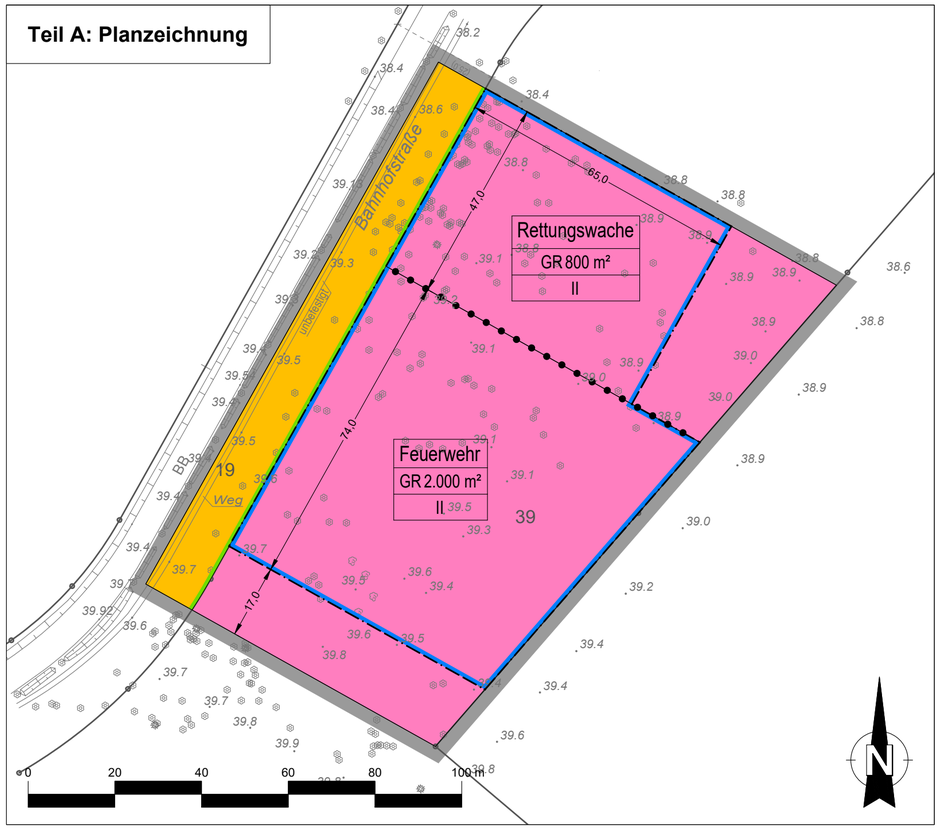
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

- 2.000 m² — Grundfläche (GR) als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
2. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist auf einer Grundfläche von 50 m² ein Rettungsturm mit einer maximalen Höhe von 60,0 m über NHN im DHHN2016 zulässig.

Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)

4. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 8 standortgerechte Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm sowie 40 gebietsheimische Sträucher der Qualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, anzupflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
5. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ sind 20 standortgerechte Laubbäume der Qualität 3x verpflanzt, StU 12-14 cm sowie 200 gebietsheimische Sträucher der Qualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, als geschlossene Strauchflächen mit Überhältern anzupflanzen. Die Gesamtfläche der Anpflanzung muss mindestens 2.400 m² umfassen. Teilflächen müssen eine Mindestgröße von 100 m² und eine Mindestbreite von 5,0 m haben. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

Baumschutzsatzung
Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 08.11.2011) zu berücksichtigen.

Bodenfunde
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Baufeldfreimachung
Eine Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln bzw. der Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse zwischen dem 1. September und 31. Januar erfolgen.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 07.08.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, ...
(ÖBVI)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.02.2023 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“ beschlossen und im Amtsblatt, Jahrgang 30, Nr. 02/2023 vom 24.03.2023 bekannt gemacht.

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

2. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.03.2025 an der Planung beteiligt.

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

3. Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 (2) BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Plans im Internet erfolgte am 28.03.2025 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark. Die Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet erfolgte in der Zeit vom 28.04.2025 bis 06.06.2025.

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung von ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

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

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

6. Einsichtnahme
Der Satzungsbeschluss 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 erteilen ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang ....., Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

7. Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern gemäß §§ 214, 215 BauGB sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wustermark, ...
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

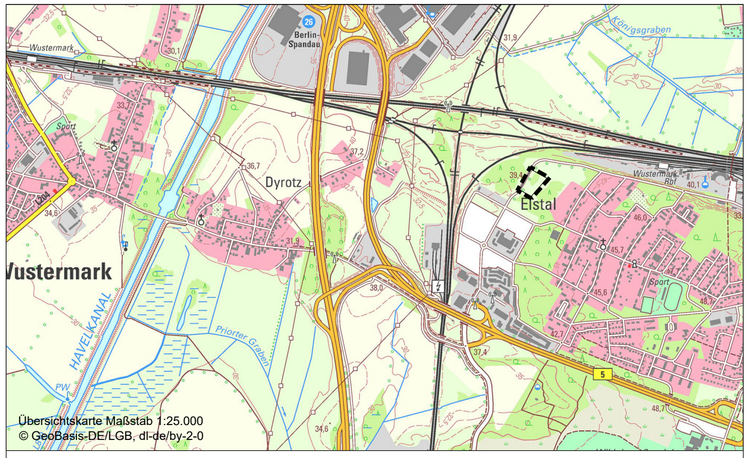
PlanZV – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

BbgBO – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Flurstückliste

Flurstücke 19 und 39 der Flur 1 der Gemarkung Elstal.



Übersichtskarte Maßstab 1:25.000
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. E 48 „Neue Feuerwache Elstal“

Maßstab 1:1.000 (A2)

Satzung
29.07.2025

Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark
Tel: (033234) 73-0
www.wustermark.de