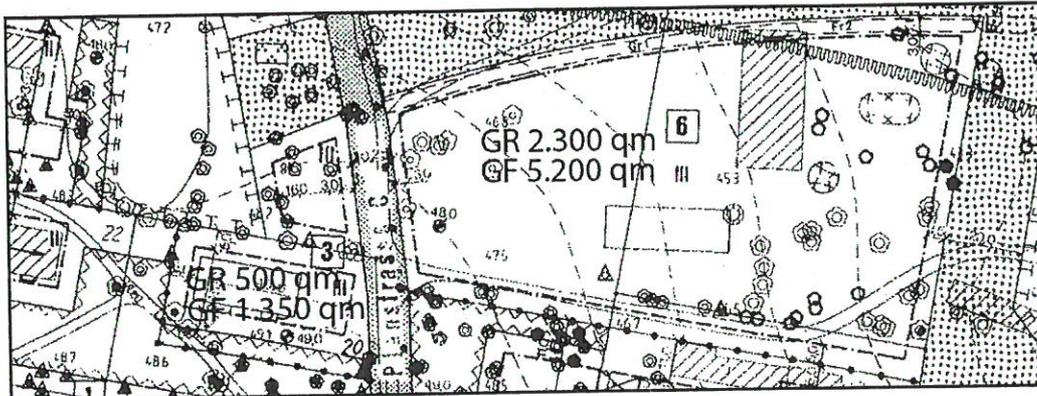
Diese Erhöhung ist der seit dem 01. September 2003 geltenden Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung geschuldet, die in der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit zu berücksichtigen ist.

In der seitdem geltenden neue Bauordnung wurde der Begriff des Vollgeschosses neu definiert (§ 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. Es ergibt sich damit eine rein rechnerische Erhöhung der zulässigen Geschossfläche.

- Aufnahme einer zusätzlichen Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungen (sogenannten Nutzungskordel) in den Teilgebieten 6a, 6b und 6c zur eindeutigeren Abgrenzung des zukünftigen zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.
- Zeichnerische Festsetzung der Hardenberg-, Stein- und Freystraße als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.
- 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.

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

Abb. 3: Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzung



4.2 Änderungen / Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen (Teil B)

Einführend ist hier ebenfalls anzumerken, dass alle textlichen Festsetzungen des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Übersichtlichkeit und Vollständigkeit halber aufgeführt sind, obwohl nicht alle für die Änderungsbereiche 3 und 6 zutreffen.

Zum besseren Auffinden der vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen wurden diese in den jeweils betroffenen textlichen Festsetzungen grau hinterlegt.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Textliche Festsetzung Nr. I.3:
Aufgrund der inzwischen bereits fertig gestellten Straßen (Hardenberg-, Stein-, Freystraße sowie der Humboldtweg) wird statt der Festsetzung von Höhenbezugspunkten innerhalb der Teilgebiete jetzt als Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe die je-

weils angrenzende Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in den Teilgebieten 3 und 6 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				
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.

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 3, 6, 8, 9, 13 und 14 gilt als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

In den Teilgebieten 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.

Insbesondere für das Teilgebiet 6a ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt werden.

Bei der Festlegung der maximal zulässigen Geschosse für die Teilgebiete 3 und 6 ist zu berücksichtigen, dass seit dem 01. September 2003 die Neufassung der Brandenburgischen Bauordnung gilt, die in der vorliegenden 4. 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 und in der vorliegenden 4. Änderung zu berücksichtigen.

Bisher war im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass für die höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe der Gebäude der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete gilt. Da inzwischen die Erschließungsstraßen innerhalb der Teilgebiete 3 und 6 fertig gestellt sind, wird jetzt als Höhenbezug für die Errichtung der Gebäude die Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- Textliche Festsetzung Nr. I.7:

Mit dieser textlichen Festsetzung wurde die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geregelt, die vor allem eine Überschreitung in den Teilgebieten 3 und 6 zur Sicherung der erforderlichen privaten Erschließung um bis zu 60% bzw. um bis zu 100% zuließ.

Mit der jetzt erfolgten zeichnerischen Festsetzung der inzwischen fertig gestellten privaten Verkehrsflächen (Hardenberg-, Stein-, Freystraße sowie der Humboldtweg) erübrigt sich die Festsetzung einer zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Zukünftig gilt für die Teilgebiete 3 und 6 nur noch die zulässige reguläre Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu maximal 50 %.

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 im Teilgebiet 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 80 % und im Teilgebiet 15 um bis zu 90% 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. Dies gilt nicht für die Teilgebiete 3, 6, 8,9,13 und 14.“

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 3, 6, 8, 9,13 und 14.“

- Textliche Festsetzung Nr. II 23:

Bisher war die Höhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen auf 0,8 m begrenzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll eine Erhöhung der Einfriedungen bis auf maximal 1,50 m zugelassen werden. Für die Teilgebiete 3 und 6 gilt dies insbesondere für die Grundstücksgrenzen entlang der Scharhorststraße. Dies soll zu einer Verbesserung des Sichtschutzes und der Minderung der Beeinträchtigungen durch die öffentliche Straße (Lärm, Staub) beitragen.

Entlang der privaten Verkehrsflächen bleibt die Höhe der Einfriedungen auf 0,80 m beschränkt, da hier nur Verkehr durch die dort wohnen Anlieger verursacht wird.

Die Teilgebiete 3 und 6 werden zusätzlich im letzten Satz der textlichen Festsetzung Nr. II/23. aufgenommen

Neue Fassung:

„.....
Dies gilt nicht für die Teilgebiete 3, 6, 8, 9 13, und 14. In diesen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis maximal 1,50 m zulässig.“

4.3 Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen

- Zusätzlich Aufnahme eines Geh – und Fahrrechtes in der Planzeichenerklärung

Zur Sicherung der Erschließung für die Bewohner des westlich am Teilgebiet 3b gelegenen Wohngebäudes wird für den Humboldtweg ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 165 und 167 festgesetzt.

- Aktualisierung der Sonstigen Darstellungen auf der Planzeichnung
Hier erfolgte eine Anpassung der sonstigen Planzeichen entsprechend des neu erstellten amtlichen Lageplanes.
- Aktualisierung der Gesetzlichen Grundlagen
Auf der Planzeichnung erfolgte eine Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen.
- Kennzeichnung von Altlastenflächen
In den rechtskräftigen Bebauungsplänen (für den Gesamtbereich Scharnhorst- / Eulenspiegel-siedlung 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). Darüber hinaus wurden inzwischen auf den Teilflächen 3a, 6b und 6c neue Wohngebäude einschließlich der neuen Erschließungsstraßen errichtet, so dass in der vorliegenden 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in den Teilgebieten 3 und 6 keine Kennzeichnung mehr vorgenommen wird.

5 ARTENSCHUTZ

Hinsichtlich der Behandlung des artenschutzrechtlichen Themas wird der Änderungsbereich wie folgt eingeschätzt:

Der Änderungsbereich ist Teil eines ca. 32 ha großen rechtskräftigen Bebauungsplangebietes, in dem neben Baugebieten und den erforderlichen Erschließungsstraßen großflächige Grünflächen (ca. 3 ha) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 13 ha) festgesetzt sind. Diese Flächen sind damit planungsrechtlich gesichert, bereits umgesetzt und bilden die wesentliche Grundlage als Lebensraum von Flora und Fauna.

Diese Flächen grenzen nördlich der Hardenbergstraße und westlich direkt am Teilgebiet 6 an. Innerhalb des Teilgebietes 3 befindet sich teilweise Waldbaumbestand (z.B. Kiefern), der auch die angrenzenden Teilgebiete charakterisiert.

Der Änderungsbereich und vor allem die angrenzenden großzügigen Grünbereiche ist dem Lebensraum europäischer Vogelarten zuzurechnen.

Eine Beräumung des Geländes (Abtrag der Vegetation, Fällung von Bäumen) ist insbesondere im Teilgebiet 6 bereits erfolgt. Innerhalb des Teilgebietes 3 soll der vorhandene Waldbaumbestand weitestgehend erhalten bleiben.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten (§ 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) kommen im Änderungsbereich nicht vor. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einem Bau der Straße im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Weiterhin sind die Lebensraumbedingungen im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsbereiches erhalten, so dass sich die ökologische Gesamtsituation nicht ändert.

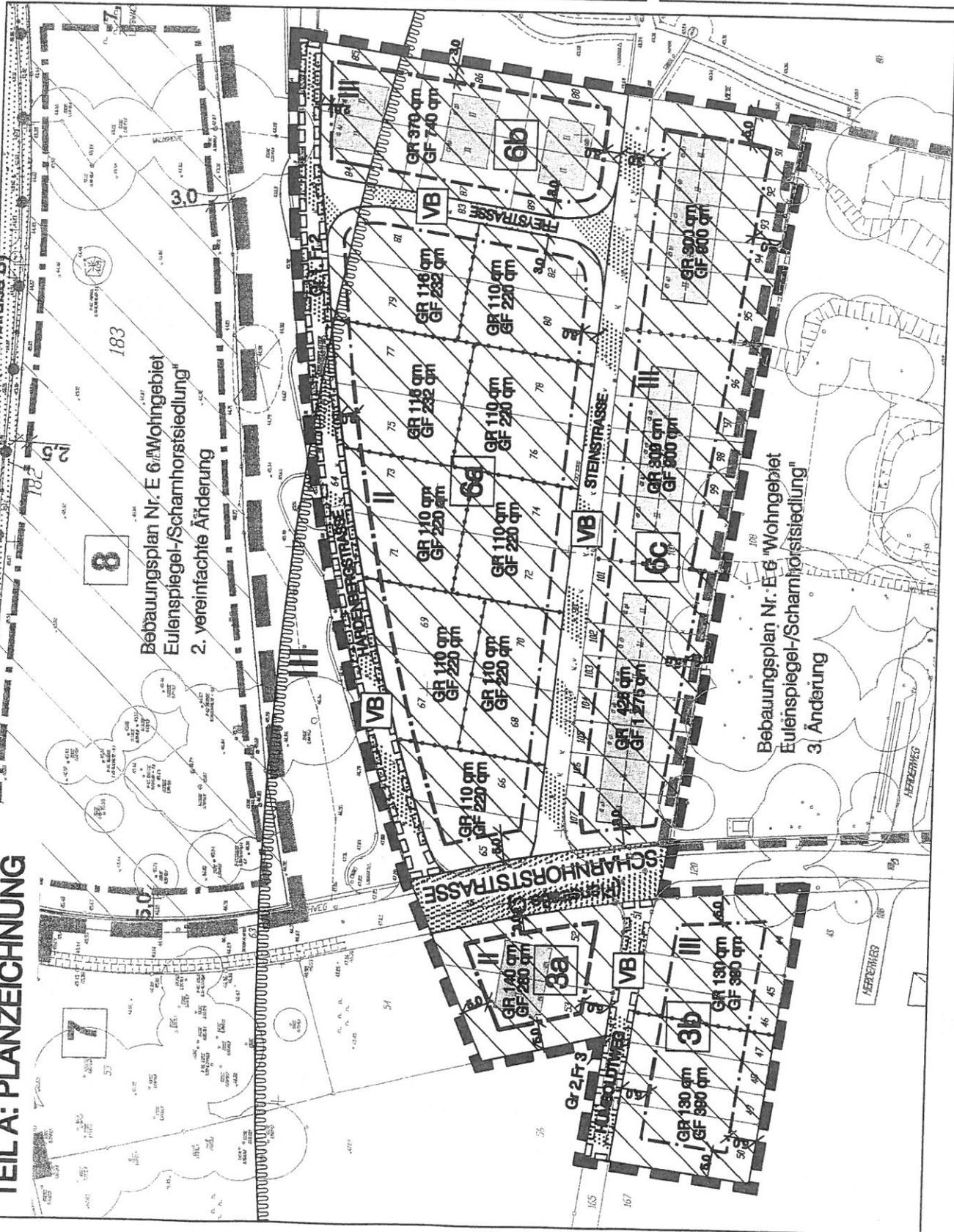
Ökologisch herausragende und isolierte Biotope (Gewässer, extrem nasse, feuchte oder trockene Standorte), die eine lokal begrenzte Population einer Tier- oder Pflanzenart beherbergen könnte, gibt es innerhalb des Änderungsbereiches nicht. Der Erhaltungszustand einer lokalen Population wird daher nicht erheblich gestört (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

6 ZUSAMMENFASSUNG

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. Daraus ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege.

Es besteht damit auch keine keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Brandenburgischem Landesrecht.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



8
 Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngelbiet
 Eulenspiegel-/Schamhorstiedlung"
 2. vereinfachte Änderung

3
 Bebauungsplan Nr. E 6 "Wohngelbiet
 Eulenspiegel-/Schamhorstiedlung"
 3. Änderung

Gemeinde Wustermark
 Ortsteil Eilstal
 Bebauungsplan Nr. E 6
 "Wohngelbiet Eulenspiegel-/ Schamhorstiedlung"
 4. vereinfachte Änderung

Satzung in der Fassung vom Juni 2010

stadtplanungsbüro | gubler wernicke

Home office
 Koblenzer Str. 39
 D - 14612 Falkensee
 fon +49 (0)3322 429439
 buero-g.wernicke@gmx.net



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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM ERDGESCHOSS

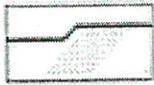


FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND ALS
GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

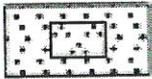


ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

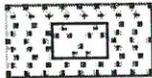


VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO / Zone 30)

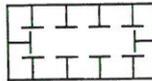
ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



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 ENTSORGUNGSTRÄGER

Gr 2, Fr 3

GEHRECHT NR. 2 UND FAHRRECHT NR. 3 ZUGUNSTEN DER ANLIEGER DER FLURSTÜCKE 165 UND 167

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



ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

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 Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 3, 6, 8, 9, 13 und 14 gilt als Höhenbezugspunkt die Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

In den Teilgebieten 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 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 80 % und im Teilgebiet 15 um bis zu 90 % 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 aufgelockerter 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:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	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 3, 6, 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 gebiets-typische Bäume und Sträucher zulässig. Der vorhandene Altbaumbestand ist zu erhalten.

LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE

BÄUME:

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

STRÄUCHER:

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

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 Gesamt-Schalldämmmaßes 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 Geschoßzahl 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 Geschoßzahl 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 Geschoßzahl 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 3, 6, 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.



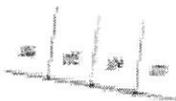
KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



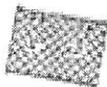
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



KANALDECKEL



VORHANDENER LATERNE



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. AUFFINDEN VON ALTABLAGERUNGEN:

Aus Vorsorgegründen wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der früheren militärischen Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Baumaßnahmen bisher nicht bekannte Alt-ablagerungen oder Bodenkontaminationen angetroffen werden. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfallgesetz).

4. MUNITIONSFREIHEITSBESCHEINIGUNG:

Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. Bisherige Freigaben ab dem Jahr 2000 haben entsprechend den Räumstellenprotokollen der Fachfirmen oder den Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weiterhin Gültigkeit.

5. 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juni 2009 (BGBl. I, S. 2585)

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 der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2009 (GVBl. I/09, S. 298, 309)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I, S. 266)

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

