

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- 1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...
2. Die Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...
3. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" darf mit baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche...
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß gelten nicht für technische Aufbauten mit den Zweckbestimmungen "Solaranlagen" und andere Anlagen der Gebäudetechnik.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 5. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Wandpfeilern, Gesimsen, Fensterbänken, Fallrohren, Kletterstützen, Dachvorsprüngen, Dachüberständen, Hauseingangstappen und deren Überdachungen, Balkonen bis 1,0 m zulässig.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" und
- der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind zulässig:
a) Stellplätze mit ihren Zufahrten
b) Pausenhof und Zuwegungen
c) Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
- Container zur Lagerung von Materialien, Geräterhäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gehören
d) die der Versorgung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien

- 7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. In der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "Sporthalle" sind insgesamt 35 standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
9. In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen" sind 10 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
10. In der privaten Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung "Gymnastikwiese" sind 7 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
11. In der privaten Grünfläche G3 mit der Zweckbestimmung "Schul- und Therapiegarten und Außenbereich Musik/Kunst" sind 10 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
12. Die Pkw-Stellplätze in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" sind durch zu beplantende Flächen zu begrünen. Es sind mindestens 32 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
13. In der Straßenverkehrsfläche sind nördlich der Fahrbahn der Neuen Bahnhofstraße in Reihe 11 standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
14. Liste standortgerechter Bäume

Table with 2 columns: Latin species names (Acer spec, Aesculus spec, Betula pendula, etc.) and German names (Ahorn in Sorten, Kastanien in Sorten, Sandbirke, etc.).

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BODENDECKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendeckmala Nr. 51479 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfährten oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten 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 - KampfmV) 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.

HINWEISE

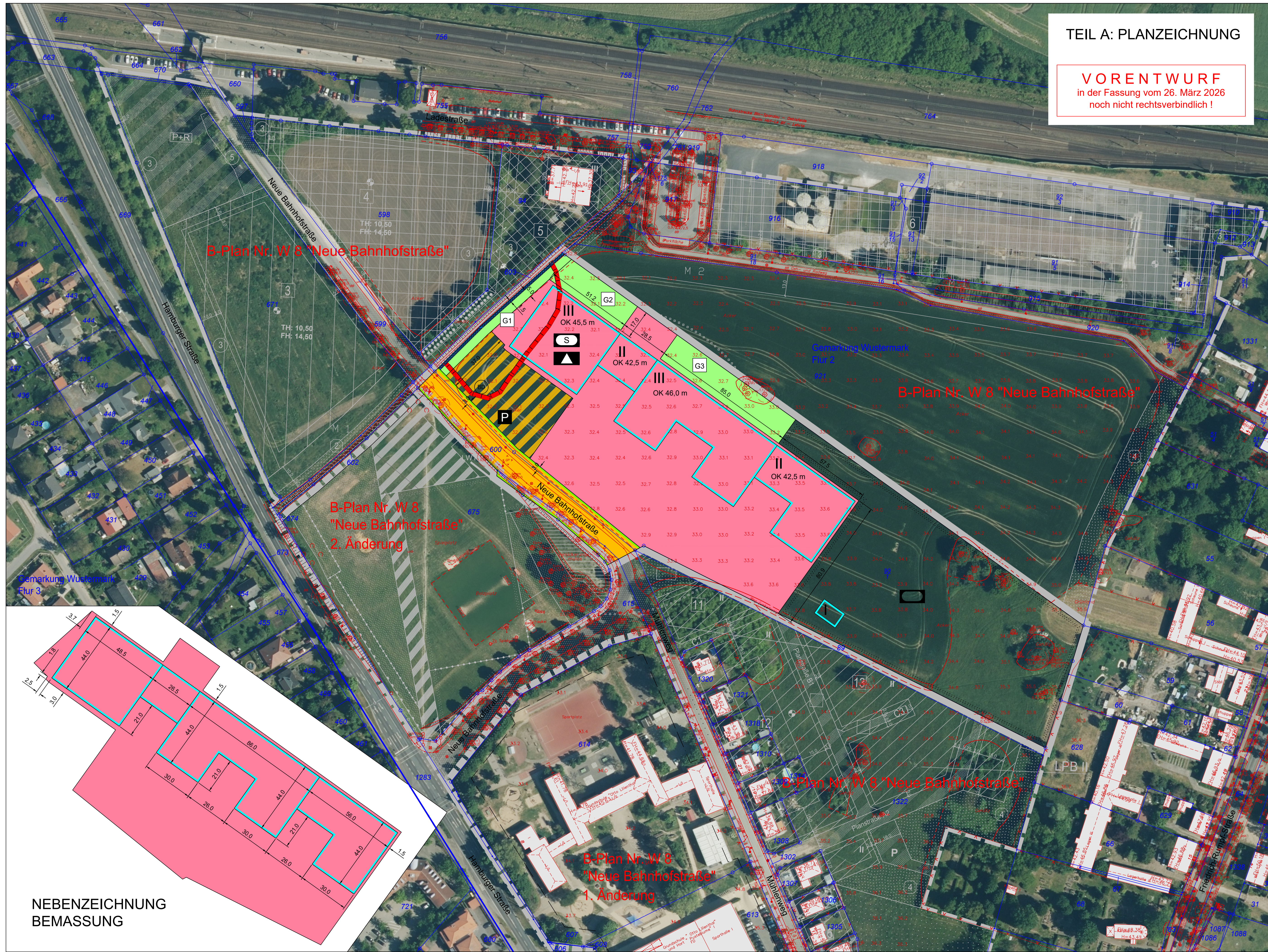
BAUMSCHUTZSATZUNG

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzgesetz 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 Baufeldröschung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten (hier: Beginn Brutzeit früheste Vogelart Kohlmeise ab 11. März) im Zeitraum vom 01. September bis 10. März durchzuführen.
Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 10. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG in Verbindung mit Anlage 4 "Erlaß zum Vollzug § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG - Niststättenersatz" des MUGV-Windkraterlasses vom 01.01.2011).



NEBENZEICHNUNG BEMASSUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
Zweckbestimmungen Fläche für Gemeinbedarf / Fläche für Sport- und Spielanlagen:
- Schule
- Sporthalle
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß Oberkante (OK) DfHN2016
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat) mit der Zweckbestimmung: Parkplatz

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen mit den Zweckbestimmungen
- G1 öffentliche Grünfläche: Grabenrandbereich
- G2 private Grünfläche: Gymnastikwiese
- G3 private Grünfläche: Schul- und Therapiegarten und Außenbereich Musik / Kunst

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Entwässerungsgraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (maßgeblich ist die an der Innerkante der durchgehenden grauen Linie verlaufende durchgehende schwarze Linie)
- Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D Räumlicher Geltungsbereich des Bodendenkmals Nr. 51479
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"

HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfallen keine Normencharakter

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

- Vermessung
- 446 Liegenschaftskataster
- 448 Gebäudebestand außerhalb der Vermessung (ALKIS-Daten)

HÖHENSYSTEM DHHN 2016
Maßstab 1 : 1.000

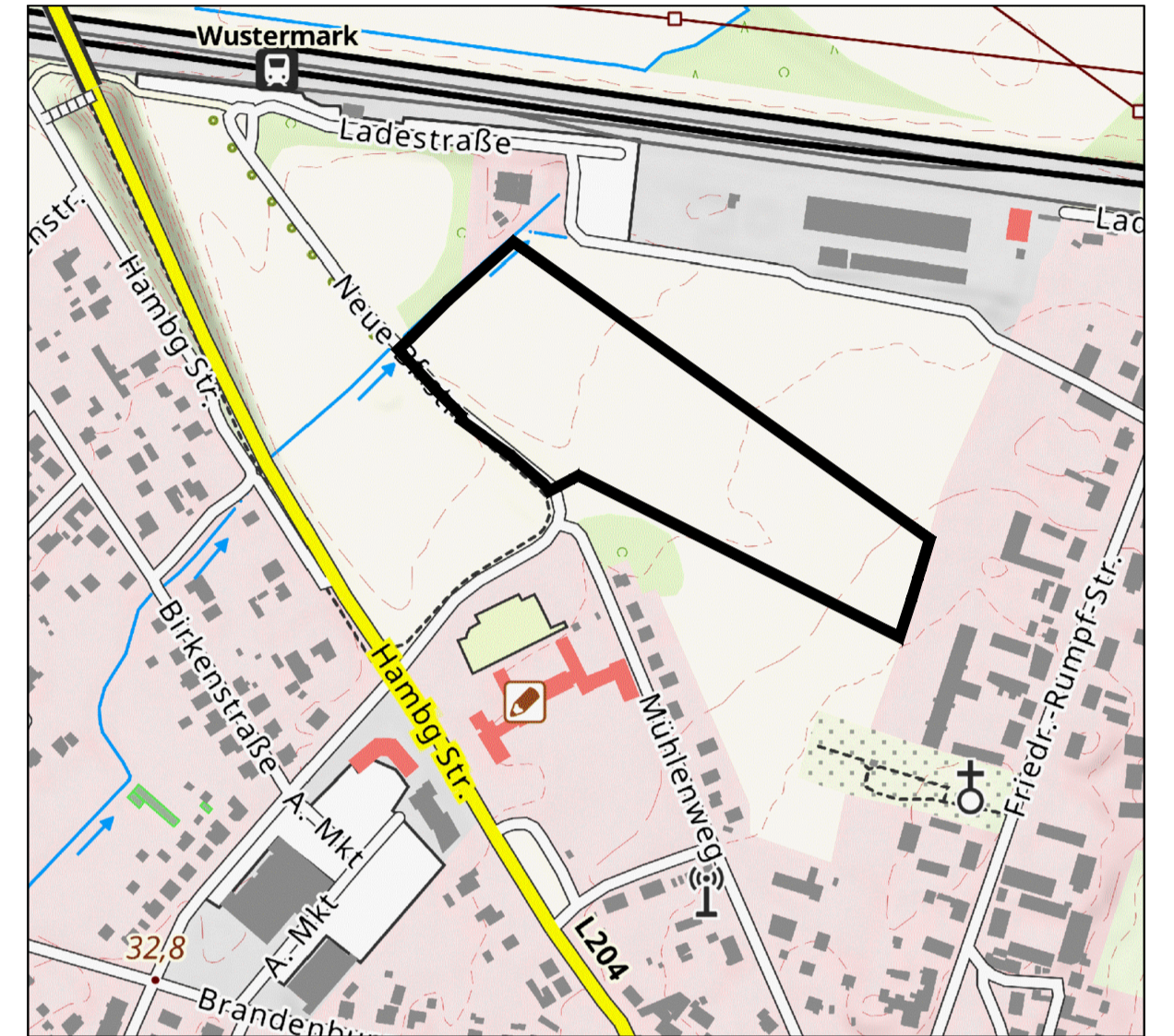
KATASTERVERMERK

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.



Bebauungsplan Nr. W 8 Neue Bahnhofstraße 3. Änderung

VORENTWURF 26. März 2026



ÜBERSICHTSPLAN zum Bebauungsplan (1 : 5.000)

Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DT10 © GeoBasis-DE/LGB 2025 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Plans W 8 "Neue Bahnhofstraße" (schwarze Umgrenzung)
Digitales OrthoPhoto DOP © GeoBasis-DE/LGB 2025

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D Räumlicher Geltungsbereich des Bodendenkmals Nr. 51479
Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße"

HINWEIS

Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfallen keine Normencharakter

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

- Vermessung
- 446 Liegenschaftskataster
- 448 Gebäudebestand außerhalb der Vermessung (ALKIS-Daten)

HÖHENSYSTEM DHHN 2016
Maßstab 1 : 1.000

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Wustermark, den ... Bürgermeister