

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

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



Sondergebiet - Einzelhandel
zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 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)

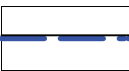
I

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)

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

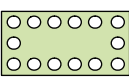


Straßenverkehrsfläche - öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

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



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

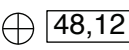


Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



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



Verortung der Maßnahme zur textlichen Festsetzung Nr. 16
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

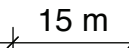
Planzeichen ohne Normencharakter, die zum Verständnis der Planung dienen



Flurstücke / Flurstücksnummern
(zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)



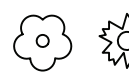
Flurgrenzen
(zur besseren Lesbarkeit blau eingefärbt)



Maßangaben in Meter



zu fällender Baum



nicht festgesetzter Baum - Stammumfang < 60 cm
geschützte Bäume lt. Baumschutzsatzung Gemeinde Wustermark
mindestens 60 cm Stammumfang



Lageplan Lebensmittellmarkt
Architekturbüro Krauter + Kling, Berlin
Stand: 18.04.2024

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen



Das Sondergebiet Nahversorgung dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmitteleinzelhandel zulässig, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche auch nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der nachfolgenden festgesetzten Sortimentsliste besteht. Diese Betriebe dürfen auf weitere 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente der festgesetzten Sortimentsliste sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig. Die (vom Kunden begehbbare und einsehbare) Verkaufsfläche darf eine GRZ für die Verkaufsfläche von 0,191, nicht überschreiten.

- Liste der zentrenrelevanten Sortimente
Liste der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

- Liste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente
- Textilien
 - Bekleidung
 - Schuhe und Lederwaren
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
 - Heimtextilien
 - Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
 - Spielwaren
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Augenoptiker
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
 - Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
 - Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
 - Antiquitäten und Gebrauchsgüter

- Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente
- Kraftwagen
 - Kraftwagenteile und Zubehör
 - Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
 - Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
 - Wohnmöbel
 - Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
 - Anstrichmittel
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
 - Aus der Unterklasse Bumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
 - Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
 - Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
 - Mineralerzeugnisse



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.
(§ 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)



Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen, an den Immissionsorten

- Hermann-Stickelmann-Straße 1 (Allgemeines Wohngebiet - WA),
- Glockenheidering 27, 29, 31b (Allgemeines Wohngebiet - WA),
- Heidlerchenallee 37 (Allgemeines Wohngebiet - WA) sowie
- auf der westlichen Baugrenze des Flurstücks 575 innerhalb des B-Plans Nr. E 44 "Heidesiedlung Nord" (Urbanes Gebiet - MU),

die Richtwerte der jeweiligen Gebietskategorie, gemäß den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBL. S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit.a, lit. aa BauGB)

	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
WA	55	40
MU	63	45

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

- 6

Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 6 m über den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt beschränkt. Die Breite der Werbeanlagen darf dabei bis zu 3,50 m betragen. Die Anzahl solcher freistehender Werbeanlagen wird auf zwei beschränkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO)
- 7

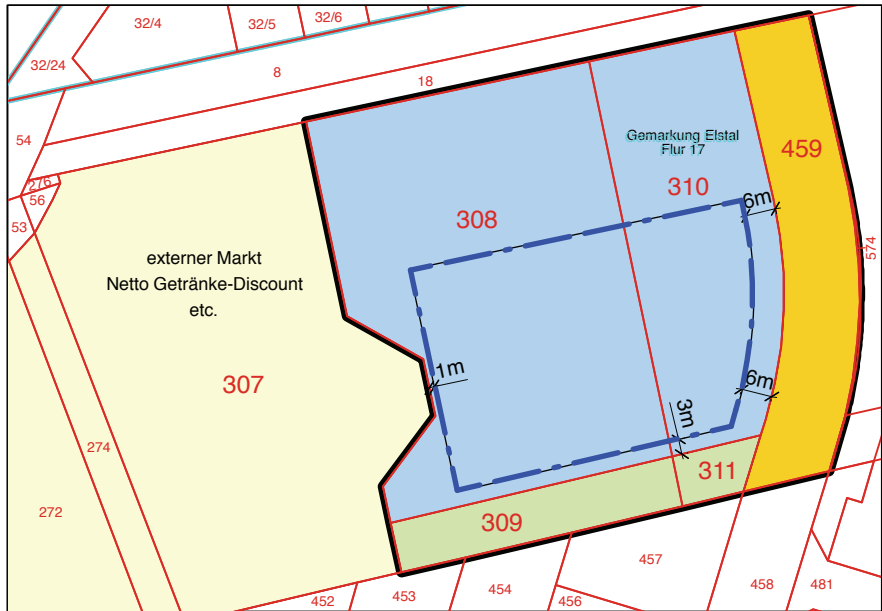
Im Sondergebiet Einzelhandel muss je angefangene 25 qm Verkaufsfläche (vom Kunden begehbar oder einsehbar) ein Stellplatz errichtet werden. Zusätzlich müssen mindestens zwei Behindertenstellplätze und zehn überdachte Fahrradstellplätze hergestellt werden. Darüber hinaus ist je angefangene 250 qm Verkaufsfläche (vom Kunden begehbar oder einsehbar) ein Stellplatz für Mitarbeiter herzustellen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO)
- 8

Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)
- 9

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, 3026) sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)
- 10

Für bauliche Anlagen auf dem Flurstück 308, Flur 17, Gemarkung Elstal wird zum Flurstück 307, Flur 17, Gemarkung Elstal (außerhalb des Geltungsbereiches) eine abweichende Abstandsfläche von 1,0 m als zulässig festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 2 BbgBO).

Schaubild zur Festsetzung Nr. 10 -
Flurstück 307 und 308, Flur 17, Gemarkung Elstal



Grünordnerische Festsetzungen

- 11

Die nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 1.000 qm bestehender Gehölzflächen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierzu sind 3 Sträucher pro 1 qm gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 12

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.
- 13

Stellplatzanlagen im Sondergebiet Einzelhandel sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Die Versickerung wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.
- 14

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von geringbelasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzonen einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung oder naturnahes Niederschlagswasserversickerungsbecken).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 15

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen:
Je vollendete 50 qm sind im Mittel 50 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Dabei sind die Gehölze im Süden der Fläche dichter und im Norden lockerer anzupflanzen. Zusätzlich ist 1 Baumpflanzung zu ergänzen: 1 x Crataegus crus galli (Cc - Apfeldorn), Mindeststammumfang 16/18 ist westlich der bestehenden beiden Apfeldorn-Bäume in einem Abstand von ca. 5 m zum westlichen Baum neu anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 16

Der durch das hinweisende Planzeichen  gekennzeichnete Eichentorso stellt eine geschützte Lebensstätte dar und ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste

Weißdorn	Crataegus monogyna (2xv, 60-100)
Haselnuß	Corylus avellana (2xv, 60-100)
Heckenrose	Rosa canina (2xv, 60-100)
Feldrose	Rosa fruticosa (2xv, 60-100)
Kartoffelrose	Rosa rugosa (2xv, 60-100)
Ginster	Cytisus scoparius (2xv, 60-80)
Brombeere	Rubus fruticosus (2xv, 40-60)
Schneebeere	Symphoricarpos albus (2xv, 40-60)
Flieder	Syringa spec. (2xv, 60-100)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (2xv, 60-100)
Schlehe	Prunus spinosa (2xv, 60-100)
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius (2xv, 60-100)
Liguster	Ligustrum spec. (2xv, 60-100)
Efeu	Hedera Helix (2xv, 5-7Triebe)
Immergrün	Vinca minor (2xv, 5-7Triebe)

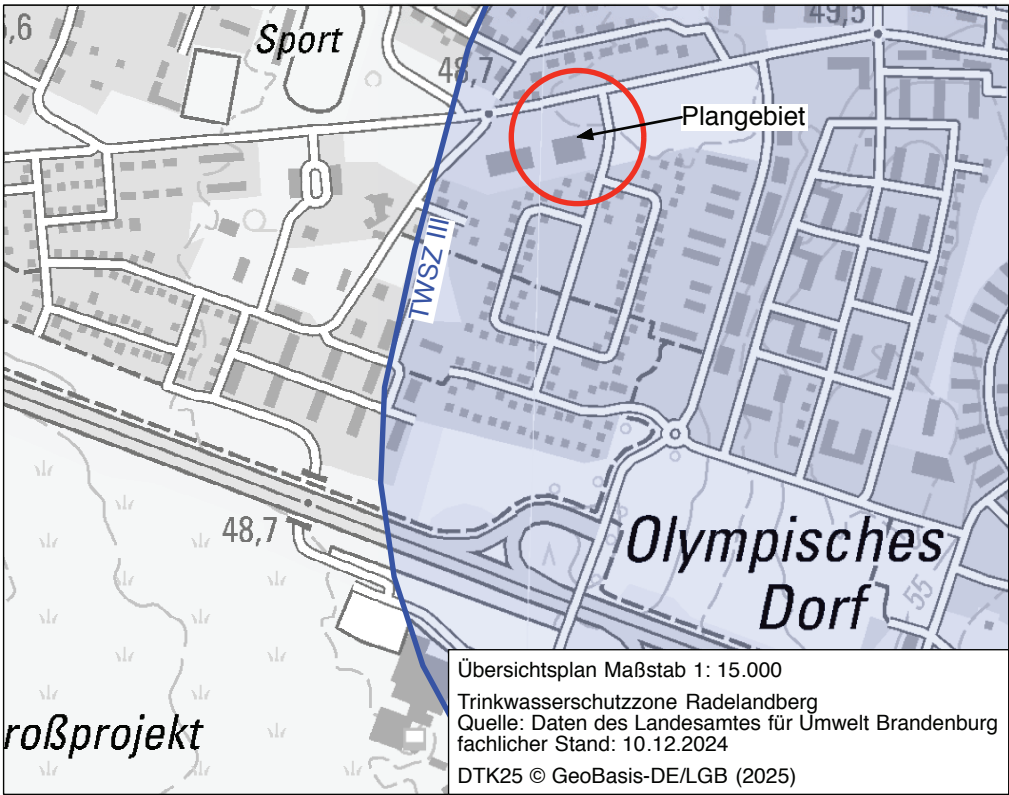
Hinweise zum Artenschutz:

1 V_{ASB} - Bauzeitenregelung Brutvögel
Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nicht gebaut werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphase häufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) und kontinuierlichem Weiterbau können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermieden werden. Die eigentliche Bauphase im Plangebiet kann dann innerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können hiervon Ausnahmen vereinbart werden, die einen Bau der Anlage z.B. auch während der Brutphase ermöglichen und gleichzeitig die Anforderung des Artenschutzes berücksichtigen.

2 V_{ASB} - Amphibienschutzzaun / Amphibienleiteinrichtung
Bei einer Baufeldfreimachung/ Bauzeit zur Wanderungszeit von Amphibien zwischen 15.02. bis 15.04. (Frühjahrswanderung) bzw. 15.10. bis 15.12. (Herbstwanderung) ist zwischen temporärem Kleingewässer und südlich potentieller Landhabitaten ein Amphibienzaun aufzustellen und während des Zeitraums funktionstüchtig zu erhalten. Der Zaun ist regelmäßig auf Schäden zu kontrollieren und ggf. zu reparieren.

Hinweis Trinkwasserschutzzone:

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



Hinweise zu Bodendenkmalen:

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 Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse 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. 3BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Hinweis zu Boden:

Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Hinweis zu Altlasten:

Werden bei den Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand) sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Hinweis zur Munitionsbelastung:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist gemäß der KampfmV verpflichtet, diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigegefügt Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Gemeindeverwaltung Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden. Die Dienstzeiten sind im Internet unter www.wustermark.de abrufbar.

Hinweis zu Verfahrensvermerken:

Verfahrensvermerke und der Katastervermerk werden erst zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes abgedruckt.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

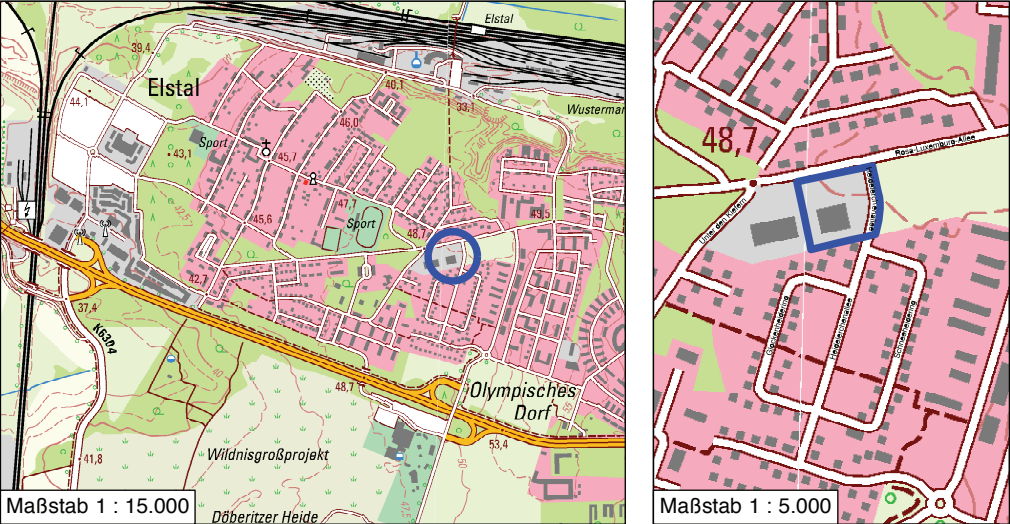
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I 2023 Nr. 18).

Kartengrundlage
Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hagen Strese
Dipl.-Ing. Jörg Rehs
Dreifertstraße 2, 03044 Cottbus
Stand: 15.05.2025
Stand Kataster: 22.04.2025
zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: Höhen über Normal-Null (NHN)
im DHHN 2016

Erstellung/EDV
CAD-Programm
VektorWorks

Luftbild Gemeinde Wustermark
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2024)
Stand Befliegung: 14.05.2024

Lage des Plangebietes (DTK25 © GeoBasis-DE/LGB (2025))



Bebauungsplan Nr. E 52
"Nahversorgung südlich
Rosa-Luxemburg-Allee
und westlich Heidelerchenallee"
Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal

Auftraggeber
Gemeinde
Wustermark

Entwurf

Blatt Nr.: 4/4
Stand: 01/2026
Maßstab (A1): 1 : 500
Maßstab (A3): 1 : 500

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal