



TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SONSTIGES SONDERGEBIET** "Landwirtschaftlicher Erlebnis- / Hof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obst- / Gemüsebau" (§ 11 Abs. 2 Bau- / NVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN** (§§ 16 und 19 Bau- / NVO), z.B. GRZ 0,4
- ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE** (§§ 16 und 20 Bau- / NVO), z.B. II (höchstens)
- ABWEICHENDE NUTZUNGSARTEN** (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 Bau- / NVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau- / NVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 4 Bau- / NVO)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 Bau- / NVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau- / NVO)
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- PRIVATE PARKPLÄTZE 1 UND 2**, z.B. privater Parkplatz Nr. 1
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- FUSS- UND RADWEG**
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 Bau- / NVO)
- ABWASSERDRUCKLEITUNG** (unterirdisch)
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- FLÄCHEN M z.B. Maßnahmenfläche M**
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau- / NVO)
- GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT UND DER ANLIEGER UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN ERSCHLIESSUNGSTRÄGER**
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau- / NVO)
- FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**, z.B. Fläche Nr. 1
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- HÖHENBEZUGSPUNKT**, 48,1 m ü. NN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet "Landwirtschaftlicher Erlebnis- / Hof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obst- / Gemüsebau" gemäß § 11 Abs. 2 Bau- / NVO dient überwiegend der Unterbringung von kulturellen Einrichtungen sowie touristisch geprägten Freizeiteinrichtungen zur Herstellung, Präsentation und Vermarktung von regionalen Produkten. Zulässig sind:
 - Ausstellungs- und Verkaufsräume im Innen- und Außenbereich,
 - Freizeiteinrichtungen entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Innen- und Außenbereich,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Handwerksbetriebe mit Schöpfung und Verkauf der produzierten Waren,
 - Veranstaltungseinrichtungen für die im Gebiet ansässigen Unternehmen,
 - Lagerhallen entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebietes bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 2.000 qm.
 Vergnügungsgelände sind nicht zulässig.
- Innere des Sonstigen Sondergebietes "Landwirtschaftlicher Erlebnis- / Hof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obst- / Gemüsebau" ist die Vermarktung folgender regionaler Produkte zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,
 - Fleischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,
 - kunstgewerbliche Keramik,
 - Geschenkartikel,
 - Artikel für Haus, Hof und Garten,
 - regionaltypische Souvenirs,
 - Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt,
 - Naturkosmetik.
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Landwirtschaftlicher Erlebnis- / Hof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obst- / Gemüsebau" sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm zulässig. Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte sind ausgeschlossen.
- Innere des Sonstigen Sondergebietes "Landwirtschaftlicher Erlebnis- / Hof, Bauernmarkt / Gastronomie, Obst- / Gemüsebau" mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Bau- / NVO) wird mit einer höchst zulässigen Traufhöhe von 9,0 m und einer höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m über den Höhenbezugspunkt von 48,1 m ü. NN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten von untergeordneter Bedeutung (z.B. Blitzableiter, Schornsteine, Lüftungsanlagen). Ausnahme: Ausbauten für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (wie Rutschwege, Spielgeräte und Ähnliches), ein Überschreiten der höchst zulässigen Firsthöhe von 15,0 m bis zu 5,0 m zugelassen werden.
- Innere der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz 2" ist die Errichtung einer Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 19,0 m und einer Grundfläche von maximal 100 qm zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Außerdem sind mindestens 20 % der gemäß GRZ nicht versiegelbaren Baugrundstücke mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind in Flächen von mindestens 10 qm zusammenhängend und in einer Dichte von 1 Strauch pro qm anzulegen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.
- Auf der Fläche M für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je angefangene 300 qm mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind als Langraswiese dauerhaft extensiv zu pflegen. In dieser Fläche sind in einem Umfang von insgesamt 2.000 qm mindestens je 200 qm große Flächen zu integrieren, auf der eine Besiedelung mit Grasnarbe (Artemisia maritima) vorzunehmen ist und die in diesen Bereichen dauerhaft gehölzlos zu halten sind. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Der Baumbestand ist vorrangig zu erhalten. Die Baumpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 20 m von der Fahrbahnkante zur B 5 einhalten.
- Die Fläche Nr. 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gehölzfläche anzulegen. Dabei ist je angefangene 250 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum in Abständen von mindestens 15 m zueinander anzupflanzen. Die Bäume sind mit Sträuchern so zu unterpflanzen, dass auf 75 % der Fläche 1 Strauch / qm anzupflanzen ist. Die restlichen Flächen der gesamten Fläche Nr. 1 sind als Langraswiese zu pflegen. Auf mindestens 50 % der Strauchfläche sind nur Rosen, Schlehen, Weißdorn und Geißelweiden in Gruppen zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche Nr. 1 ist die Anlage von maximal 1 Zugang für Fußgänger zum Schaugehege zulässig.
- Die Fläche Nr. 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Gehölzfläche anzulegen. Die Fläche ist so zu gliedern, dass in einem 5 m breiten Streifen entlang der Straße Zur Döberitzer Heide eine extensive Langraswiese erhalten und dauerhaft gepflegt wird. Die restliche Fläche wird in einem Abstand von 10 m bis zu 15 m je 1 Baum gepflanzt. Die Bäume sind mit Sträuchern dicht zu unterpflanzen, indem 1 Strauch / qm anzupflanzen ist. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze sind vorhandene Bäume und Sträucher anrechenbar, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen. Innerhalb der Fläche Nr. 2 ist die Anlage von maximal 2 Zu- / Ausfahrten zulässig.
- Die private Parkplatzfläche Nr. 2 und sonstige Stellplatzanlagen für Pkw auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu pflanzen, indem je angefangene 6 Stellplätze mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Auf der privaten Parkplatzfläche Nr. 1 ist je angefangene 200 qm 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar, sofern sie den Arten der Pflanzliste entsprechen.
- Die Befestigung der privaten Parkplatzfläche Nr. 2 und sonstige Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 Bau- / NVO betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

- Für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen (RAL-Nr.: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.
- Einfriedungen entlang der Planstraße A und der Straße "Zur Döberitzer Heide" sind nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).
- Bei einer zulässigen Gesamtansichtfläche für Werbeanlagen von maximal 50 qm darf die Ansichtfläche einer Werbeanlage 25 qm nicht überschreiten.

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

- TRINKWASSERSCHUTTZONE III DES WASSERWERKS RADELANDBERG**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- eingemessener Höhenpunkt
- vorhandene Böschung
- eingemessener Baumbestand

HINWEISE

- 20 M BZW. 40 M ABSTANDSLINIE VON DER BUNDESSTRASSE GEMÄSS BUNDESFERNSTRASSENGESETZ**
- BAUMSCHUTZSATZUNG:** Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (Baumschutzsatzung) der Gemeinde Wustermark (in der Fassung vom 17. November 2011) anzuwenden.
- ALT-LAISTEN:** Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der "Altlastenuntersuchung zum Bebauungsgebiet Elstal I", erstellt durch Verkehrs- und Ingenieur-Consult GmbH vom April 1993 sowie der Altlastenuntersuchung von der Gesellschaft für Ingenieur- / Hydro- und Umwelttechnologie mbH vom 05. August 2011. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Unversehrtheit und Bodenuntersuchung zu betreiben.
- SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN:** Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einbauten und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht geortet sind.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:** Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.2 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.
- MUNITIONSBEBERUGSDIENST:** Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauaufwender stellen hierzu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.
- BUNDESFERNSTRASSENGESETZ:** Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesverwaltungsbehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Errichtung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Der 20 Meter und der 40 Meter Bereich zur B 5 sind im Bebauungsplan dargestellt. Beim 20m-Abstand zur B 5 handelt es sich um eine Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStG, beim 40m-Abstand zur B 5 um eine Anbaubeschränkungszone nach § 9 Absatz 2 FStG.
- BAUZEITEN:** Die Baufeldfreimachung einschließlich Gehölzrodung darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
- ARTENSCHUTZ:** Für die Arten Neuntöter, Baumpeper, Fliege, Gartengrasmücke und Goldammer ist ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu stellen.
- WALDWANDLUNG:** Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag auf Waldwandlung zu stellen.
- BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT:** Der jeweilige Eigentümer darf das Grundstück nur katen oder Teilflächen des Grundstücks veräußern, wenn die Gemeinde Wustermark oder etwaige Rechtsnachfolger sowie der Landkreis Havelland zugestimmt haben. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn der jeweilige Eigentümer die beabsichtigte Veräußerung oder Teilung der Gemeinde und dem Landkreis Havelland schriftlich angezeigt und diese nicht innerhalb einer Frist von einem Monat widersprochen haben.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. 109, S. 1)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 29. Juli 2009 (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 S. 215)

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.05.13 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den 28.05.13 (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.05.13 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 28.05.13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ortsförmlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 28.05.13 bis einschließlich 30.05.13 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)

Der Entwurf mit Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.13 einschließlich der Begründung hat in der Zeit vom 28.05.13 bis einschließlich 30.05.13 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)

Am nochmals geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes wurde die betroffenen Behörden und die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2013 beteiligt.

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 28.05.2013, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.05.2013 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.05.2013 gebilligt.

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)

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

Wustermark, den 28.05.2013 (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 2013, Nr. 4, vom 28.05.2013, ortsförmlich bekannt gemacht worden.

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)

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 28.05.2013 (Bürgermeister)

Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)

Wustermark, den 28.05.2013 (Bürgermeister)



Gemeinde Wustermark Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 29 Teil A "An der Straße Zur Döberitzer Heide"

Satzung in der Fassung vom April 2013

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