

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
1	WA	o	0,22	0,44
2	WA	o	0,3	0,6
3	WA	o	0,2	0,6
4	WA	o	0,2	0,6
5	WA	o	0,2	0,6
6	WA	o	0,2	0,4
7	WA	o	0,25	0,5
8	WA	o	0,18	0,54
9	MI	o	0,3	0,9
10	MI	o	0,3	0,9
11	MI	o	0,3	0,9
12	WA	o	0,15	0,45
13	WA	o	0,22	0,44
14	WA	o	0,22	0,44
15	MI	o	0,3	0,9
16	WA	o	0,22	0,66

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 6 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

1 TEILGEBIETSNUMMER, z.B. Teilgebiet 1

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,2

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO), z.B. GRZ 0,6

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO), z.B. III (als Höchstmaß)

II-III z.B. II-III (als Mindest- und Höchstmaß)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENABGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

PRIVAT VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FUSS- UND RADWEG

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SPIELPLATZ

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FLÄCHE A

FLÄCHE B

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FLÄCHE MIT FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER

Gr GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St / Ga STELLPLÄTZE / GARAGEN

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) werden die Nummern 6, 7, 8 nach § 6 Abs. 2 und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird für die einzelnen Teilgebiete als zulässige Trauf- und Firsthöhe über der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	III
Zulässige Traufhöhe (m)	6,5	9,5
Zulässige Firsthöhe (m)	11,5	15,5

- Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppe) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- In den Teilgebieten 1, 2, 4, 9 und 11 ist südlich entlang der Rosa-Luxemburg-Allee und östlich entlang der Gartenstraße innerhalb der nicht überbaubaren Fläche die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von Bebauung freizuhalten. Davon ausgenommen sind Fuß- und Radwege sowie ober- und unterirdische Bauwerke, die der Maßnahme dienen (insbesondere Keller und deren Zugänge).
Fläche A: Offene Gehölzpflanzung
Die Fläche A ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 100 m² Fläche sind 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch gesetzt wird. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anrechenbar. Die restlichen Flächen werden als Langgraswiesen angelegt.
Fläche B: Dichte Gehölzpflanzung
Die Fläche B ist mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Fläche sind 1 Baum sowie 10 Sträucher zu pflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch gesetzt wird. Die restlichen Flächen werden als Langgraswiesen angelegt.
- Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind zu berücksichtigen: Anrechenbar sind Bäume, die in einem Abstand von maximal 2 m von den Stellplätzen stehen.
- Auf Grundstücken ab einer Mindestgröße von 400 m² ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der Art und der Mindestqualität entsprechen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist je angefangene 50 m² Fläche 1 Baum zu pflanzen. Es sind nur die Gehölzarten Hängebirke (Betula pendula), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Trauben-Eiche (Quercus petraea) und Stiel-Eiche (Quercus robur) zulässig. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie der festgesetzten Art entsprechen.
- Innerhalb des Teilgebietes 12 sind Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zulässig.

- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand von mindestens 4,00 m und höchstens 4,50 m Höhe zu errichten; vorhandene Bäume innerhalb dieser Fläche sind zu erhalten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen (je lfd. 3 m 1 Pflanze) zu begrünen.
Im Teilgebiete 2 sind auf den Flurstücken 84, 85, 86, 87 und 88 entlang der Rosa-Luxemburg-Allee die Schlaf- und Kinderzimmer in den Hauptgebäuden an der von dieser Straße abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.
- Die Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume:
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Malus sylvestris
Pinus sylvestris
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

STRÄUCHER:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Genista tinctoria
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sarcocolla scoparius
Sambucus nigra

**Spitz-Ahorn
Hängebirke
Gemeine Hainbuche
Rotbuche
Apfel
Gemeine Kiefer
Vogelkirsche
Sauer-Kirsche
Pflaume
Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winterlinde**

**Roter Hartriegel
Haseulula
Zweiflügler Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Gemeiner Spindelstrauch
Färber-Ginster
Wald-Geißblatt
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Faulbaum
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Fitz-Rose
Kratzbeere
Gewöhnliche Brombeere
Himbeere
Besenginster
Schwarzer Holunder**

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)
- Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° bis höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Dacheindeckungen sind nur in roter, rotbrauner, brauner oder anthrazit Farbgebung zulässig.
 - Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzenden Materialien unzulässig.
 - In allen Teilgebieten sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum aus Holz mit senkrechter Lattung, Metallzaune oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedung ist auch in Kombination mit Hecken aus Laubholz zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserverkes Eistal.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORHANDENE WEGE UND STRASSEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- VORHANDENE BÄUME (Standort eingemessen)

HINWEISE

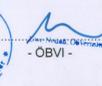
- BAUMSCHUTZSATZUNG**
Für den vorhandenen Gehölzbestand außerhalb der Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg und innerhalb des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.
- UMWANDLUNG VON WALDFLÄCHEN**
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 LValdG, für die eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 5 LValdG vorgesehen ist. Zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsartänderung ist vom Grundstückseigentümer im Rahmen des Bauantrages ein Umwandlungsantrag zu stellen.
- MUNITIONSBERGUNG**
Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.3 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.3 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316))
- Verordnung 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. 486)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 16. Juni 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74, 75)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG)** in der Neufassung vom 25. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale 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 27.03.06... 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Falkenberg den 28.09.07

 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 28.09.2007 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2007 bis einschließlich 28.09.2007 öffentlich ausgelegt.

Wustermark, den 02.10.2007

 Bürgermeister

Der Bebauungsplan in der Planfassung vom 28.09.2007... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 28.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.2007 gebilligt.

Wustermark, den 02.10.2007

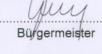
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat Schreiben vom 02.10.2007 erklart, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustermark, den 02.10.2007

 Bürgermeister

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

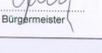
Wustermark, den 02.10.2007

 Bürgermeister

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 Nr. 6, vom 28.09.2007, 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 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 02.10.2007

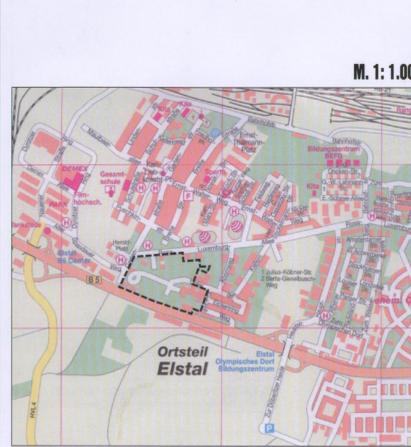
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Juni 2007 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der verkürzten Zeit vom 24.08.2007 bis einschließlich 24.08.2007 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB am 23.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Wustermark, den 02.10.2007

 Bürgermeister

Gemeinde Wustermark Ortsteil Eistal

Bebauungsplan Nr. E 19 "Kieferniedlung Nordwest"



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
 Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
 www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de
 Tel. 030/8968080 Fax 030/8916888 08/2007

BERLIN