Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grünflächen

Private Grünfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:
Umweltbildungszentrum zum Wildnisgroßprojekt "Döberitzer Heide"

Spielplatz

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3. Ver- und Entsorgungsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

Abwasser
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

SPE1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

St — Umgrenzung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Planzeichen

—15.4— Bemaßung der Länge in Meter (m)

z.B. A Kennzeichnung von Baufeldern

Nachrichtliche Übernahmen

LSG — Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft" gemäß § 22 BbgNatSchG vom 30. November 1998 (GVBl. 1999 II S. 2), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.10.2008 (GVBl. 2008 II S. 389)

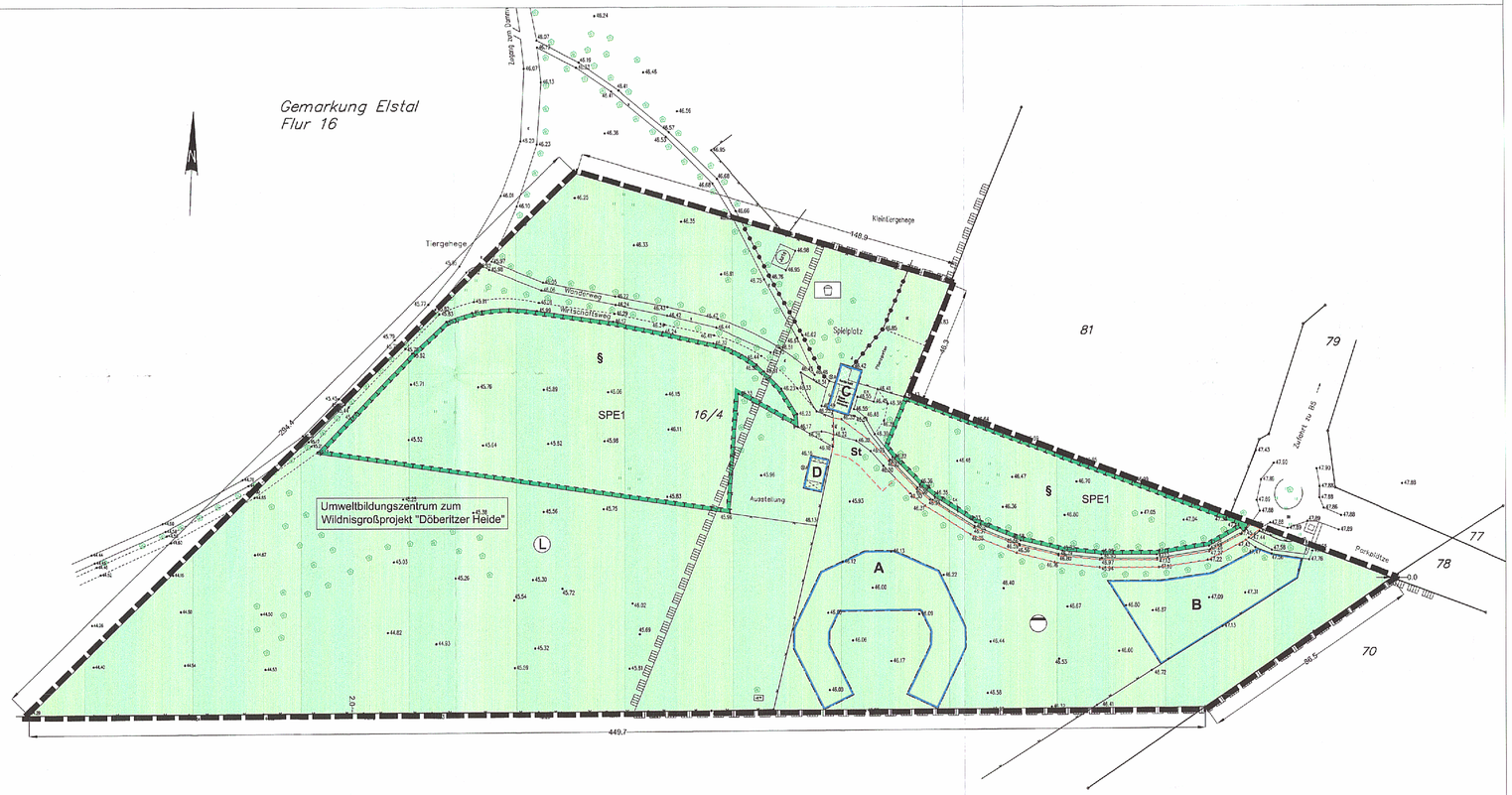
Hinweise

§ geschützter Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG

Besonderer Artenschutz (§ 42 BNatSchG)

Im Plangebiet befinden sich Lebensräume der streng geschützten Zauneidechse (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und der europäischen Vogelarten, für die die Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 BNatSchG gelten.

Für Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden, für die aber kein Baufenster dargestellt ist (Voliere, Zuschauertribüne etc.) und die somit aktuell nicht verortet werden können, sind die Belange des besonderen Artenschutzes im Einzelfall vor Beginn der konkreten Baumaßnahme zu prüfen.



Legende zur Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- 70 Flurstücksnummer
- Zaun
- Nutzungsartengrenze
- 46.32 Höhenpunkt m. Höhenangabe
- eingemessener Einzelbaum
- Gebäude
- Fahrbahn
- befestigter Weg
- unbefestigter Weg
- Elektrokasten
- Gartenland
- Grünland
- Gras

Maßstab: 1 : 1.000

0 20 60 100 m

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage der amtliche Lageplan vom 04.06.2007; zuletzt geändert am 18.07.2007, angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Bernhard Schmidt, Rudolf-Breitscheid-Straße 60, 14482 Potsdam.
Stand der Katasterunterlagen: 05/2007
Stand Eigentümerangaben: 22.05.2007
Stand örtlicher Aufnahme: 24.05.2007

Textliche Festsetzungen

1. Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Umweltbildungszentrum zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide" dient der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide im Eingangsbereich zum Schaugehege des Wildnisgroßprojektes. Zulässig aufgrund ihrer Zweckbestimmung ist die Errichtung folgender Gebäude und baulicher Anlagen:

   - ein Jugendcamp mit Schlaf- und Aufenthaltsräumen, Sanitärtrakt und Heizung
   - ein Informations- und Umweltbildungszentrum mit Räumen für die Verwaltung, Seminarräumen, Ausstellungsflächen, Café, Hofladen und Aussichtsterrassen,
   - ein Kassengebäude
   - ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Betriebsangestellte
   - bis zu 10 nicht überdachte Stellplätze auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen
   - Zufahrten, Feuerwehrwege, -aufstellflächen und -bewegungsflächen
   - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Anlagen der Ver- und Entsorgung (biologische Kläranlage mit Schönungsteich, Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter, Brunnen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,

   sowie

   - ein Lehrgarten
   - Spielplatzanlagen (Spiel- und Erlebnisbereiche) für Kinder und Jugendliche
   - Kleintiergehege
   - eine Vogelvoliere mit Zuschauertribüne (Freifluganlage)
   - Fußwege und Wirtschaftswege

2. Innerhalb des mit „A" gekennzeichneten Baufensters ist die Errichtung eines eingeschossigen Jugendcamps mit Schlaf- und Aufenthaltsräumen für bis zu 88 Personen, Sanitärtrakt und Heizung und die Anlegung der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

   Die Grundfläche GR der baulichen Anlage des Jugendcamps darf 1.120 m² und die Höhe OK 50,50 m über NHN nicht überschreiten.

3. Innerhalb des mit „B" gekennzeichneten Baufensters ist die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Informations- und Umweltbildungszentrums und die Anlegung der zugehörigen Nebenanlagen sowie von Terrassen zulässig.

   Die Grundfläche GR der baulichen Anlage des Informations- und Umweltbildungszentrums darf 950 m² und die Geschossfläche GF 1.200 m² nicht überschreiten. Zusätzlich sind Terrassen mit einer Grundfläche GR von bis zu 300 m² zulässig.

   Die Höhe OK der baulichen Anlage darf für den eingeschossigen Teil 53,40 m über NHN, für den zweigeschossigen Teil 57,00 m über NHN nicht überschreiten.

4. Innerhalb des mit „C" gekennzeichneten Baufensters ist die Errichtung eines eingeschossigen Kassengebäudes mit Sanitärtrakt und die Anlegung der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

   Die Grundfläche GR der baulichen Anlage des Kassengebäudes darf 101 m² und die Höhe OK 50,00 m über NHN nicht überschreiten.

5. Innerhalb des mit „D" gekennzeichneten Baufensters ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen für Betriebsangestellte und die Anlegung der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

   Die Grundfläche GR der baulichen Anlage des Gebäudes darf 72 m² und die Höhe OK 49,70 m über NHN nicht überschreiten.

6. Die Grundfläche GR der baulichen Anlage der Vogelvoliere darf insgesamt 240 m² und die Höhe OK 48,00 m über NHN nicht überschreiten, die Grundfläche GR der baulichen Anlagen der Zuschauertribüne darf 75 m² und die Höhe OK 47,00 m über NHN nicht überschreiten

7. Die Grundfläche für Zufahrten einschließlich Feuerwehrwege und Feuerwehraufstell- und bewegungsflächen darf insgesamt 1.500 m² nicht überschreiten.
   Die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Anlagen der Ver- und Entsorgung darf insgesamt 500 m² nicht überschreiten.

8. In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Umweltbildungszentrum zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide" ist eine Befestigung von Zufahrten (einschl. Feuerwehrwege, -aufstellflächen und -bewegungsflächen), Wegen und Stellplätzen sowie von Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9. Die Dachflächen des Jugendcamps sind durch eine Gras-Kräuter-Ansaat auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

10. Mindestens 85 vom Hundert (85 %) der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Umweltbildungszentrum zum Wildnisgroßprojekt Döberitzer Heide" sind begrünt zu erhalten und dauerhaft als naturnahe Grünfläche zu unterhalten.

11. Die mit SPE 1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Trockenrasen zu erhalten und zu entwickeln.

12. Als Einfriedungen zulässig sind nur offene, sockellose Zäune.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226)

Verfahren

Die verwendete Planunterlage enthält das Liegenschaftskataster mit Stand vom 4.11.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, 9.7.2009 — ÖbVI

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.09.2009 der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Febr. 2009 zugestimmt und eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.09.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wustermark, 27.07.2009 — Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Planfassung vom Mai 2009, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 24.06.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.06.2009 gebilligt.

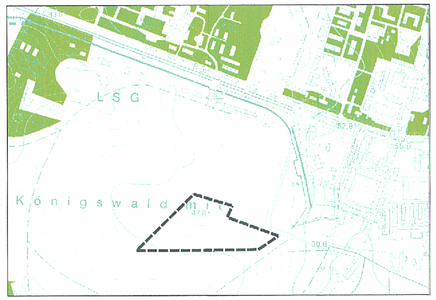
Wustermark, 27.07.2009 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, 27.07.2009 — 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, ist im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 6 Nr. 4 vom 30.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, 31.07.2009 — Bürgermeister



Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Gemeinde Wustermark OT Elstal
Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. E 20
"Informations- und Bildungszentrum Döberitzer Heide"

1. Änderung

Satzungsexemplar

Stand: Mai 2009
Maßstab: 1 : 1.000

Dr. Szamatolski + Partner GbR
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, EGGL
Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel.: 030/286 48 44 Fax: 030/282 21 97
Email: Buero@Szamatolski.de

404-Sie\BP_Plan\1.Änderung\A-E-090206.dwg