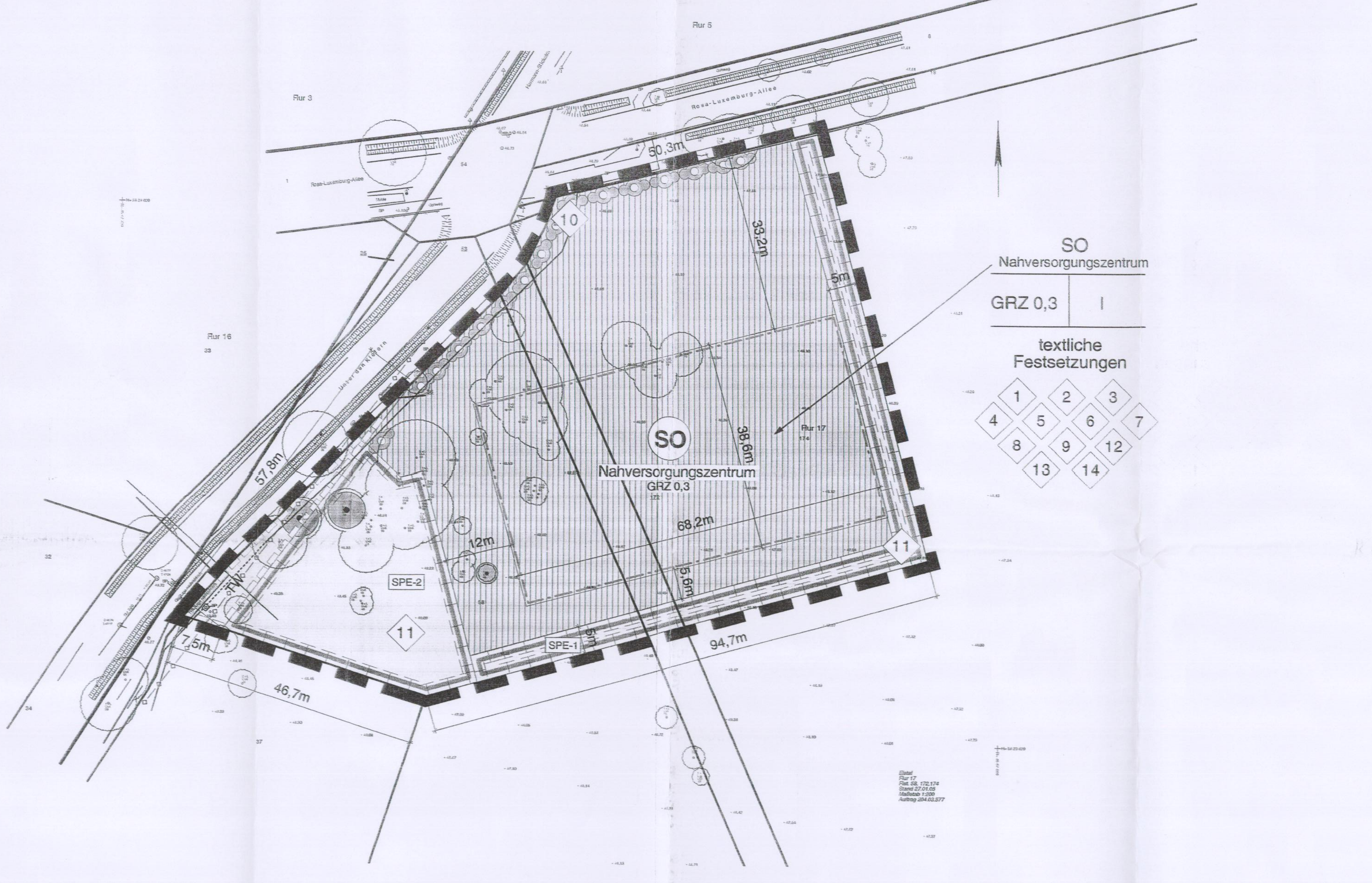
Gemeinde Wustermark
Bebauungsplan Nr. 17 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" im OT Elstal



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 6 und § 8 BauNVO)

SO Nahversorgungszentrum — Sondergebiet Nahversorgungszentrum
zulässig sind ein Nahversorgungsmarkt sowie Läden, Dienstleistungsbetriebe sowie Räume, Büros und Praxen freier Berufe gemäß § 13 BauNVO. (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl / GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

I — Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Maßnahme siehe textliche Festsetzung Nr. 11

Hauptversorgungsleitung - Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TW — Trinkwasser leitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechtrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern - Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

n — textliche Festsetzung

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Zahl der Vollgeschosse

textliche Festsetzungen
1 bis n

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.06.2003 (GVBl. Bbg. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. Bbg. I S. 273).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BB I S. 208), zuletzt geändert durch Art 1 des Gestzes vom 20.04.2004 (GVBl. BB I S. 106)

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Verkaufsfläche des Nahversorgermarktes darf maximal 700 qm Netto-verkaufsfläche betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

2. Die Fläche für ergänzende Ladengeschäfte darf zusammen maximal 600 qm Nettoverkaufsfläche betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

3. Dienstleistungsbetriebe sowie Räume, Büros und Praxen freier Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

4. Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 6 m beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7. die Dachneigung von Gebäuden muss mindestens 16 Grad betragen. Die Ausstattung der Dachhaut ist nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

8. Für die Fassade sind nicht zulässig: fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien.

9. Werbeanlagen sind zulässig. Die größe von Werbetafeln wird auf jeweils maximal 2 m x 2 m beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

10. In der festgesetzten Anpflanzung von Bäumen, Strächern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke mit Hainbuchen (Heister, H 150-175), 3 Stück pro lfdm anzulegen. Für die Anlage von Fußwegen kann die Hecke auf insgesamt 8 lfdm ihrer Länge unterbrochen werden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

11. Die festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wie folgt zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB):
SPE-Fläche 1: 40 Bäume und Sträucher je zur Hälfte aus den Listen 1 und 2. Die Gehölze der Listen 1 und 2 sind nach Arten und Größen zu mischen, es ist ein Gehölz pro 4 lfm zu pflanzen. Zu verwenden sind: Listen 1 und 2: Heister, H 200-250.
SPE-Fläche 2: 12 Bäume der Liste 4 (ein Baum pro 100 qm). Zu verwenden sind Heister, H 250-300. Als Unterpflanzung der Bäume 1.198 Sträucher der Liste 3 (1 Strauch pro qm), Heister 100-150.

12. Je 4 Pkw-Stellplätze sind im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen ein Baum der Liste 4, Hochstamm, StU 16-18 cm, zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

13. Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 8 qm unversiegelt auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

14. Nicht bebaute Flächen für Nebenanlagen, wie Stellplätze, Feuerwehrumfahrt u.a. sowie befestigte Flächen in der privaten Grünfläche sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau auszubilden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Pflanzliste 1

Birke	Betula pendula
Kiefer	Pinus sylvestris
Stieleiche	Quercus robur
Feldulme	Ulmus minor

Pflanzliste 2

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris

Pflanzliste 3

Kornelkirsche	Cornus mas	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 4

Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Silber-Weide	Salix alba
Hänge-Birke	Betula pendula	Berg-Ulme	Ulmus glabra
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Flatter-Ulme	Ulmus taevis
Zitter-Pappel, Espe	Populus tremula	Feld-Ulme	Ulmus minor
Vogel-,Süß-Kirsche	Prunus avium		

Hinweis:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Radelandberg. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetz sind zu beachten.

Zur Genehmigung vom 09.06.2006
Rathenow, 9.6.2006 i.A. Feletow
LANDKREIS HAVELLAND DER LANDRAT 43

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat am 19.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Rosa-Luxemburg-Allee Mitte" im Ortsteil Elstal beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Wustermark, den 21. 6. 05 .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Die für Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2005 beteiligt worden.

Wustermark, den 21. 6. 05 .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Mit Schreiben vom 27.01.2005 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Erörterungstermin am 18.02.2005 eingeladen worden, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln.

Wustermark, den 21. 6. 05 .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.01.2004 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Falkensee, den 13. 6. 05 .... [Unterschrift] Uwe Nedeß (ÖBVI)

In der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 08.04.2005 wurden die Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Rosa-Luxemburg-Allee Mitte" der Gemeinde Wustermark, OT Elstal öffentlich dargelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bauausschuss hat am 14.04.2005 die Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gebilligt.

Wustermark, den .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Am 20.04.2005 hat die Gemeindevertretung die Präzisierung des Geltungsbereiches beschlossen und dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, zugestimmt und die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Wustermark, den 21. 6. 05 .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.05.2005 bis einschließlich 06.06.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeinde Wustermark, Bau- und Liegenschaftsamt öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 29.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustermark, den 21. 6. 05 .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung Wustermark hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan auf ihrer Sitzung am 15.06.2005 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wustermark, den 21. 6. 05 .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Rosa-Luxemburg-Allee Mitte" Gemeinde Wustermark, OT Elstal in der Fassung vom Juni 2005, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 15.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Wustermark, den .... i.V. [Unterschrift] (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 11.07.2006 .... [Unterschrift] (Bürgermeister)

Die Durchführung des ~~Anzeige~~ Genehmigungs-verfahrens zum Bebauungsplan sowie 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 13 Nr. 4 vom 17.07.2006 ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 19.07.2006 .... [Unterschrift] (Bürgermeister)

EINGANG Bauordnungsamt Landkreis Havelland 21. Juli 2006 | Erledigung SG | Rücksprache | Wv. am | Z.d.A. | Az. ....

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark

Gemeinde Wustermark Bebauungsplan Nr. 17 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" im OT Elstal
- Satzungsfassung -

Juni 2005

Maßstab: 1 : 500

Thomas Jansen
Ortsplanung
16928 Blumenthal