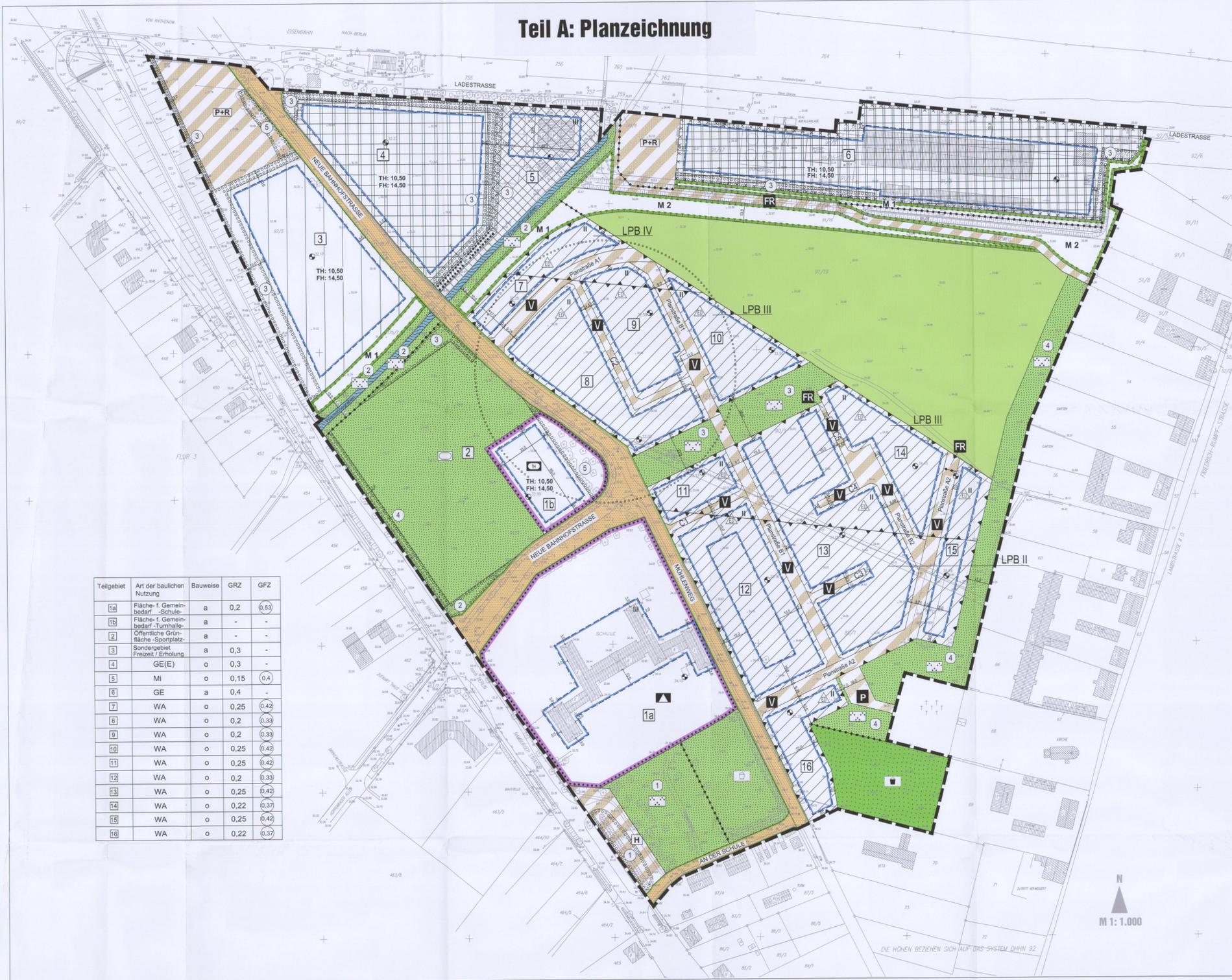


# Teil A: Planzeichnung



| Teilgebiet | Art der baulichen Nutzung           | Bauweise | GRZ  | GFZ  |
|------------|-------------------------------------|----------|------|------|
| 1a         | Fläche-f. Gemeinbedarf -Schule-     | a        | 0,2  | 0,33 |
| 1b         | Fläche-f. Gemeinbedarf -Turnhalle-  | a        | -    | -    |
| 2          | Öffentliche Grünfläche -Sportplatz- | a        | -    | -    |
| 3          | Sondergebiet Freizeit/Erholung      | a        | 0,3  | -    |
| 4          | GE(E)                               | o        | 0,3  | -    |
| 5          | Mi                                  | o        | 0,15 | 0,4  |
| 6          | GE                                  | a        | 0,4  | -    |
| 7          | WA                                  | o        | 0,25 | 0,42 |
| 8          | WA                                  | o        | 0,2  | 0,33 |
| 9          | WA                                  | o        | 0,2  | 0,33 |
| 10         | WA                                  | o        | 0,25 | 0,42 |
| 11         | WA                                  | o        | 0,25 | 0,42 |
| 12         | WA                                  | o        | 0,2  | 0,33 |
| 13         | WA                                  | o        | 0,25 | 0,42 |
| 14         | WA                                  | o        | 0,22 | 0,37 |
| 15         | WA                                  | o        | 0,25 | 0,42 |
| 16         | WA                                  | o        | 0,22 | 0,37 |

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauVG)**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG)**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauVG)**
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**
- MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)**
- EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)**
- GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)**
- SONDERGEBIET "FREIZEIT/ERHOLUNG" (§ 11 BauNVO)**
- TEILGEBIETSNUMMER, z.B. Teilgebiet 1**
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN (§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,2**

- GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN (§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GFZ 0,33**
- ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und 20 BauNVO) z.B. II (höchstens)**
- TRAUFHÖHE (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) z.B. 10,5 m (höchstens)**
- FIRSTHÖHE (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) z.B. 14,5 m (höchstens)**
- HÖHENBEZUGSPUNKT (§ 18 BauNVO) z.B. 34,56 ü. DHNN 92**
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)**
- EINZELHAUS, DOPPELHAUS**
- OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVG)**
- SCHULE**
- TURNHALLE**
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)**
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE**
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- VERKEHRSBEREICHTER BEREICH**
- PARK AND RIDE**
- BUSHALTESTELLE**
- FUSS- UND RADWEG**
- PARKFLÄCHE**

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)**
- SPORTPLATZ**
- SPIELPLATZ**
- PARKANLAGE**
- Flächenbezeichnung: z.B. Parkanlage Nr.1**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)**
- SPIELPLATZ**
- FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVG)**
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)**
- Flächenbezeichnung: z.B. Maßnahme Nr.1**

- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauVG)**
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- Flächenbezeichnung: z.B. Anpflanzung Nr.1**
- FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
- FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)**
- LÄRMPEGELBEREICH: z.B. Lärmpegelbereich II**

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(E)) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Verpflegungsbetriebe sind unzulässig.
- Im Sondergebiet "Freizeit/Erholung" nach § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Anlagen, Einrichtungen und Gebäude für Sport und Spiel, den Sport- und Freizeitbetrieb ergänzende Dienstleistungsgewerbe sowie Gastronomieeinrichtungen.
- In den Gebieten 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 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete festgesetzt. Für die Teilgebiete 1a, 5 und 7 bis 21 gelten folgende höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhen:

|                         |     |      |
|-------------------------|-----|------|
| Zahl der Vollgeschosse  | II  | III  |
| zulässige Traufhöhe (m) | 3,5 | 6,5  |
| zulässige Firsthöhe (m) | 9,5 | 11,5 |
- Innerhalb der Gemeindefläche mit der Zweckbestimmung Turnhalle ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche (GR) von maximal 1.500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppe) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind wie folgt anzulegen:
  - Innerhalb der Parkanlagen Nr. 1 sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
  - Die Parkanlagen Nr. 2 sind als Wiesen anzulegen.
  - Die Parkanlagen Nr. 3 sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Laub- oder Obstbaum je 200 m<sup>2</sup> anzupflanzen.
  - Die Parkanlagen Nr. 4 sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Baum je angefangene 150 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Der Anteil von Obstbäumen an den Neupflanzungen muss mindestens 50 % betragen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Arten der Pflanzliste handelt.
- Innerhalb der Fläche Landwirtschaft ist eine Bebauung unzulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 sind als dichte Gehölzpflanzungen anzulegen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche sind 1 Baum sowie 25 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 sind als Wiesen anzulegen und externiv zu pflegen. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzfläche von 1 Baum oder 10 Sträucher je angefangene 200 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.
- Innerhalb der Bauflächen sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen vorzunehmen:
  - Im Sondergebiet "Freizeit/Erholung" 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
  - Im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet 1 Laubbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet 1 Laub- oder Obstbaum je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
 Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Vorhandene Gehölze können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Arten gemäß Pflanzliste handelt.
- Auf den Park-Ride-Parkplätzen sind Anlagen mit mehr als 6 Stellplätzen durch Pflanzinseln (Mindestbreite 1,50 m) zu gliedern, so dass maximal 6 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Sonstige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
- Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
  - Die Anpflanzung Nr. 1 ist als Wiese / Rasenfläche ohne Bäume anzulegen.
  - Die Anpflanzung Nr. 2 ist als dichte Gehölzpflanzung ohne Bäume anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.
  - Die Anpflanzung Nr. 3 sind als dichte Gehölzpflanzungen mit Bäumen anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> und 1 Strauch je angefangene 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen.
  - Die Anpflanzung Nr. 4 ist als dichte Gehölzpflanzung mit einer Baumreihe anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Zusätzlich sind Bäume einer Art in einem Abstand von mindestens 9 m und höchstens 11 m in einer Reihe anzupflanzen.
  - Die Anpflanzung Nr. 5 sind als dichte Gehölzpflanzungen mit langfristiger Entwicklung von standortgerechten Baumbeständen anzulegen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Strauch je angefangene 2 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Bei Abgang des vorhandenen Baumbestandes ist für jeden zu fallenden Baum 1 Neupflanzung gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden.
- Im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet "Freizeit/Erholung" sind mindestens 25 % der Fassaden sowie 50 % der Flachdächer zu begrünen.
- Folgende Verkehrsfächern sind mit Straßenbäumen in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 18 m ein- oder wechselseitig zu bepflanzen:
  - Planstraße A
  - Planstraße B
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Prunus padus
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauNVO betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 180 cm an rechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

## PFLANZLISTE

- Bäume:**
- Acer campestre
  - Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Betula pendula
  - Carpinus betulus
  - Fagus sylvatica
  - Fraxinus excelsior
  - Prunus avium
  - Prunus padus
  - Quercus robur
  - Tilia cordata
  - Salix alba
  - Salix x rubens
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Ulmus glabra
  - Ulmus laevis
  - Ulmus minor
  - Ale Arten an Obstgehölzen
- Sträucher:**
- Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Crataegus laevigata agg.
  - Crataegus monogyna
  - Euonymus europaea
  - Hedera helix
  - Lonicera xylosteum
  - Prunus spinosa
  - Rhamnus cathartica
  - Rhamnus frangula
  - Rosa canina agg.
  - Rosa corymbifera
- Feldahorn**
- Spitzahorn
  - Sanddorn
  - Hainbuche
  - Rotbuche
  - Gem. Esche
  - Vogelkirsche
  - Auen-Traubeneiche
  - Silber-Weide
  - Hohz Weide
  - Eberesche
  - Winterde
  - Bergulme
  - Flatterulme
  - Feldulme
- Roter Hartnagel**
- Haseulde
  - Zweiggriff. Weißdorn
  - Enggriff. Weißdorn
  - Gem. Spindelstrauch
  - Gem. Fleu
  - Gem. Heckenkirsche
  - Schöne
  - Purgier-Krauzdorn
  - Faulbaum
  - Hunds-Rose
  - Hecken-Rose

- Rosa rubiginosa**
- Rosa tomentosa
  - Rubus caesius
  - Salix caprea
  - Salix cinerea
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus
- Wein-Rose**
- Fiz-Rose
  - Krauzbere
  - Salweide
  - Graue Weide
  - Schwarzer Holunder
  - Gewöhnl. Schneeball
- Die Befestigung von Fuß- und Radwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Teilgebiete 4 und 6 und für die Verkehrsfächern mit besonderer Zweckbestimmung.
- Im Lärmpegelbereich III ist für die NV-, N- und NO- ausgerichteten Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß  $R_{w,ext} \geq 35$  dB(A) vorzusehen.
- Im Lärmpegelbereich IV ist für die NV-, N- und NO- ausgerichteten Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß  $R_{w,ext} \geq 40$  dB(A) und für die übrigen Fassaden  $R_{w,ext} \geq 35$  dB(A) vorzusehen.
- Schalldämmende Lüftung (die zu keiner Minderung der v.g.R.w. führen dürfen) sind für alle dem Schlafen dienende Räume des gesamten Wohngebietes vorzusehen, außer - wenn die im LPB II gelegenen Schlaf- und Kinderzimmer auch über mindestens ein zum Lüften zu öffnendes Fenster in einer SW-, S- oder SO-Fassade verfügen - wenn mit einem Einzelfachnachweis für Schlaf- und Kinderzimmer im LPB II nachgewiesen wird, das vor mindestens einem zum Lüften zu öffnenden Fenster eines solchen Raumes der Nachverkehlraumbewertungsebene L < 50 dB(A) ist.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindlichen Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauVG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauVG und § 81 BbgBO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 48° zulässig. Dachneigungen sind nur in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 3001, 3002, 3013, 3016, rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 3003, 3004, 3011) oder anthrazit (in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 7016, 7021, 7024, 7028) Farbe zulässig. Untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude (z.B. Erker, Vordächer, Wintergärten) können eine andere Dachform, Dachdeckung und Dachneigung aufweisen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist für die Fassadengestaltung der Haupt- und Nebengebäude die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialabbildungen sowie glänzenden Materialien unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Verbeanlagen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen (Höhenbezugspunkt Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche), der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen (Höhenbezugspunkt: Geländeoberkante) nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

## KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN; DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 BauVG)

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

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

- BEREICH DES EINGETRAGENEN BODENQUALITÄTS WUSTERMARK NR. 44
- GEMÄSS II. ORDNUNG WISMATHENGRÄBEN

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORHANDENE STRASSEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- HÖHENLINIE, HÖHENPUNKT
- VORHANDENE BÄUME (Standort eingetragener)

## 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.
- ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE:** Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Silexreste und dergleichen sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE TELGEBIET 6:** Bei einer Umnutzung des Grundstücks sowie für Baumaßnahmen, bei denen in den Planinhaltsflächen Grundwasser eingegriffen wird, sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland Untersuchung erforderlich.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN:** Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die baurechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.4 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

## GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141; berichtigt 1998 I, S. 137); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)**
- Verordnungen 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 Baupläne 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 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)**
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05. September 2001 (BGBl. I, S. 2350); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I, S. 1914)**
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210); zuletzt geändert am 09. Oktober 2003 (GVBl. I, S. 273)**
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 10. Juli 2002 (GVBl. I, S. 62)**
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)**
- 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 04.04.2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der Maßstabgebundenen Grenzen in die Orthotik ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den 22.05.2005

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Dabei haben der geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 22.05.2005, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom 22.05.2005 bis einschließlich 22.05.2005 erneut öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu geänderten und ergänzten Teilen vorbracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauVG am 22.05.2005 ersichtlich bekannt gemacht.

Wustermark, den 23.05.2005

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 22.05.2005, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 23.05.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2005 gebilligt.

Wustermark, den 23.05.2005

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

Wustermark, den 23.05.2005

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 52 Nr. 6, vom 26.06.2005 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Falligkeit und Erlassens von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 23.05.2005

# Gemeinde Wustermark Ortsteil Wustermark

## Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"

M 1:1.000

planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Str. 37 D-10711 Berlin  
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de  
Tel. 030/896080 Fax 030/8916668 04/2005