



Planzeichenerklärung

- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- TEILGEBIETSBEZEICHNUNG NUMMER z.B. Teilgebiet 13
- GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,18
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 20 BauNVO), z.B. GRZ 0,36
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. II (höchstens)
- HÖHENBEZUGSPUNKT (§18 BauNVO) z.B. 56,46 ü.HN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs.2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- EINZELHAUS, DOPPELHAUS (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHGTER BEREICH
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Änderung des Bebauungsplanes.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird im Teilgebiet 13/17 mit einer zulässigen Traufhöhe von maximal 4,50 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppe) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
3. Das innerhalb der Trinkwasserschutzzone II auf den privaten Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und außerhalb der Trinkwasserschutzzone I und II zu versickern oder in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten.
4. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind maximal 2 Stellplätze pro Grundstück zulässig.
5. Im Teilgebiet 13 / 17 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
6. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Innerhalb dieser Fläche ist je angefangene 100 m² Fläche 1 Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
7. Durch Festsetzungen nach § 19 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 Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar. Es sind nur Gehölze entsprechend Pflanzliste zu verwenden.
8. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II sind die Stellplätze nur in vollständig versiegeltem Aufbau zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

1. Für die Fasadengestaltung der Hauptgebäude ist die Verwendung von keramischen Fliesen, Plattenverkleidungen mit künstlichen Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien unzulässig. Im Teilgebiet 13 / 17 sind Holzfassaden und Holzverkleidungen zulässig. Ausgenommen davon sind Fassaden, die aus Blockbohlen, runden oder halbrunden Stämmen sowie Holzschindeln bestehen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Werbeanlagen das Erdgeschoss um nicht mehr als 0,8 m der Höhe überragen.
3. Als Einfriedung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Hecken und / oder Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Teilgebiet 13 / 17 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Radelandberg

Sonstige Darstellungen

- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE WEGE, STRASSEN
- VORHANDENE BÄUME

Hinweise

1. **ALLLASTEN**
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet des Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen GUS-Kaserne Dallgow, Elstal - Olympisches Dorf und Eisgrund, erstellt durch Chemischer Labor Dr. Betz GmbH vom August 1993. Abbrucharbeiten an den Gebäuden und Tiefbauarbeiten zur Erschließung sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gutachterlich zu begleiten.
2. **BAUMSCHUTZSATZUNG**
Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.
3. **ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DSchGBg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 DSchGBg).
4. **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, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585))
- 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. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/39, S. 1)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I, Nr. 28 S.1)
- 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 Planunterlagen enthält den Inhalt des Legenschaftskafes mit Stand vom 10.07.2006 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geomatisch unverändert. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 01.08.2011
 Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.07.2011 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom Februar 2011 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § Abs. 2 BauGB am 24.07.2011, ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2011 bis einschließlich 22.08.2011 öffentlich ausgestellt.

Wustermark, den 09.08.2011
 (Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 10.07.2011, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 24.07.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.07.2011 gebilligt.

Wustermark, den 08.08.2011
 (Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 08.08.2011 erklärt, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustermark, den 09.08.2011
 (Bürgermeister)

Die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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. 16 vom 27.07.2011 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 der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, den 09.08.2011
 (Bürgermeister)

**Gemeinde Wustermark
 Ortsteil Elstal
 Bebauungsplan Nr. E 12**

**"Radelandberg Nord", 1. Änderung
 Satzung
 in der Fassung vom Mai 2011**

Gemeinde Wustermark
 Hoppenrader Allee 1
 14641 Wustermark
 Home office Koblenzer Str.39
 D - 14612 Falkensee
 Tel: (033234) 73-0
 www.wustermark.de
 fon +49 (0)3322 429439
 buero-g.wernicke@gmx.net