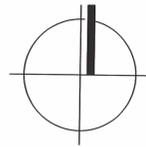


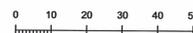
TEIL A: PLANZEICHNUNG



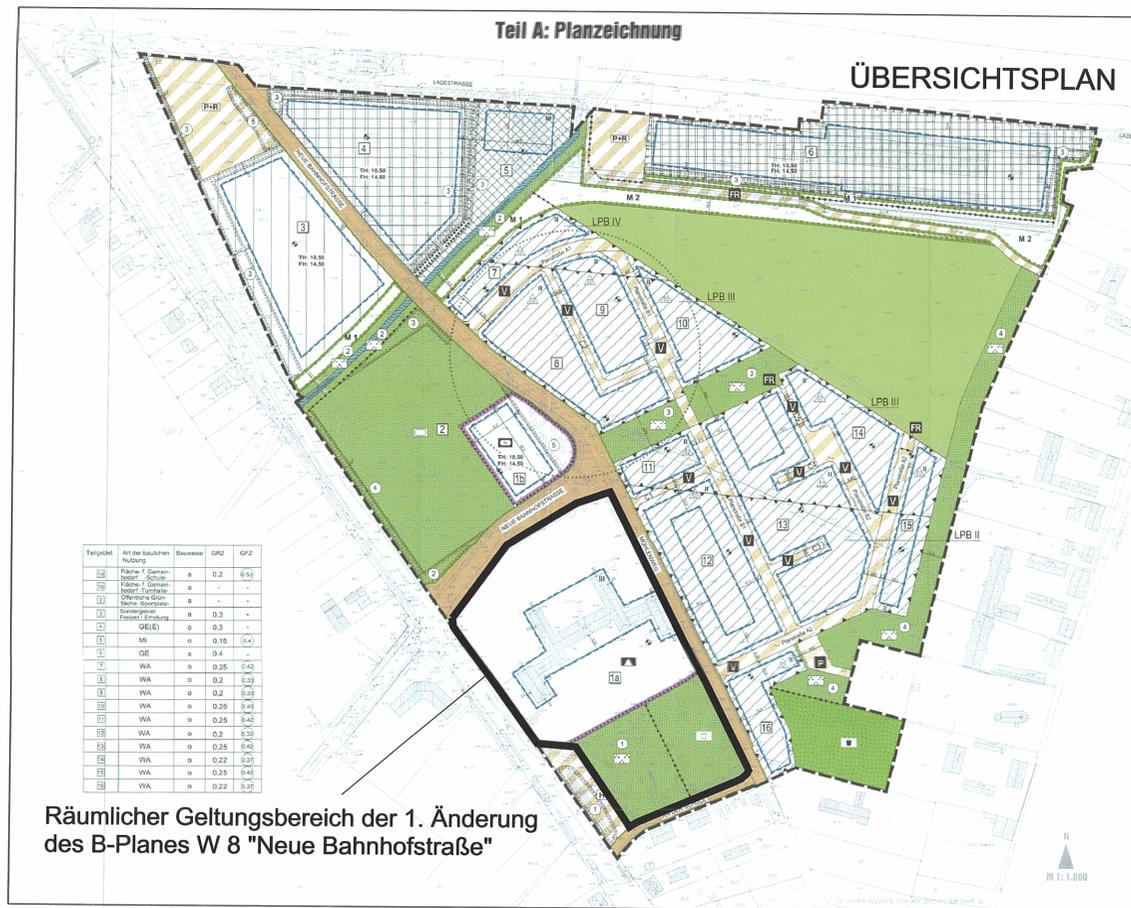
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Vermessung
- Kataster
- Festsetzungen des B-Planes Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"

Maßstab 1 : 1000 (im Original)



Teil A: Planzeichnung



Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
01	Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser)	a	0,2	0,30
02	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
03	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
04	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
05	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
06	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
07	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
08	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
09	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
10	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
11	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
12	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
13	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
14	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
15	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
16	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
17	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
18	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
19	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
20	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
21	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
22	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
23	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
24	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
25	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
26	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
27	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
28	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
29	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
30	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
31	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
32	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
33	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
34	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
35	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
36	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
37	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
38	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
39	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
40	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
41	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
42	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
43	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
44	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
45	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
46	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
47	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
48	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
49	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-
50	Wohnen (Reihenhäuser)	a	-	-

Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes W 8 "Neue Bahnhofstraße"

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 09.10.2014 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 09.10.2014

Hersteller der Planunterlage

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.04.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom März 2014 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.07.2014 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2014 bis einschließlich 15.08.2014 öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den 15.08.2014

Der Bürgermeister

3. AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 30.09.2014 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 15.10.2014

Der Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.10.2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Jahrgang 2014, Nr. 4, ... örtlich 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 (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tag nach dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Wustermark, den 13.10.14

Der Bürgermeister



Gemeinde Wustermark

BEBAUUNGSPLAN NR. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 1. Änderung - September 2014

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise (nähere Bestimmung in textlicher Festsetzung)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Schule
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abstandsbemaßung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNG

Der Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße", festgesetzt durch Satzung in der Fassung vom 04. / 2005 (örtlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 12 Nr. 2 vom 20.05.2005) wird im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" - 1. Änderung wie folgt geändert:

- A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt.
- B Die planungsrechtliche textliche Festsetzung Nr. 6 bleibt bestehen.
 - 6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- C Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 15 werden gestrichen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird durch eine zeichnerische Festsetzung ersetzt.
- D Die planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 21 werden neu gefasst:
 - 9. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer und Treppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 21. Die Befestigung von Fußwegen, Grundstückszufahrten sowie Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

AUSGEWÄHLTE 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 des Satzungsbeschlusses 08.11.2011 und der örtlichen Bekanntmachung vom 09.12.2011) zu berücksichtigen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre ausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

Gemeinde Wustermark
Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur