

Gemeinde Wustermark



Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 12

„Radelandberg Nord“, 1. Änderung



Gemeinde Wustermark

Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“, 1. Änderung

in der Fassung der Satzung vom Mai 2011

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14612 Wustermark

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

stadtplanungsbüro gudrun wernicke

Home Office: Knibbenzer Str. 39
D-14612 Falkensee
fon +49 (0)3322 429439
[buero-g.wernicke@gmx.net](mailto:buer@g.wernicke@gmx.net)

INHALT	SEITE	
1	VERANLASSUNG / VERFAHREN	2
2	PLANGRUNDLAGE	3
3	ÄNDERUNGSBEREICH	3
4	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
4.1	Änderungen / Ergänzungen der Planzeichnung (Teil A)	4
4.2	Änderung / Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen (Teil B)	6
4.3	Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen	7
4.4	Zusammenfassung	7
	PLANZEICHENERKLÄRUNG	8
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)	10
Abbildungen		
Abb. 1:	Luftbild Stand 05/2010	2
Abb. 2:	Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
Abb. 3:	Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzung	5
Pläne		
	Bebauungsplan	9

1 VERANLASSUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. E 12 "Radelandberg Nord" erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für das Amt Wustermark am 18.07.2006 Rechtskraft.

Bei der vorliegenden 1. Änderung handelt es sich um die Teilgebiete 13 und 17, die sich östlich der Straße Zum Wasserwerk befinden. Für diesen Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Bisher wurden dort 2 freistehende Einfamilienhäuser errichtet.

Abb. 1: Luftbild Stand 05/2010



Nördlich und südlich des Teilgebietes 13 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die Planstraßen B und C planungsrechtlich festgesetzt. Diese sollten für eine mögliche straßenmäßige Anbindung von noch geplanten Wohnbauflächen östlich im Bereich des direkt angrenzenden Olympischen Dorfes dienen.

Durch den derzeitigen Grundstücksbesitzer (DKB Wohnen) wurde in Abstimmung mit der DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement (Besitzer des Olympischen Dorfes) die Erforderlichkeit dieser ursprünglich geplanten Straßenanbindung geprüft und als nicht mehr notwendig erachtet.

Eine zum gegebenen Zeitpunkt erforderliche Erschließung wäre auch über die Rosa-Luxemburg-Allee, Amsterdamer Straße (Planstraße A) bzw. über ein internes Erschließungsnetz innerhalb des Olympischen Dorfes gegeben.

Um diese Flächen nicht weiter vorzuhalten bzw. einer baldigen Vermarktung zuzuführen, wurde die Änderung des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 13 und 17 eingeleitet.

Verfahren

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeinde vom 08. Februar 2011 eingeleitet.

Da die Grundzüge durch die Änderungen der Planung, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung 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 BauGB).

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

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden soll die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

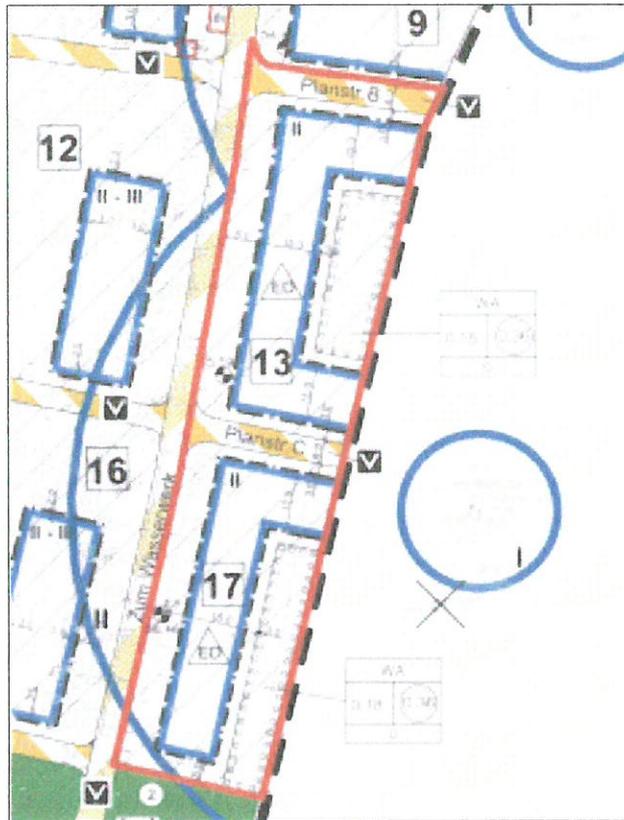
2 PLANGRUNDLAGE

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt der gleiche amtliche Lageplan wie für den rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst die Teilgebiete 13 und 17 des rechtskräftigen Bebauungsplanes und beinhaltet folgende Flurstücke 101 und 155 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal. Der Änderungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung rot umgrenzt.

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 nur die Planzeichen aufgeführt werden, die für den Änderungsbereich zutreffen.

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

- Wegfall der Planstraßen B und C (private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“)
Auf die ursprünglich geplanten Straßenanbindungen über die Planstraßen B und C in Richtung Olympisches Dorf wird verzichtet, da zum gegebenen Zeitpunkt eine Erschließung auch über die Rosa-Luxemburg-Allee, Amsterdamer Straße (Planstraße A) oder über ein internes Erschließungsnetz im Olympischen Dorf selbst möglich ist. Die entsprechenden Grundstücksflächen werden dem Teilgebiet 13 bzw. neu dem Teilgebiet 13/17 zugeordnet.

- Zusammenlegung der Teilgebiete 13 und 17 zum neuen Teilgebiet 13/17
Für eine variabelere Grundstücksteilung werden die Teilgebiete 13 und 17 zusammen geführt. Dies ist auch dadurch begründet, da Art und Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan für beide Teilgebiete gleich sind (Allgemeines Wohngebiet WA, GRZ 0,18, GFZ 0,36).
- Aufnahme einer zusätzlichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (so genannte Nutzungskordel) zwischen dem neuen Teilgebiet 13/17 und dem Teilgebiet 9 zur eindeutigen Abgrenzung der unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung
- Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und der Anpflanzungsfläche innerhalb des neuen Teilgebietes 13/17
Durch die Zuordnung der ehemaligen Straßenverkehrsfläche zum neuen Teilgebiet 13/17 bzw. der Zusammenführung der Teilgebiete 13 und 17 erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der Anpflanzungsflächen.

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)

Anzumerken ist, dass nur die textlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführt sind, die für den Änderungsbereich zutreffen.

- Die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 3 wurde wie folgt ergänzt:
„Das innerhalb der Trinkwasserschutzzone II auf den privaten Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und außerhalb der Trinkwasserschutzzone I und II zu versickern oder in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten.“

Bisher lag eine Unbestimmtheit hinsichtlich des genauen Versickerungsortes vor, die durch die Ergänzung jetzt konkretisiert wird.

Bei der Aufstellung des B-Planes (in der Fassung vom April 2006) wurde eine Zustimmung bei der damaligen Trinkwasserschutzkommission des LK HVL erwirkt, die eine Zulässigkeit der Bebauung innerhalb der TWS II des WW Radelandberg östlich der Straße Zum Wasserwerk ausdrücklich nur zugelassen hat, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Stellplätzen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II gesammelt und außerhalb der Trinkwasserschutzzone I und II versickert wird. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB.

Die Lage des Teilgebietes 13/17 innerhalb der Trinkwasserschutzzone II bedingt eine besondere Beachtung der Belange des Schutzgutes Trinkwasser. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens sowie des Grundwassers (z.B. durch Öl, bei Wagenwäsche) wurde für diesen Bereich die vollständige Versiegelung der Verkehrs- sowie der privaten Stellplatzflächen festgesetzt. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist zu sammeln und außerhalb der TWSZ I und II zu versickern. Mit der Versickerung z.B. über die belebte Bodenschicht (z.B. Rasenflächen) wird ein Abbau der eventuell mitgeführten Schadstoffe ermöglicht und die Gefahr von Bodenverunreinigungen minimiert.

Dazu wurde in der Straße Zum Wasserwerk eine öffentliche Leitung für die Regenentwässerung verlegt, in der die betroffenen Grundstücke das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Stellplätzen einleiten können. Anträge für die Einleitung in die öffentliche Regenentwässerung sind bei der Gemeinde Wustermark zu stellen.

- Streichung der Materialien (senkrechte Lattung, Maschendraht) für die Einfriedung in der bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 3

Zukünftig soll den Bauherren auch die Errichtung von Zäunen modernerer Bauart (wie z. B. aus Metall) ermöglicht werden.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedung von 1,20 m und die zulässige Ausführung als Hecke und / oder Zaun ist städtebaulich ausreichend. Die Höhe der Einfriedungen wurde begrenzt,

um den offenen Charakter der Siedlung am Radelandberg zu erhalten und nicht durch hohe Zäune, Mauern oder Hecken der privaten Einzelgrundstücke zu beeinträchtigen.

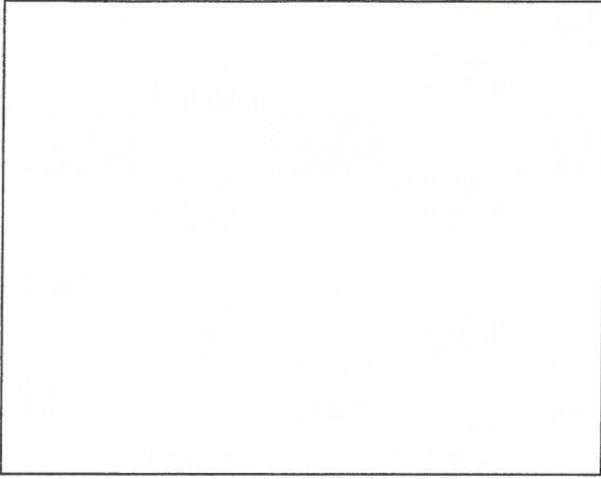
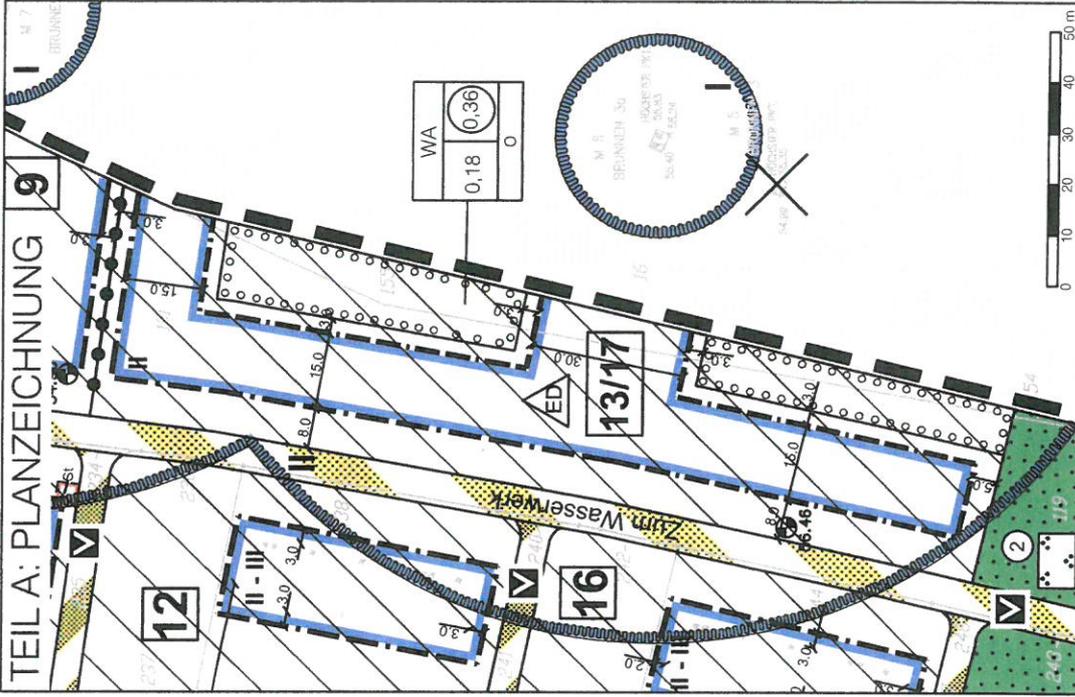
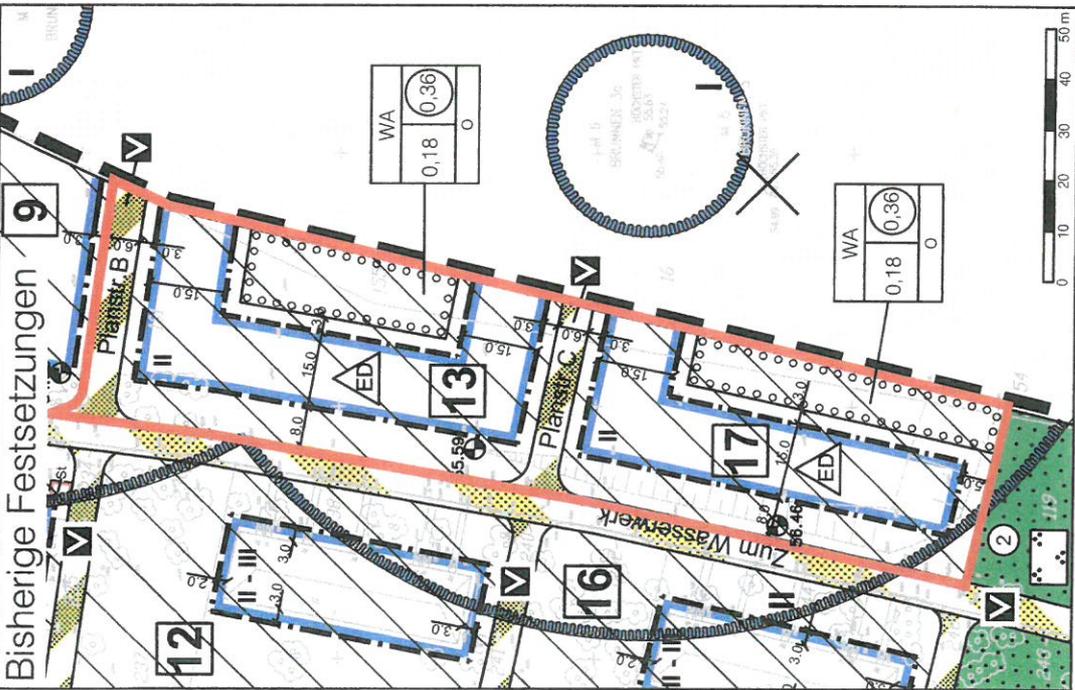
4.3 Sonstige redaktionelle Änderungen / Ergänzungen

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

4.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die aufgeführten Änderungen, die hauptsächlich die Planzeichnung (Teil A) betreffen, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es besteht somit 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, der Landschaftspflege und des Artenschutzes.



Gemeinde Wustermark
 Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 12

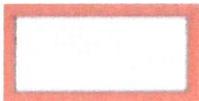
"Radelandberg Nord", 1. Änderung

Satzung
 in der Fassung vom Mai 2011

Gemeinde Wustermark
 Hoppenrader Allee 1
 14641 Wustermark
 Tel: (033234) 73-0
 www.wustermark.de

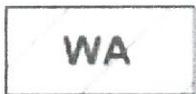


PLANZEICHENERKLÄRUNG

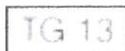


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)



TEILGEBIETSNUMMER, z.B. Teilgebiet 13

0,18

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,30



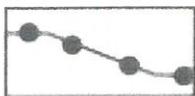
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,9

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO)
z.B. II (höchstens)



HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO) z.B. 56,46 ü.HN



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

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



EINZELHAUS, DOPPELHAUS

○

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird im Teilgebiet 13/17 mit einer zulässige Traufhöhe von maximal 4,50 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
3. Das innerhalb der Trinkwasserschutzzone II auf den privaten Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und außerhalb der Trinkwasserschutzzone I und II zu versickern oder in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten.
4. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind maximal 2 Stellplätze pro Grundstück zulässig.
5. Im Teilgebiet 13/17 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
6. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Innerhalb dieser Fläche ist je angefangene 100 m² Fläche 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
7. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

BÄUME:

Aces platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Malus sylvestris
Pinus sylvestris
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Spitz-Ahorn
Hängebirke
Gemeine Hainbuche
Rotbuche
Apfel
Gemeine Kiefer
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Pflaume
Birne

Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winterlinde

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Genista tinctoria
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus caeslus
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sarthothamnus scoparius
Sambucus nigra

Roter Hartriegel
Haselnuß
Zweigrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Färber-Ginster
Wald-Geißblatt
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Faulbaum
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Fitz-Rose
Kratzbeere
Gewöhnliche Brombeere
Himbeere
Besenginster
Schwarzer Holunder

8. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind die Stellplätze nur in vollständig versiegeltem Aufbau zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

1. Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzenden Materialien unzulässig.
Im Teilgebiet 13/17 sind Holzfassaden und Holzverkleidungen zulässig. Ausgenommen davon sind Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie aus Holzschindeln bestehen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen.
3. Als Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Hecken und/oder Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

DAS TEILGEBIET 13/17 BEFINDET SICH INNERHALB DER
TRINKWASSERSCHUTZZONE II DES WASSERWERKES
RADELANDBERG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBESCHREIBUNGEN



VORHANDENE WEGE UND STRASSEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



VORHANDENE BÄUME

HINWEISE

ALTLASTENFLÄCHEN

Der Änderungsbereich liegt im Untersuchungsgebiet des Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen GUS-Kaserne Dallgow, Elstal - Olympische Dorf und Elsgrund, erstellt durch Chemischer Labor Dr. Betz GmbH vom August 1993. Abbrucharbeiten an den Gebäuden und Tiefbauarbeiten zur Erschließung sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gutachterlich zu begleiten.

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.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchGBbg).

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.3 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. Juli 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 29. November 2010 (GVBl. I/39, S. 1)

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

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