

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Maß der baulichen Nutzung

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO
- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportliche Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 210,0 m<sup>2</sup> bebaut werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO
- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 295,0 m<sup>2</sup> bebaut werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO
- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballsport und Fitness" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 50,0 m<sup>2</sup> bebaut werden.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und in der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind zulässig:
  - Zufahrten, Zuwege und Fahrradstellplätze
  - Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
    - Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Podeste und Unterstände sowie
    - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gehören
  - die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballsport und Fitness" sind zulässig:
  - Zufahrten, Zuwege und Fahrradstellplätze
  - ein Fußball-Kleinspielfeld, ein Volleyball-Spielfeld sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
    - Gerätehäuser, Podeste und Unterstände
    - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.
  - die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

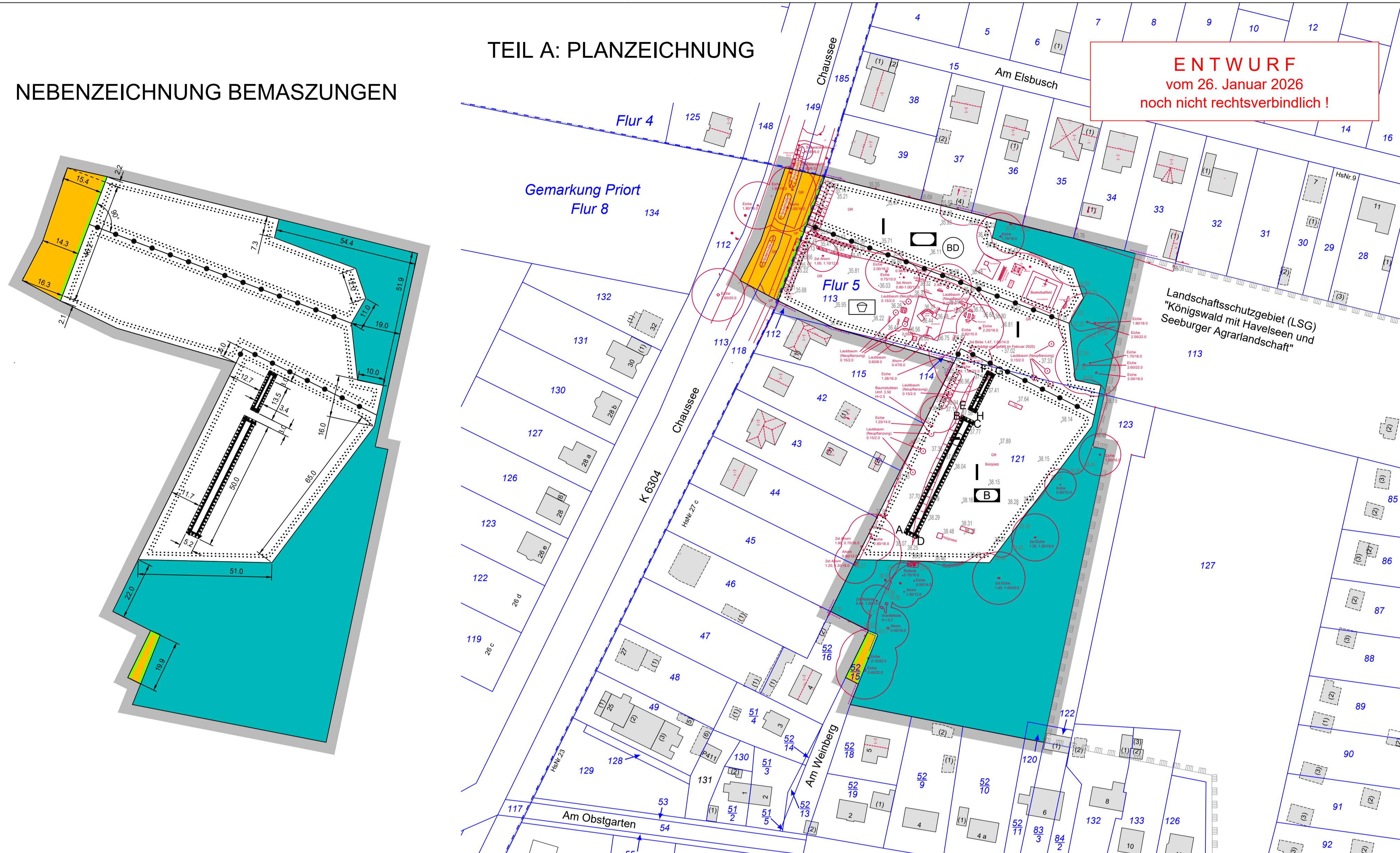
- Auf der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung A-B-C-D-A sind Auffüllungen des Grundstückes bis zu einer Höhe von 39,6 m über DHHN2016 zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- Auf der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung E-F-G-H-E sind Auffüllungen des Grundstückes bis zu einer Höhe von 38,0 m über DHHN2016 zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Entlang der Linie A-B der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung A-B-C-D-A sind 7 standortgerechte, hochstämmlige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Entlang der Linie E-F der Fläche für Aufschüttungen mit der Umgrenzung E-F-G-H-E sind 2 standortgerechte, hochstämmlige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm zu pflanzen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Liste standortgerechter Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Aesculus spec.	Kastanien in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Zierapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus spec.	Eichen in Sorten
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus spec.	Vogelbeere in Sorten
Tilia spec.	Linden in Sorten
Ulmus spec.	Ulmen in Sorte

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



## HINWEISE

### ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben.

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtszeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.

Gehöftbesitzungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlaß zum Volzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenerlass" des MUGV-Windkraterlasses vom 01.01.2011).

### BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendenkmals Nr. 50524 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

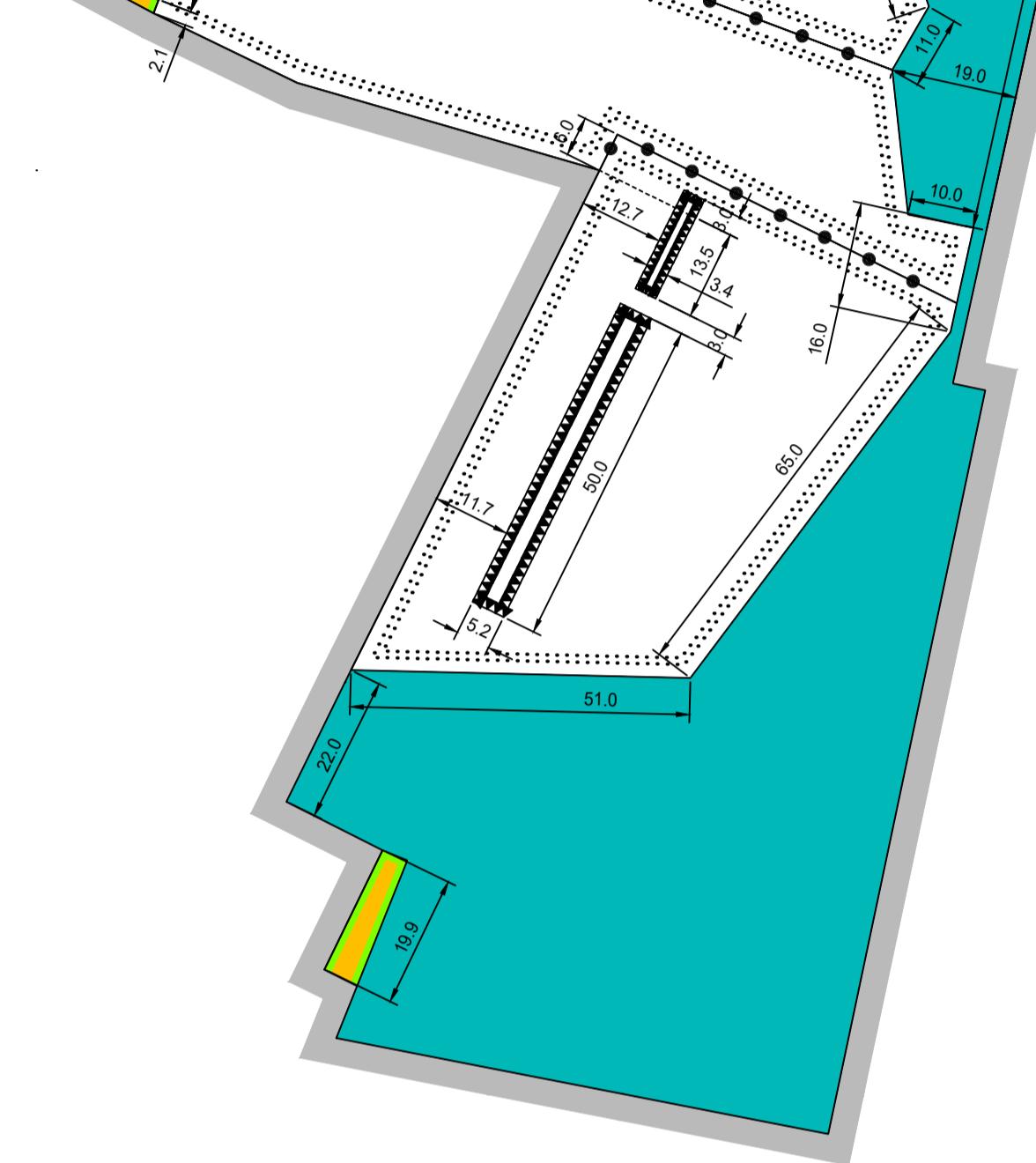
Während der Bauausführung kann bei Erdarbeiten noch entdeckte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfäule oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzugeben. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Gelungsbereich des Bebauungsplanes. Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ("Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfInv") vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

### NEBENZEICHNUNG BEMASZUNGEN



## VERFAHRENVERMERKE

### AUFSETZUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den ..... Bürgermeister

### BEKANNNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Prior" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. ...., .... 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den ..... Bürgermeister

## LEGENDE DER PLANUNTERLAGE



Vermessung



Kataster

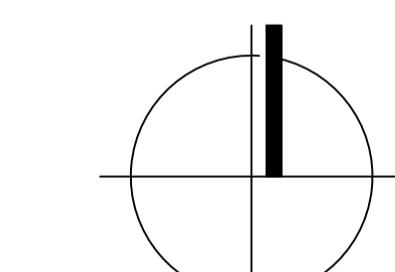
HÖHENSYSTEM DHHN2016

Maßstab 1 : 1.000

(im Original)

LAGEBEZUG ETRS 89

0 10 20 30 40 50



## KATASTERVERMERK

### KATASTERVERMERK

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

Nauen, den ..... Hersteller der Planunterlage

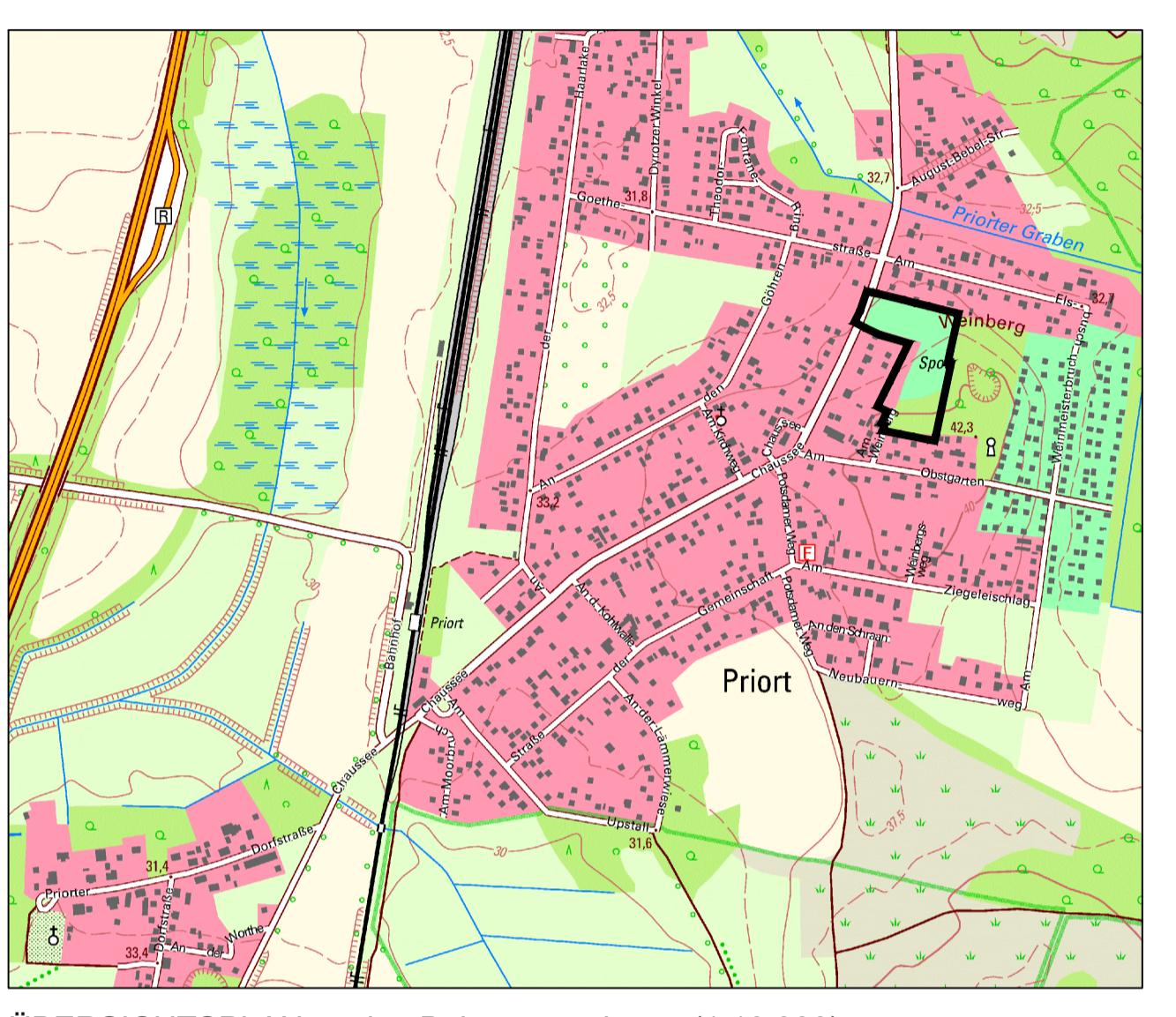


# Gemeinde Wustermark

## Bebauungsplan Nr. P 51 Spiel- und Freizeitareal Prior

### ENTWURF

vom 26. Januar 2026



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung
	Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Ballsport und Fitness
	Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Maß der baulichen Nutzung

	Maß der baulichen Nutzung
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)

### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

### Flächen für Wald

	Wald
	Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen