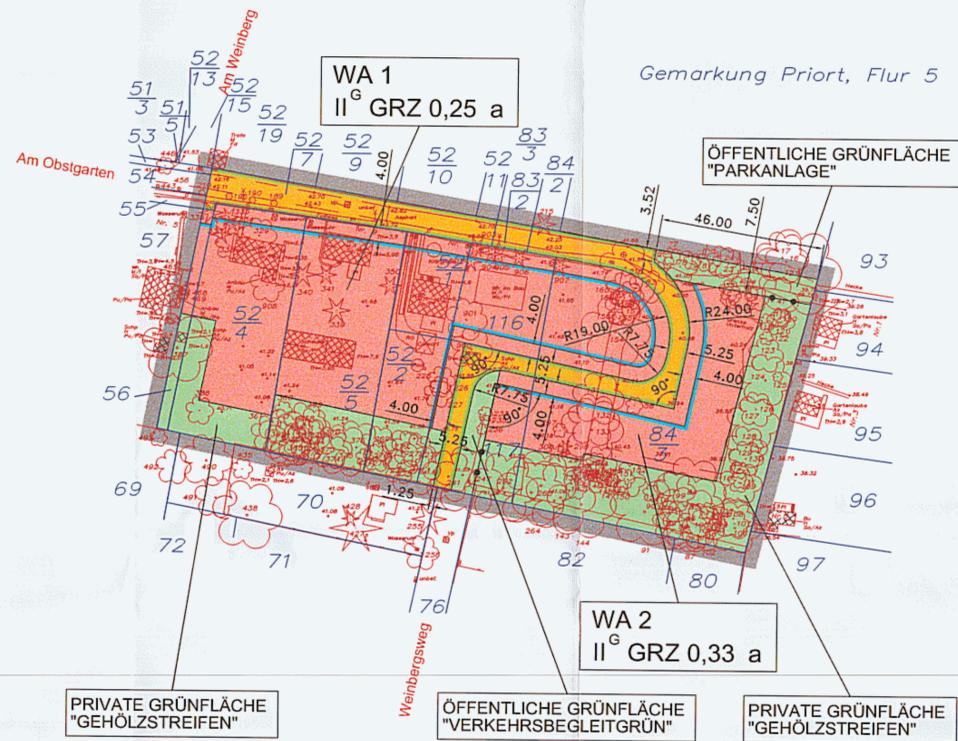


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,25 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

II^G Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BbgBO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

öffentliche bzw. private Grünflächen
Zweckbestimmung in Planzeichnung festgesetzt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

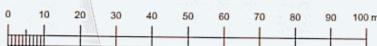
20,00 Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung

Kataster mit Flurstücksgrenzen, der Bezeichnung der Gemarkung sowie den Flur- und Flurstücksnummern

Maßstab 1 : 1 000



HÖHENSYSTEM DHHN92

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 14,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch untergeordnete Vorbauten gemäß § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung sowie durch Garagen, insoweit sie nicht unter das Dach eines Hauptgebäudes einbezogen werden, überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO

3. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 4,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

4. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" sind Mulden für die Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind die vorhandenen, gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark geschützten Bäume zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

6. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten "G" festgesetzt ist, muss das zulässige oberste Vollgeschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

7. Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltedächer mit einer gleichen Dachneigung sich gegenüber liegender Dachflächen von mindestens 22 und höchstens 50 Grad auszubilden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Bodendenkmalbereich mit den Bodendenkmälen (BD) Gräberfeld der Ur- und Frühgeschichte, Gräberfeld der römischen Kaiserzeit sowie einer Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Veränderungen, Teilerstörungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers (BbgDSchG). Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. II/03 S. 210), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. II/06 S. 74, 75)

Planerstellung von STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekten Potsdam

GEMEINDE WUSTERMARK ORTSTEIL PRIORT

Bebauungsplan Nr. P 4 Wohngebiet Am Obstgarten

SATZUNG

in der Fassung vom April 2008

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom 01.01.2008 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Briesselang, den 19.05.2008

Hersteller der Planunterlage

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Priort hat auf ihrer Sitzung am 11.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet "Am Obstgarten" beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 15.11.2006 die Präzisierung des Geltungsbereiches des nunmehr unter der Nr. P 4 geführten Bebauungsplanes beschlossen.

Wustermark, den 29.07.2008

Der Bürgermeister

3. BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 22.11.2007 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2008 bis zum 04.02.2008, der geänderte Bebauungsplanentwurf und seine Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2008 bis zum 02.04.2008 in der Gemeindeverwaltung Wustermark öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 29.07.2008

Der Bürgermeister

4. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 07.05.2008 die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, den 29.07.2008

Der Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat auf ihrer Sitzung am 07.05.2008 den Bebauungsplan Nr. P 4 Wohngebiet "Am Obstgarten" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Wustermark, den 29.07.2008

Der Bürgermeister

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 29.07.2008

Der Bürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.08.2008 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den 04.08.2008

Der Bürgermeister