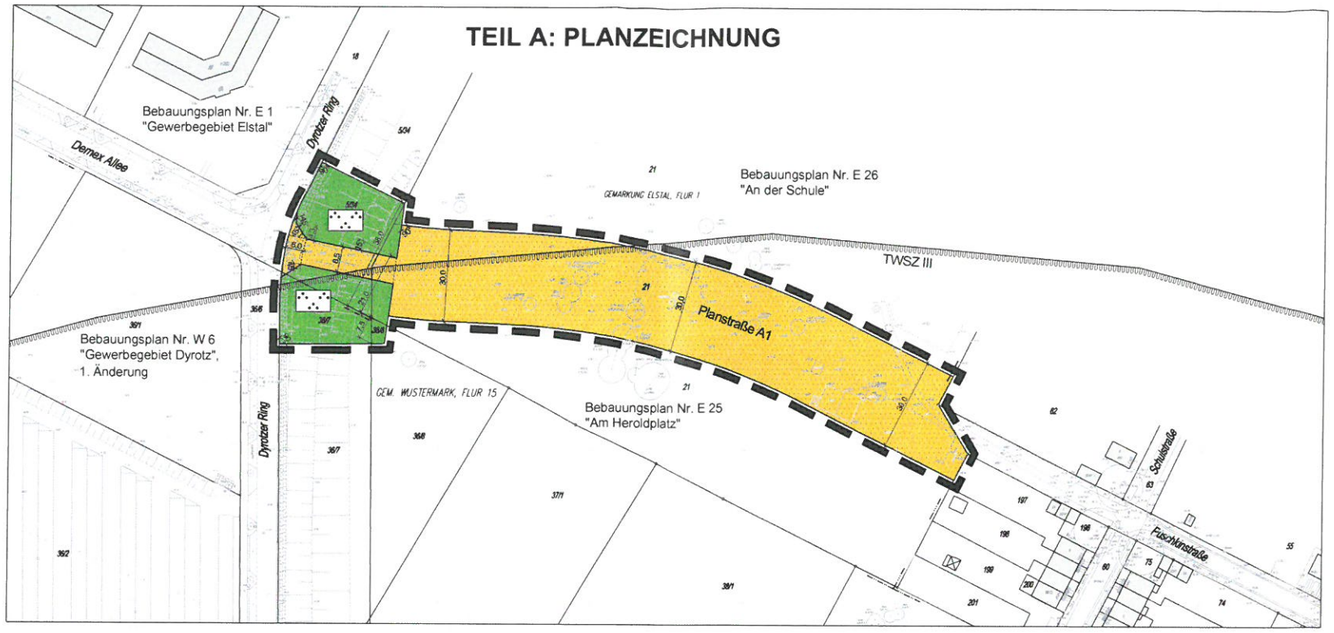
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (Planstraße A1)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PARKANLAGE (EINGANGSTOR PUSCHKINSTRASSE)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Allee mit Winterlinden (Tilia cordata; Mindeststammumfang 18/20 cm) in einem Abstand von mindestens 15,0 m und höchstens 18,0 m anzupflanzen.

2. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage - Eingangstor Puschkinstraße - sind mindestens 8 Säulen-Hainbuchen (Carpinus betulus Fastigiata) anzupflanzen. Zulässig ist die Errichtung von 2 Torhäusern (mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 70 m²), Pergolen und Mauern mit einer Höhe von maximal 3,0 m.

3. Die Befestigung von Fußwegen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

4. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB betroffene Bäume und festgesetzte Straßenbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, gemäß Bebauungsplan Nr. W 6 "Gewerbegebiet Dyrotz", 1. Änderung sowie Bebauungsplan Nr. E 1 "Gewerbegebiet Elstal", die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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

TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

GEMARKUNGSGRENZE

FLURGRENZE

FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSNUMMERN

GEBÄUDEBESTAND

WEGE UND ZUFAHRTEN

BÖSCHUNG

BAUMBESTAND

EINGEMESSENER HÖHENPUNKT

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. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Leitungen 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.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018)

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 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 15. Juli 2008 (GVBl. I, S. 172 ff.)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. 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 ..... 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.

....., den .....

.....
- (ÖBVI) -

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... 2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom ..... zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... 2008 bis einschließlich ..... 2008 öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den .....

.....
(Bürgermeister)

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

Wustermark, den .....

.....
(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 .....

.....
(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 ..... Nr. ..... vom ..... 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.

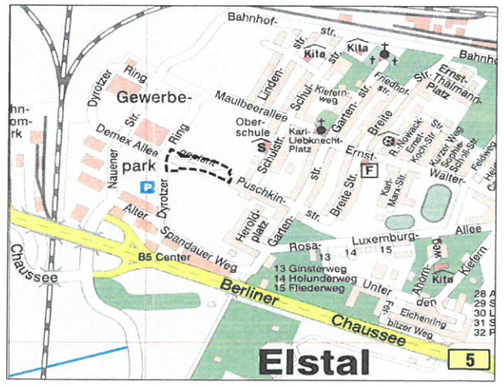
Wustermark, den .....

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 21
"Verbindungsstraße Demex Allee / Puschkinstraße"

M. 1: 2.000



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

05/2009