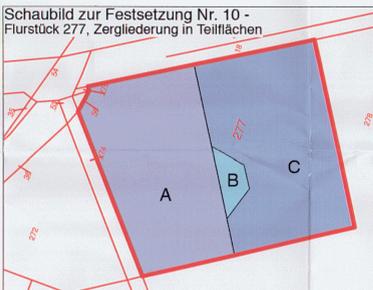
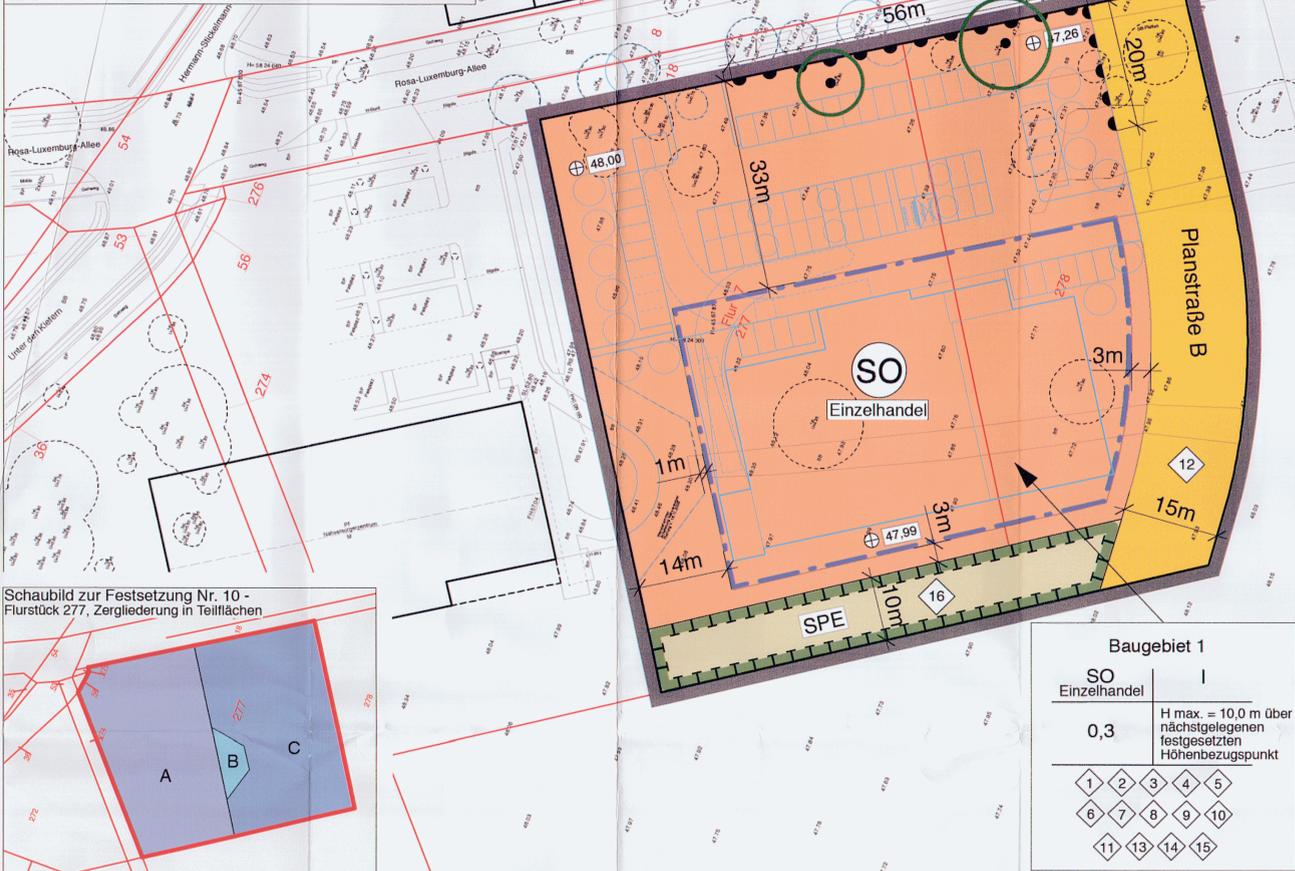


**Bebauungsplan Nr. E 28  
"Heidesiedlung", Teilgebiet A  
der Gemeinde Wustermark, OT Elstal**

**Satzung**

Stand 09/2011  
Originalmaßstab: 1: 500  
Maßstab A3: 1: 1.000



**Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet - Einzelhandel  
zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

**0,3** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse; eingeschossig als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
**H max** maximale Höhe in m über dem festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Verkehrsräume sowie Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**1** Straßenverkehrsfläche - öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**16** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**SPE** Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; flächenhafte Darstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**12** Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

**47,99** Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

**277** Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)

**Nutzungskreuz**

Baugebiet n	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Höhe baul. Anlagen über nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt
textliche Festsetzungen	

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Zulässig ist ein Nahversorgungsmarkt. Die Verkaufsfläche des Nahversorgermarktes darf maximal 800 qm Nettoverkaufsfläche betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Die Fläche für ergänzende Ladengeschäfte darf zusammen maximal 450 qm Nettoverkaufsfläche betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Cafés sowie Räume, Büros und Praxen freier Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Die maximale Höhe der Gebäude (H max.) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie darf maximal 10 m über der festgesetzten Höhe liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung der Gesamt GRZ ist ausnahmsweise zulässig und ist gesondert zu kompensieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 und 19 BauNVO)
- Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 6 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt und eine Breite von 3,50 m beschränkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

**Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)**

- Für die Fassade sind nicht zulässig: geflamme, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- Die Beleuchtung von freistehenden oder an Gebäuden angebrachten 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. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
- Für bauliche Anlagen auf der Teilfläche "C" des Flurstücks 277 wird zur Teilfläche "B" des Flurstücks 277 eine abweichende Abstandsfläche von 1,0 m als zulässig festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 2 BbgBO).

**Grünordnerische Festsetzungen**

- Die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 1.000 qm sind als Gehölzflächen gemäß Pflanzliste 1 mit mindestens je 3 Sträuchern pro 1 qm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist je angefangene 1.000 qm zulässiger Versiegelungsfläche 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anzupflanzen.
- In der Planstraße B sind beidseitig in einem Abstand von 12 m Laubbäume einer Art mit einem Stammumfang von 18/20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung des Pflanzabstandes um bis zu 3 m aufgrund von Einmündungen, Grundstückszufahrten oder straßenbegleitenden Stellplätzen ist zulässig.
- Doppelreihige Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und zu gliedern. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze. Es sind Hainbuchen (Carpinus betulus) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anzupflanzen.
- Stellplatzanlagen im Sondergebiet Einzelhandel sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mildernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
- Das im Bereich der Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb der Bauflächen über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- Die SPE-Fläche wird zu 60% als dichte Gehölzbestände mit Baumüberschirmung bepflanzt und ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht. Im nördlichen Teil der SPE sind kammartig Bereiche von Gehölzen freizuhalten. Innerhalb der dichten Gehölzflächen sind je 50 qm Gehölzfläche mindestens 75 Sträucher sowie ein niedrigwüchsiger Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm anzupflanzen. Innerhalb der offenen, nicht gehölzbeschatteten Bereiche ist auf einer Fläche von mindestens 10 qm ein Feldsteinhaufen (Höhe 1 m) mit umgebenden 30 qm Schotter- und Sandflächen anzulegen.

**Pflanzliste 1**

Weißdorn  
Haselnuß  
Heckenrose  
Feldrose  
Kartoffelrose  
Ginster  
Brombeere  
Schneebeere  
Flieder  
Pfaffenhütchen  
Schlehe  
Pfeifenstrauch  
Liguster  
Efeu  
Immergrün

**Pflanzliste 2**

Weißdorn  
Feldahorn  
Hainbuche  
Feldulme  
Rotdorn

**Pflanzliste 3**

Spitzahorn  
Bergahorn  
Feldahorn  
Winterlinde  
Stieleiche  
Birke  
Rotdorn  
Weißdorn  
Hainbuche  
Feldulme

Crataegus monogyna (2xv, 60-100)  
Corylus avellana (2xv, 60-100)  
Rosa canina (2xv, 60-100)  
Rosa fruticosa (2xv, 60-100)  
Rosa rugosa (2xv, 60-100)  
Cytisus scoparius (2xv, 60-80)  
Rubus fruticosus (2xv, 40-60)  
Symphoricarpos albus (2xv, 40-60)  
Syringa spec. (2xv, 60-100)  
Euonymus europaea (2xv, 60-100)  
Prunus spinosa (2xv, 60-100)  
Philadelphus coronarius (2xv, 60-100)  
Ligustrum spec. (2xv, 60-100)  
Hedera Helix (2xv, 5-7Triebe)  
Vinca minor (2xv, 5-7Triebe)

Crataegus monogyna  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Ulmus minor  
Crataegus crus galli

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Acer campestre  
Tilia cordata  
Quercus robur  
Betula pendula  
Crataegus crus galli  
Carpinus betulus  
Ulmus minor

**Bebauungsplan Nr. E 28  
"Heidesiedlung", Teilgebiet A  
Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal**

**Satzung**

Blatt Nr.: 1  
Stand: 09/2011  
Maßstab (Originalgröße): 1 : 500  
Maßstab (A3): 1 : 1.000

Auftraggeber  
Gemeinde  
Wustermark

Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16928 Blumenthal

**Verfahrensvermerke**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.11.2010 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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Falkensee, den 10.10.2011

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 06.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E28 „Heidesiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark, den 01.11.2011

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 08.02.2011 beschlossen, das Teilgebiet A angrenzend an der Rosa-Luxemburg-Allee aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E28 „Heidesiedlung“ heraus zu gliedern und das Bauleitplanverfahren für dieses Teilgebiet weiterzuführen.

Wustermark, den 01.11.2011

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 29.03.2011 unter Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2011 bis einschließlich 16.05.2011 öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht ist am 11.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.04.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Wustermark, den 01.11.2011

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2011 die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. E28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet A, in der Fassung vom September 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde von der Gemeindevertretersitzung am 27.09.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung gebilligt.

Wustermark, den 01.11.2011

Der Bürgermeister

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

Wustermark, den 01.11.2011

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan 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 11 Nr. 7 vom 11.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tage nach dieser Bekanntmachung am 15.11.2011 in Kraft getreten.

Wustermark, den 15.11.2011

Der Bürgermeister

**Hinweise zu Bodendenkmalen:**  
Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Festsetzungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" zu beachten. Danach sind Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind nach § 11 und § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig. Falls Sicherungsmaßnahmen notwendig werden sollten, sind die Kosten und Bauverzögerungen im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher zu tragen.

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

**Hinweis zu Kampfmitteln:**  
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

**Hinweis zur planexternen Kompensation**  
Als Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden, sind über die in Festsetzung 11-16 festgesetzten Maßnahmen hinaus 1.930 qm Entsiegelungsflächen aus dem Entsiegelungskonto Olympisches Dorf Elstal abzurufern (1.340 qm Baugrundstück; 590 qm Planstraße B).

**Kartengrundlage**  
Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. -Ing. Uwe Nedeß Friedrich-Engels-Allee 71-73, 14612 Falkensee mit Stand 22.11.2010

**Erstellung/EDV**  
CAD-Programm  
VektorWorks - Landschaft  
auf apple - macintosh

**Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 619).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39, S. 1).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509).

