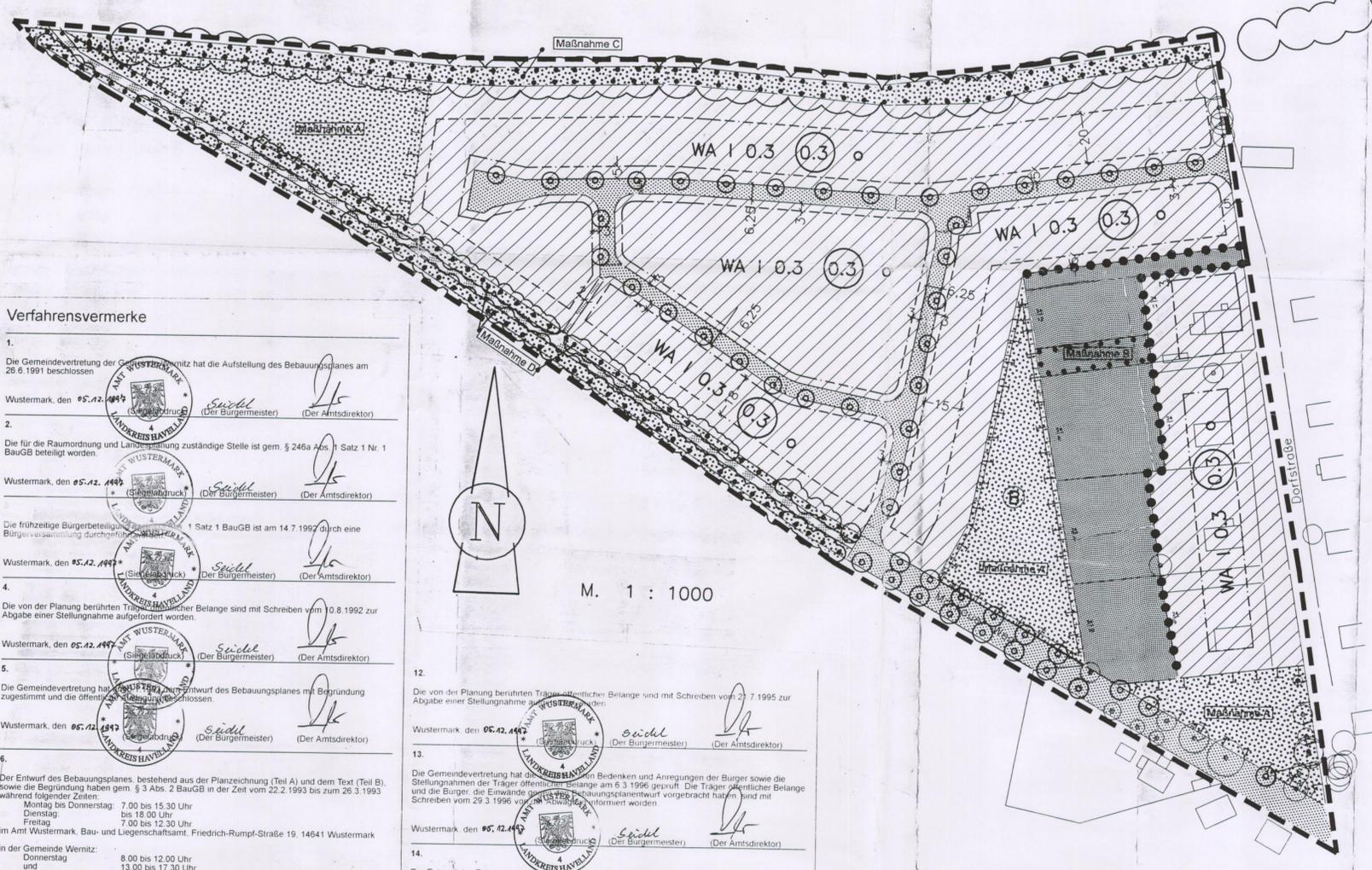


Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.90 und textliche Festsetzungen sowie Hinweise

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Geschosflächenzahl als Höchstmaß
0.3 Grundflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.1 Im gesamten Plangebiet wird die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen GRZ ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 25 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0 Offene Bauweise
3.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
3.2 Einfamilienhaus
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 89 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
4.1 Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig
4.2 Als Dachdeckung aller geneigten Dächer sind ausschließlich Ziegel in Rot- und Brauntönen oder Schiefer (im Anlehnung an RAL-Farben 3016 und 3007) zulässig
4.3 Dachaufbauten, -gauben und -einschnitte sind bis zu einer Gesamtmenge von max. 50% der dazugehörigen Gebäudelaenge zulässig
4.4 Einfriedungen sind entlang öffentlicher Wege- und Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der vorgelegten öffentlichen Fläche zulässig
4.5 Folgende Materialien sind zulässig:
- Laubgehölzhecken
- transparente Holzzaune
- transparente Metallzaune
- begrünte Maschendrahtzaune
Massive Pfeiler sind nur an Türen und Toren zulässig
4.5 Multizonen-Stellplätze sind bei Anordnung in den Vortankbereichen mit straßenseitigen Sichtbänken abzudecken und zu umpflanzen
4.6 Mindestens 10% der Fassadenflächen jedes Gebäudes sowie Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Artenverwendungsliste zu begrünen
4.7 Auf den Baugrundstücken sind lediglich wasserundurchlässige Befestigungen zulässig (Rasengittersteine, Kies, breittüftlig verlegtes Pflaster usw.). Ausnahmen sind für Stellplätze und Zufahrten für Kfz zulässig
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Weg
Straßenbegrenzungslinie
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar.
Öffentliche Grünflächen - die öffentlichen Grünflächen entsprechen den unter Punkt 8 der Festsetzungen beschriebenen Maßnahmenflächen
7. Artenverwendungsliste
Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Artenverwendungsliste anzupflanzen.
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet, hierbei sind die für den Standort geeigneten Sorten (z.B. bei Acer platanoides die Sorte 'Columnare') auszuwählen
• Acer platanoides (Sitzbaldach)
• Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
• Fagus sylvatica (Rotbuche)
• Fraxinus excelsior (Esche)
• Populus tremula (Zitterpappel)
• Quercus petraea (Traubeneiche)
• Quercus robur (Stieleiche)
• Salix alba (Silberweide)
• Salix fragilis (Knackweide)
• Tilia cordata (Winterlinde)
• Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
*
Klein- und Strauchbäume (Bäume II. Ordnung)
Bei den kleineren Laubbäumen sowie Großsträuchern gibt es Sorten die als Straßen- bzw. Platzbaum verwendet werden können. Die geeigneten Arten sind mit einem * gekennzeichnet
• Acer campestre (Feldahorn)
• Betula pendula (Schwarzzerle)
• Carpinus betulus (Hainbuche)
• Corylus avellana (Wald-Haese)
• Corylus colurna (Baum-Haese)
• Crataegus laevagata (Rudolfsdorn)
• Crataegus monogyna (Weißdorn)
• Juglans regia (Walnuss)
• Malus sylvestris (Wildapfel)
• Prunus avium (Vogelkirsche)
• Prunus mahaleb (Steinweißel)
• Sambucus nigra (Schwarze Holunder)
• Sorbus aria (Mehlschneise)
• Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
• Sorbus torminalis (Eisbeere)
• und Hochstamm-Obstbäume
Straucher
• Cornus mas (Kornelkirsche)
• Cornus sanguinea (Roter Hartnagel)
• Eonymus europaeus (Pfaffenhüchen)
• Ligustrum vulgare (Liguster)
• Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
• Prunus spinosa (Schnehe)
• Rosa canina (Hundsrose) u. a. spec.
• Rosa arvensis (Feldrose)
• Salix caprea (Aschweide)
• Salix alba (Salweide)
• Sambucus racemosa (Traubenholunder)
• Viburnum lantana (Wilder Schneeball)
Planzeichenart
Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)
- Hochstämme mit Ballen 2 x v., 10-12 St. U.
- Hochstämme mit Ballen 3 x v., 16-20 St. U.
Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)
- Solitär mit Ballen 3 x v., 125-150 oder 150-200
- auch als Heister ohne Ballen 2 x v., 150-200
Sträucher
Heckenpflanzen
- ohne Ballen 2 x v., 100-150 oder 150-175
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.
Ränker und Kletterpflanzen für Fassaden, Garagen etc.
Solitärsträucher
• Campsis radicans (Trompetenblume)
• Eonymus-forunei-Sorten (Spindelstrauch)
• Hedera helix (Efeu)
• Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
• Parthenocissus quinquefolia "Engelmann" (Jungfernebe)
• Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)
Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen
• Actinidia arguta (Strahlengriffl)
• Akebia quinata (Akebie)
• Aristolochia macrophylla (Fleifenwinde)
• Clematis-Arten
• Lonicera-Arten (Hopfen)
• Lonicera-Arten (Gelbblatter)
• Polygonum austriacum (Kreuzschiff)
• Vitis-Arten (Weinreben)
• Wisteria sinensis (Blauregen)
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 89 BbgBO)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahme A)
8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft "Wiesen mit einzelnen Strauchgruppen" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) - Grünfläche (Maßnahme A)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Wiesenflächen mit Strauchgruppen anzulegen. Der Anteil Strauchgruppen darf maximal 20% der Maßnahmenfläche betragen.
Die Wiese ist mit einer Wiesenkräutermischung anzulegen.
8.2 Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen "Erhalt einer Obstweide" (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) - Grünfläche (Maßnahme B)
Die im südlichen Teilbereich der Parzelle 24/12 festgesetzte Fläche ist als Strauchweide zu erhalten. Abgängige Bäume sind am Standort durch neue Obst- oder Pflanzqualität "Hochstamm 3x verschult" zu ersetzen.
8.3 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen "Erhalt der Fagushecke im Norden des Platzes" (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) - Öffentliche Grünfläche (Maßnahme C)
Der Gehölzstreifen entlang des Grabens ist zu erhalten.
Die Strauchhecke ist durch Anpflanzen von Weidern (Crataegus monogyna / Strauch / qm) zu ergänzen. Vorhandene Sträucher sind anrechenbar.
8.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen "Erhalt und Ergänzung der Hecke am Markauer Weg" (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) - Öffentliche Grünfläche (Maßnahme D)
Der Gehölzbestand entlang des Markauer Weges ist zu erhalten und durch die Pflanzung von Pflaumen (Prunus spec.), Weidern (Crataegus monogyna) und Schlehen (Pflanzliste 1 Strauch / 4 qm) zu ergänzen. Vorhandene Gehölze sind anrechenbar.
9. Sonstige Planzeichen
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
10. Nachrichtliche Übernahmen
Flurstücksgrenze
Nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs. 1 u. 5 D.
11. Hinweise
11.1 Über den nachrichtlich übernommenen Fundort des o.g. Bodendenkmals hinaus ist Erdbearbeitung, Erdentfernung, Grabungen und andere Funde, z.B. Scheitelpfeiler, unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Vor- und Frühgeschichtliche Altertümer zu melden. Die Funde und Fundstellen sind unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entschärfung zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
11.2 Pflanzmaßnahmen sind, soweit sie in den Bereich des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals fallen, im Einzelfall mit dem Brandenburgischen Landesmuseum für Vor- und Frühgeschichtliche Altertümer abzustimmen, um sicherzustellen, daß tiefwurzelnde Arten nicht zu Schädigungen des Bodendenkmals führen.
11.3 Zaune sind mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu errichten, um die Beweglichkeit Kleintieren zu gewährleisten.



M. 1 : 1000

Verfahrensvermerke

- 1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes am 26.6.1991 beschlossen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Satz 1 BauGB ist am 14.7.1992 durch eine Bürgerversammlung durchgeführt worden.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.8.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
5. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Bekanntmachung beschlossen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.2.1993 bis zum 26.3.1993 während folgender Zeiten:
Montag bis Donnerstag von 7.00 bis 15.30 Uhr
Donnerstag von 15.30 bis 18.00 Uhr
Freitag von 7.00 bis 12.30 Uhr
im Amt Wustermark, Bau- und Liegenschaftsamt, Friedrich-Rumpff-Straße 19, 14641 Wustermark in der Gemeinde Wernitz:
Donnerstag 8.00 bis 12.00 Uhr
und Freitag 13.00 bis 17.30 Uhr
öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.2.1993 bis zum 8.4.1993 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.2.1993 von der öffentlichen Auslegung informiert worden.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
7. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden ausgearbeitet.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
8. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1994 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Offenlegung beschlossen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.1994 bis zum 23.12.1994 während folgender Zeiten:
Montag, Donnerstag von 7.00 bis 15.30 Uhr
Dienstag, Donnerstag von 7.00 bis 18.00 Uhr
Freitag von 7.00 bis 12.30 Uhr
im Amt Wustermark, Bau- und Liegenschaftsamt, Friedrich-Rumpff-Straße 19, 14641 Wustermark erneut öffentlich ausliegen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
10. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden ausgearbeitet.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
11. Die Gemeindevertretung hat am 27.4.1995 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Offenlegung beschlossen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.4.1995 bis zum 7.5.1995 während folgender Zeiten:
Montag, Donnerstag von 7.00 bis 15.30 Uhr
Dienstag, Donnerstag von 7.00 bis 18.00 Uhr
Freitag von 7.00 bis 12.30 Uhr
im Amt Wustermark, Hoppenerader Allee 1, Zimmer 205, 14641 Wustermark erneut öffentlich ausliegen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
13. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Gemeinde am 26.3.1996.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
14. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.10.1996 von der Gemeindevertretung mit dem Beschl. Nr. 1/96 genehmigt.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
15. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.1994 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Offenlegung beschlossen.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
16. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.10.1996 von der Gemeindevertretung mit dem Beschl. Nr. 1/96 genehmigt.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
17. Die Plananlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 1 BauNVO, die Begründung dem § 1 Abs. 2 BauNVO.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
18. Der katastralmäßige Bestand am 27.01.1995 sowie die geographischen Koordinaten der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
19. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 27.09.1997 genehmigt.
Wustermark, den 05.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
20. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsbescheid der Gemeindevertretung vom 19.11.1997 erfüllt. Die Hinweise der Verwaltungsbehörde vom 19.11.1997 sind mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 19.11.1997 bestätigt.
Wustermark, den 23.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
21. Die Ertelung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Beschl. Nr. 1/97 vom 27.10.1997 festgelegt.
Wustermark, den 23.12.1997 (Der Bürgermeister) (Der Amtsdirektor)
22. Dieser Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 BauNVO mit Verfügung vom genehmigt worden.
Ort Datum (Vermessungsstelle)