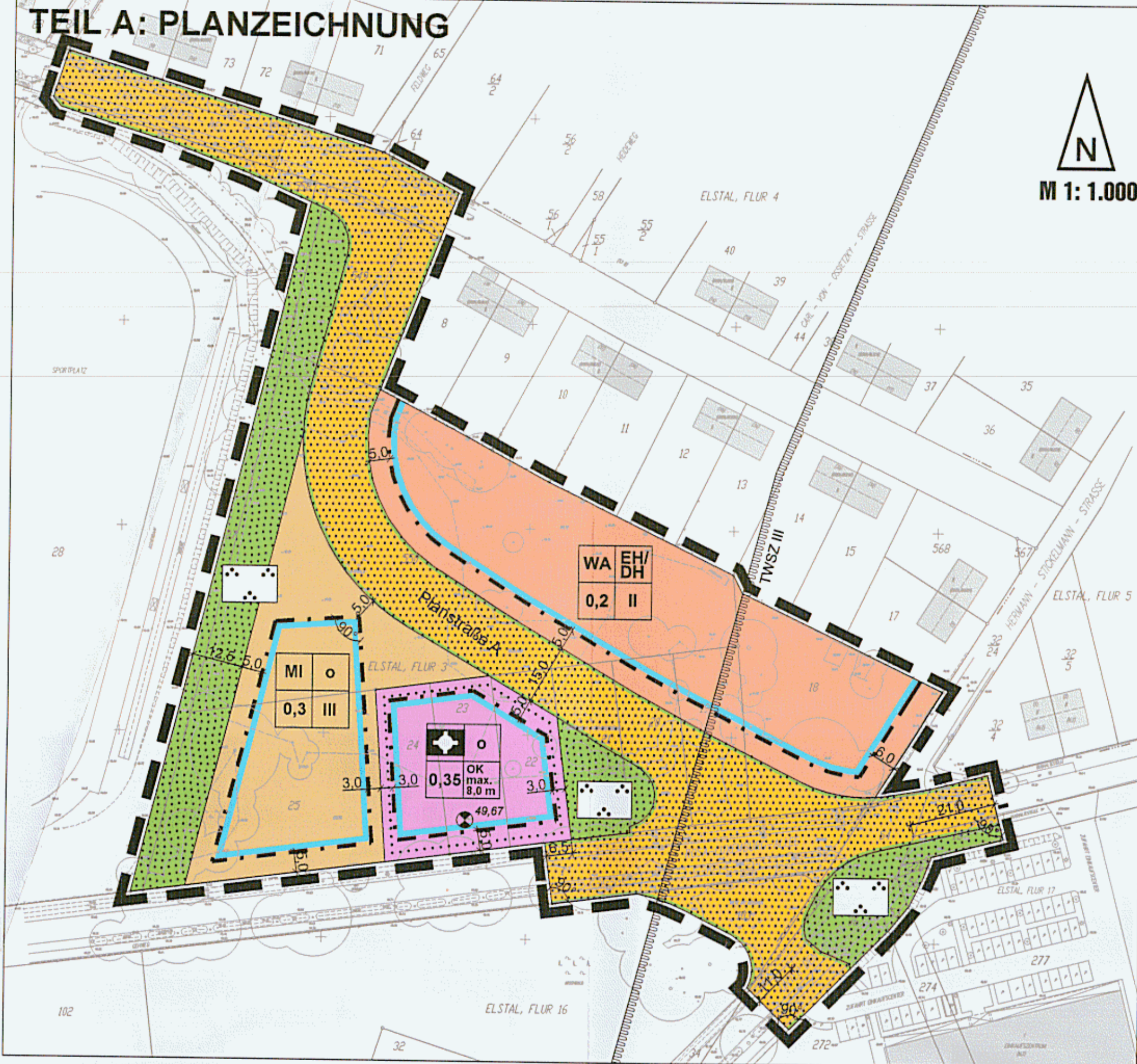


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)				
<table><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr></table>	1	2	3	4	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1	2				
3	4				
<table><tr><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>3</td><td>4</td></tr></table>	1	2	3	4	FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL
1	2				
3	4				
1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG				
2	BAUWEISE				
3	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,35				
4	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. III (als Höchstmaß) bzw. MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE DER GEBÄUDE (OBERKANTE GEBÄUDE) (§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. 8,0 m (als Höchstmaß)				
	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)				
	MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)				
0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z. B. GRZ 0,35				
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. III (als Höchstmaß)				
OK max. 8,0 m	MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE DER GEBÄUDE (OBERKANTE GEBÄUDE) (§§ 16 und 20 BauNVO), z. B. 8,0 m (als Höchstmaß)				
	49,67 HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO), z. B. 49,67 m ü. NHN				
	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)				
O	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)				
	EH/DH EINZELHAUS/DOPPELHAUS				
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)				
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)				
	KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN				

	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE (Planstraße A)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	PARKANLAGE

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Nummer 2 nach § 4 Abs. 2 und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet (MI) werden die Nummern 6, 7, 8 nach § 6 Abs. 2 und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als maximal zulässige Oberkante über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt in der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppe, Rampen für Rollstühle) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- Auf Grundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der Art und der Mindestqualität entsprechen.
- In der Planstraße A ist eine Allee mit insgesamt mindestens 15 Winterlinden (Tilia cordata; Mindeststammumfang 18/20 cm) in einem Abstand von mindestens 15,0 m und höchstens 18,0 m anzupflanzen.

Pflanzliste

Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Für Hauptgebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

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

DER ÖSTLICHE TEIL DES GELTUNGSBEREICHES BEFINDET SICH INNERHALB DER TRINKWASSERSCHUTZZONE III DES WASSERWERKES RADELANDBERG.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	GEBÄUDEBESTAND
	VORHANDENE BÖSCHUNG
	VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)
49,67	EINGEMESSENER HÖHENPUNKT

HINWEISE

- 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 BODENFUND**
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 DSchGBg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchGBg).
- ABFALLRECHTLICHE GENEHMIGUNG**
Bei stattfindenden Baumaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen und anfallender Bodenaushub gemäß Technische Regeln Boden (TR Boden) zu deklarieren und ggf. zu entsorgen. Im Rahmen der Beteiligung können Auflagen zur Sicherung und Sanierung des Bodenaushubs festgelegt werden.
- DENKMALRECHTLICHER UMGEBUNGSSCHUTZ**
Neubauvorhaben, wie die Errichtung von Gebäuden sowie Straßenausbau und Straßenherstellung, unterliegen in der Umgebung der denkmalgeschützten Stahlhäuser dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz (§ 2 Abs. 3 BgbDSchG).
- KAMPFMITTEL**
Vor Ausführung von Erdarbeiten ist die Einholung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), 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 Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 17. September 2009 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 17])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, S. 74, 79)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.05.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den 29.07.2010

(Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 15.05.2008 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.03.2010 2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2010 bis einschließlich 29.04.2010 2010 öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den 25.08.2010



(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 15.05.2008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 29.07.2010 2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.07.2010 2010 gebilligt.

Wustermark, den 25.08.2010

(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom erklärt, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustermark, den
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 25.08.2010

(Bürgermeister)

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 12 Nr. 6 vom 29.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 30.08.2010

(Bürgermeister)

Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal



Bebauungsplan Nr. E 16 "An den Stahlhäusern"

M. 1:1.000



STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

Fürst-Bismarck-Straße 20 · 13469 Berlin · Fon 030/417 05 670 · Fax 030/417 05 678 · ...

Planungsgruppe 4 GmbH
Architekten & Stadtplaner
Berlin · Frankfurt · Moskau · Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 · D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 · Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de · www.p4berlin.de

06/2010

