

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (Planstraße A2)

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

PARKANLAGE

- 1 PARKANLAGE Nr. 1 (EINGANGSTOR MAULBEERALLEE)
- 2 PARKANLAGE Nr. 2
- 3 PARKANLAGE Nr. 3
- 4 PARKANLAGE Nr. 4

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

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage Nr. 1 - Eingangstor Maulbeerallee - sind mindestens 4 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. Auf den übrigen Flächen ist je angefangene 150 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen. Es sind nur die Baumarten Hängebirke (*Betula pendula*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Nr. 2 ist je angefangene 150 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen. Es sind nur die Baumarten Hängebirke (*Betula pendula*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zulässig. Auf einer Fläche von insgesamt 450 m² sind Sträucher der Arten Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Korbweide (*Salix viminalis*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) anzupflanzen, wobei je m² 1 Strauch zu pflanzen ist. Die restlichen Flächen sind als Langgraswiese anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Nr. 2 ist die Errichtung einer naturnah gestalteten Anlage für die Versickerung des Oberflächenwassers der Maulbeerallee und der Planstraße A2 zulässig.

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Nr. 3 und Nr. 4 ist je angefangene 50 m² Pflanzfläche 1 Baum anzupflanzen. Es sind nur die Baumarten Hängebirke (*Betula pendula*), Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) zulässig. Innerhalb der Parkanlage Nr. 4 sind zusätzlich auf einer Fläche von insgesamt 400 m² Sträucher der Arten Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) anzupflanzen, wobei je m² 1 Strauch zu pflanzen ist. Die restlichen Flächen sind als Langgraswiese anzulegen.
- Die Befestigung von Fußwegen oder anderweitige, begehbare und nicht als Fahrbahn genutzte Verkehrsflächen innerhalb der Planstraße A2 sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
- 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 hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der festgesetzten Art entsprechen. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, gemäß Bebauungsplan Nr. E 1 "Gewerbegebiet Elstal", die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSNUMMERN
- GEBÄUDEBESTAND
- WEGE UND ZUFahrTEN
- BÖSCHUNG
- BAUMBESTAND
- 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.
- 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 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 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 den 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den
(Bürgermeister)

Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal

**Bebauungsplan Nr. E 22
"Verbindungsstraße Dyrotzer Ring / Maulbeerallee"**

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