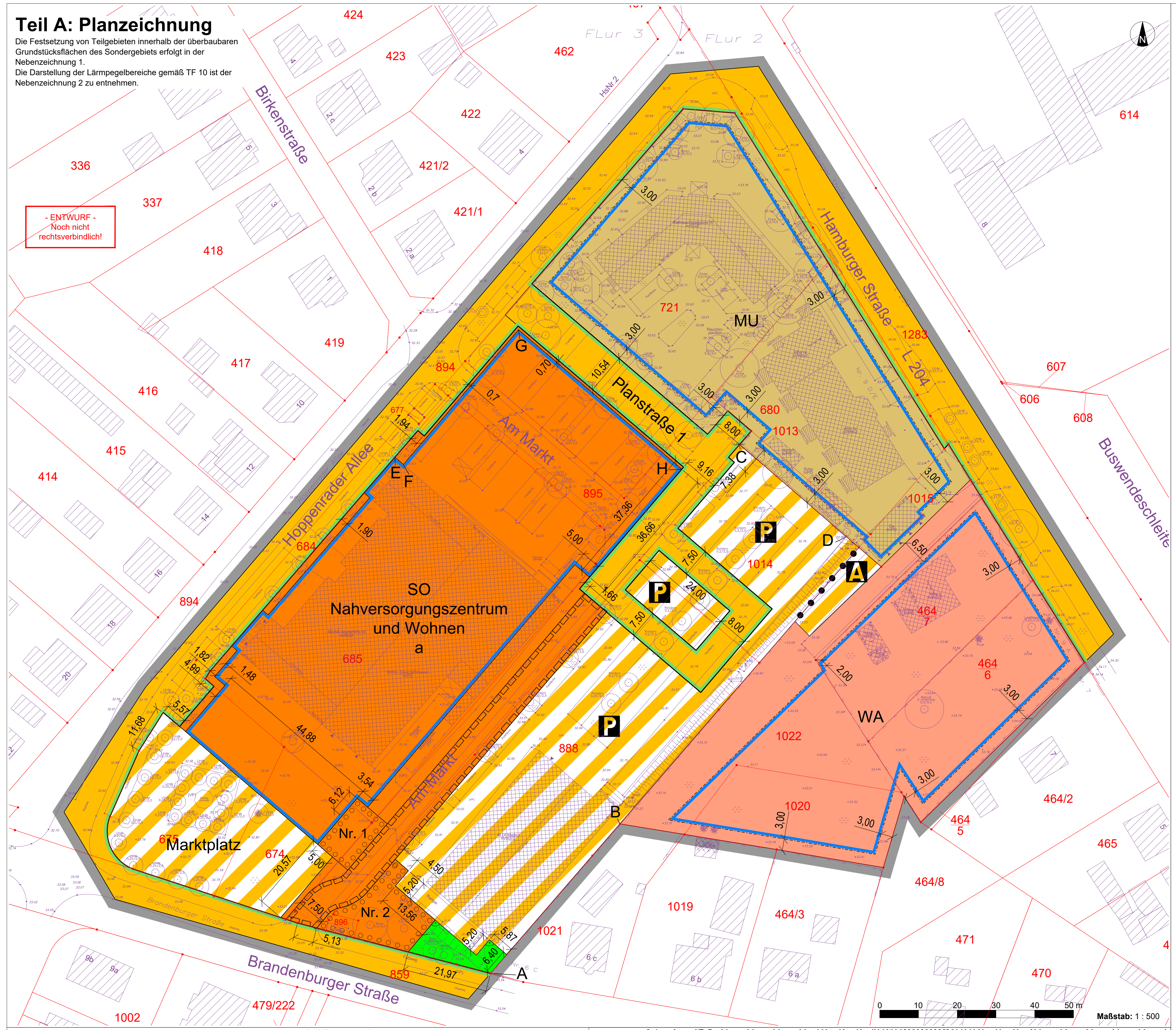
Teil A: Planzeichnung

Die Festsetzung von Teilgebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets erfolgt in der Nebenzeichnung 1.
Die Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß TF 10 ist der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen.

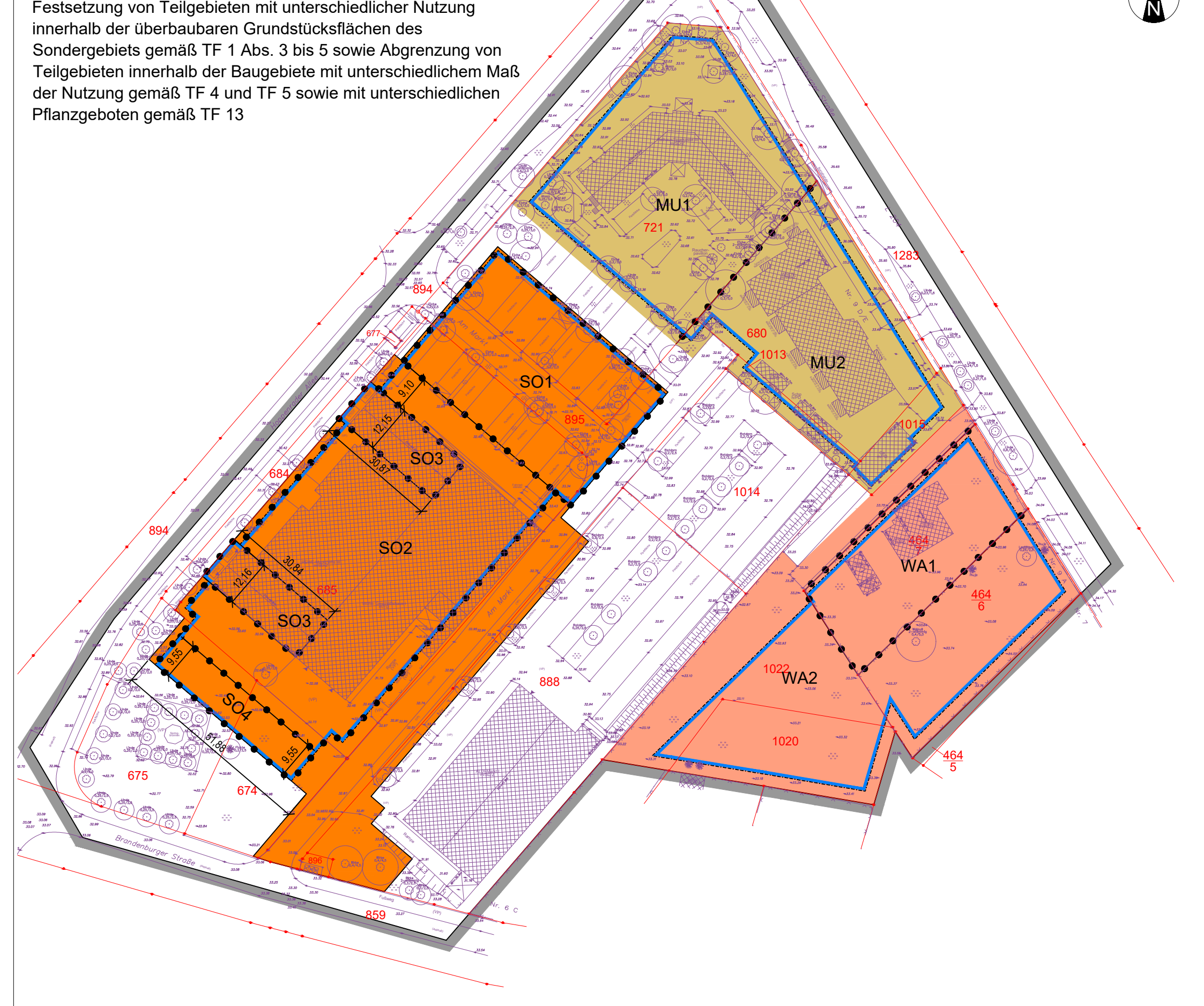
- ENTWURF -
Noch nicht rechtsverbindlich!



Maßstab: 1 : 500

Nebenzeichnung 1

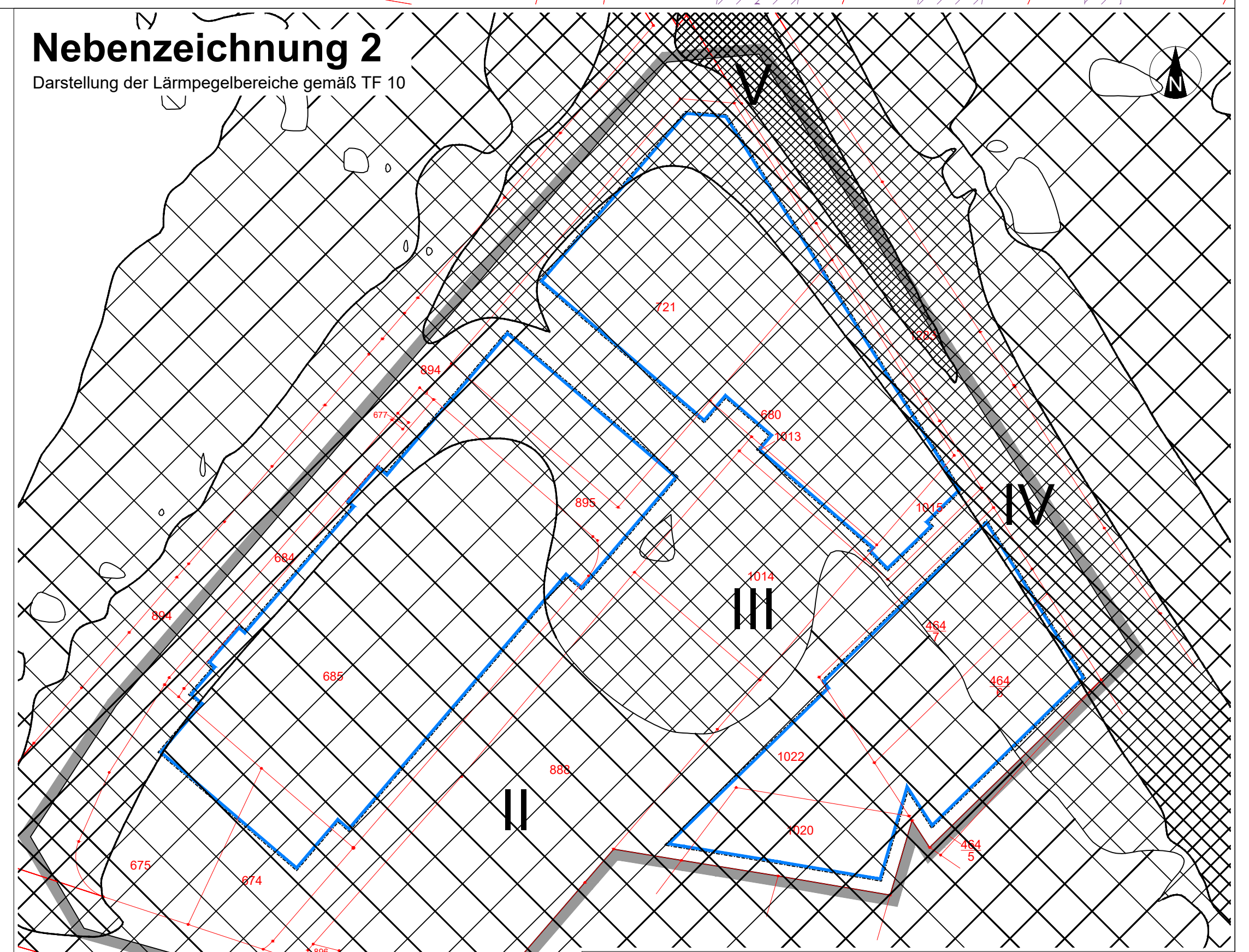
Festsetzung von Teilgebieten mit unterschiedlicher Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets gemäß TF 1 Abs. 3 bis 5 sowie Abgrenzung von Teilgebieten innerhalb der Baugebiete mit unterschiedlichem Maß der Nutzung gemäß TF 4 und TF 5 sowie mit unterschiedlichen Pflanzgeboten gemäß TF 13



Maßstab: 1 : 1.000

Nebenzeichnung 2

Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß TF 10



Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1 : 2018-01
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärm

Spalte Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
3	II	60
4	III	65
5	IV	70
6	V	75

Maßstab: 1 : 1.000

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)
SO	Sondergebiet "Nahversorgungszentrum und Wohnen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▬	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
a	Bauweise: abweichend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

🟨	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▨	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A	Private Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Anwohnerparken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▬	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Grünfläche

🟩	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen; Flächen Nr. 1 und Nr. 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Sondergebiet, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete oder Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Abgrenzung von Pflanzgeboten (§ 11 Abs. 2 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
☐	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
A	Punkte A und B sowie C und D gemäß TF 9 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
E	Punkte E, F, G und H gemäß TF 16 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Für die Abgrenzung maßgeblich ist die dünne schwarze innere Linie) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
☒	Darstellung des Lärmpegelbereichs II
☒	Darstellung des Lärmpegelbereichs III
☒	Darstellung des Lärmpegelbereichs IV
▩	Darstellung des Lärmpegelbereichs V

II. Darstellungen ohne Normcharakter

13	Vermaßung in Meter

III. Darstellungen der Plangrundlage

101	Flurstück mit Flurstücknummer
▨	Gebäude
33.59	Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)
○	Bäume
▨	Sonstige Topographie

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ - Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen

(1) Das als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ (SO) festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung des Nahversorgungszentrums „zentraler Versorgungsbereich „Wustermark Ortsmitte““ mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

(2) Im Sondergebiet sind allgemein zulässig:
a) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe;
b) Schank- und Speisewirtschaften;
c) Dienstleistungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe;
d) nicht störende Handwerksbetriebe;
e) Räume für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke;
f) Werbeanlagen für Waren und Dienstleistungen an der Stätte der Leistung.

(3) Im Teilgebiet SO 1 des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 benannten Nutzungen hinaus zulässig:
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, mit einer (jeweiligen) Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² und maximal 1.200 m² sowie zuzüglich bis zu weitere 150 m² Verkaufsfläche für Backshops.

(4) In den Teilgebieten SO 2 und SO 3 des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 benannten Nutzungen hinaus zulässig:
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen mit einer (jeweiligen) Verkaufsfläche von mindestens 1.800 m² und maximal 2.000 m² sowie zuzüglich bis zu weitere 150 m² Verkaufsfläche für Backshops.

(5) In den Teilgebieten SO 3 des Sondergebiets sind über die in Absatz 2 und 4 benannten Nutzungen hinaus zulässig:
- Wohnungen und Wohngebäude.

(6) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

TF 2 Zulässige Nutzungen im Urbanen Gebiet

(1) Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
a) Wohngebäude,
b) Geschäfts- und Bürogebäude,
c) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,
e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Im Urbanen Gebiet sind nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind nur im ersten Vollgeschoss zulässig.

(3) Im Urbanen Gebiet können Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

(4) Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 sowie 7 und 9 BauNVO)

TF 3 Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
a) Wohngebäude,
b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
c) Anlagen für Verwaltungen
d) Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 4 Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden wie folgt festgesetzt:

Baugebiet oder Teilgebiet des Baugebiets	Grundflächenzahl (GRZ)	Die in Spalte 2 festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis zu der nachfolgend festgesetzten GRZ überschritten werden:
1	2	3
SO	1,0	-
MU1	0,8	-
MU2	0,6	0,8
WA1	0,4	0,6
WA2	0,4	0,8

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 BauNVO)

TF 5 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

(1) Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet des Baugebiets	Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016	Oberkante als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse zwingend
1	2	3	4	5
SO1	-	39,0	I	-
SO2	-	40,5	I	-
SO3	47,0	-	-	III
SO4	-	39,0	I	-
MU1 und MU2	49,0	-	IV	-
WA1 und WA2	49,0	-	IV	-

(2) In den Teilgebieten SO1, SO2, SO4 können Überschreitungen der in Absatz 1, Spalte 3 festgesetzten zulässigen Höhe (Oberkante als Höchstmaß) für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die bauliche Höhe der Aufbauten 3,0 m über der unter ihnen realisierten Oberkante der Geschossdecke nicht überschreitet.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

III. Bauweise

TF 6 Zulässigkeit einer Kettenbauweise

Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen die Gebäude von der Hoppenrader Allee aus gesehen im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (sog. Kettenbauweise). Die Länge der aneinandergebauten Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

IV. Erschließung, Nebenanlagen, Geh- und Fahrrechte

TF 7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zulässig. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum und Wohnen“ dienen, und freistehende Werbeanlagen nach TF 1 Abs. 2 Buchstabe f zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit den Planzeichen 15.5. PlanZV gekennzeichneten Flächen sind in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

V. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 9 Blickundurchlässige Einfriedungen

(1) An der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten A und B eine blickundurchlässige Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten. Die Oberkante der Einfriedung nach Satz 1 darf eine Höhe von 35,0 m über NHN nicht überschreiten.

(2) Parallel zur Grenze der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ zum Urbanen Gebiet MU 2 ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Punkten C und D eine blickundurchlässige Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten. Die Oberkante der Einfriedung nach Satz 1 darf eine Höhe von 35,6 m über NHN nicht überschreiten. Die Einfriedung darf ganz oder teilweise von der Grenze der Verkehrsfläche zum anliegenden Urbanen Gebiet abgerückt werden, um Eingriffe in den auf dem Flurstück 1013 vorhandenen Baumbestand zu vermeiden. Die von der Grundstücksgrenze abgerückte Einfriedung darf ausnahmsweise zur Sicherstellung eines notwendigen Rettungswegs unterbrochen werden; die ausnahmsweise zulässige Unterbrechung darf bis zu 12,0 m Länge betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 10 Schutz vor Verkehrslärm

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w, ges = La - KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel,
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) ergeben sich aus den in der Nebenzeichnung 2 dargestellten Lärmpegelbereichen i. V. m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

(2) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens einen Aufenthaltsraum mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen sowie bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen, die nicht über mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu erfüllen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten Fassaden mit einem Beurteilungspegel von LrN ≤ 50 dB(A).

(3) An Gebäudefassaden im Urbanen Gebiet mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 64 dB(A) sowie an Gebäudefassaden im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Beurteilungspegel tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) > 59 dB(A) (jeweils sog. lärmbelastete Fassade) sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, die ausschließlich an der lärmbelasteten Fassade über Außenwohnbereiche verfügen, nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder verglaste Balkone zulässig.

(4) Von den in Absatz 1 bis 3 getroffenen Anforderungen abweichende Maßnahmen oder geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 11 Immissionsrichtwert WA2

Im Teilgebiet WA 2 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach Nr. 2.10 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung (TA Lärm), außerhalb von Gebäuden abweichend von den Vorgaben nach Nr. 6.1 TA Lärm tags 60dB (A). Nachts gilt der unverändert die Vorgabe nach Nr. 6.1 TA Lärm: 40 dB (A).
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a, lit. aa BauGB)

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 12 Begrenzung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aller Art sind jeweils mindestens 20 vom Hundert der Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten. Der nach Satz 1 von baulichen Anlagen jeweils freizuhaltende Anteil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist mindestens zu begrünen. Flächen mit Bepflanzungen nach TF 13 können auf den Flächenanteil nach Satz 1 angerechnet werden. Innerhalb der Flächen nach Satz 1 sind begrünte Mulden mit unterirdischen Rigolenanlagen zulässig.

(2) In den festgesetzten Baugebieten und der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind die Befestigungen ebenerdiger Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig. Die Bestimmungen nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Fahrgassen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 13 Baum- und Strauchpflanzungen

(1) Im Teilgebiet WA 1 des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

(2) Im Teilgebiet WA 2 des Allgemeinen Wohngebiets ist je angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

(3) Im Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebiets ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

(4) Im Teilgebiet MU 2 des Urbanen Gebiets ist je angefangene 650 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

(5) Im Sondergebiet sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen standortgerechte Laubbäume in folgender Anzahl zu pflanzen: innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Nr. 1 mindestens ein Baum, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen Nr. 2 mindestens zwei Bäume.

(6) Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind wie folgt mit Sträuchern und Bäumen zu gestalten:
a) Je sieben Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
b) Mindestens 3 vom Hundert der Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Fläche ist mindestens ein einheimischer Strauch folgender Qualität zu verwenden: Arten der Pflanzliste 3, Mindestpflanzgröße 60-80 cm.

(7) In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ sind mindestens 25 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

(8) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Hoppenrader Allee“ sind mindestens 14 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

(9) In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Hamburger Straße“ sind mindestens 6 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

(10) Für die nach Absatz 1 bis 9 zu pflanzenden Bäume gelten folgende Qualitätsvorgaben:
a) Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen.
b) Je Baum ist eine Pflanzscheibe mit einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen, der tatsächliche Wurzelraum für einen großkronigen Baum muss mindestens 9 m² und für einen kleinkronigen Baum mindestens 5 m² betragen.
c) Es sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen auch Arten der Pflanzliste 2 verwendet werden; deren Anteil darf 30 vom Hundert der jeweils erforderlichen Anzahl an Bäumen nicht überschreiten.

(11) Die Bepflanzungen nach Absatz 1 bis 9 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(12) Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume oder Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark wie folgt eingerechnet werden:
a) Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, die erhalten bleiben, sind auf die Pflanzpflichten gemäß Absatz 2 bis 8 anrechenbar.
b) Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 23 cm, die erhalten bleiben, sind auf die Verpflichtung nach Absatz 9 anrechenbar.
c) Anrechenbar auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume sind Baumpflanzungen, die als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark erfolgen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

TF 14 Begrünung der öffentlichen Grünfläche

(1) In der öffentlichen Grünfläche ist der Baumbestand zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste 1 nachzupflanzen.

(2) 50 vom Hundert der öffentlichen Grünfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist je 1,5 m² mindestens ein einheimischer Strauch (Mindestpflanzgröße 60-80 cm) zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

TF 15 Begrünung der blickundurchlässigen Einfriedung

Die den Parkplatzflächen zugewandten Seiten der blickundurchlässigen Einfriedungen gemäß TF 9 sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)

TF 16 Fassadenbegrünung

Im Teilgebiet SO1 des Sondergebiets sind Fassaden baulicher Anlagen, die dem mit den Buchstaben E, F, G und H bezeichneten Abschnitt der Baugrenze zugewandt sind, mit Kletterpflanzen oder fassadengebundenen Systemen flächig zu begrünen; je 1,0 m Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Pflanzungen gemäß Satz 1 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a) BauGB)

TF 17 Extensive Dachbegrünung

In den Teilgebieten SO1, SO2 und SO4 des Sondergebiets sind die Dachflächen baulicher Anlagen mindestens zu 30 vom Hundert extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt mindestens durch Ansaat einer Gräser-Sedum-Kräutermischung. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Pflanzliste 1

Baumpflanzungen	(heimische Arten)	großkronig
Acer campestre i.S.	Feld-Ahorn i.S.	
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn i.S.	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x
Betula pendula	Hänge-Birke	x
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche i.S.	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	x
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur i.S.	Stiel-Eiche i.S.	x
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde i.S.	x
Ulmus laevis	Flatterulme	x
Ulmus minor	Feld-Ulme	x

Pflanzliste 2

Baumpflanzungen	(nicht heimische Arten)	großkronig
Alnus x Spaethii	Purpurerle	
Corylus colurna	Türkische Hasel	
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	x
Sophora japonica	Schnurbaum	x
Ulmus x resista i.S.	Resista-Ulme i.S.	x

Pflanzliste 3

Strauchpflanzungen	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche i.S.
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa arvense	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 4

Schling- oder Kletterpflanzen	
Clematis vitalba, C. akebioides, C. alpina	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Kletterrosen
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Vitis vinifera var. silvestris	Wildreben

VII. Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 85 Abs. 1, 87 Abs. 9 BbgBO)

TF 18 Werbeanlagen

Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelben 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.

TF 19 Überdachung der Parkplatzflächen

In der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatzflächen“ sind nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Überdachungen der ebenerdigen Stellplätze sind unzulässig.

TF 20 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer bauliche Anlagen anders als in TF 18 und TF 19 vorgeschrieben errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

VIII. Örtliche Bauvorschriften zu Stellplätzen

TF 21 Notwendige Stellplätze

(1) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach Art und Maß der Nutzung gemäß der festgesetzten Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ zu ermitteln.

(3) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach der Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“ nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbaren Stellplatzbedarf zu ermitteln.

(4) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzungen ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

(5) Ausnahmsweise kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

(6) Die Verpflichtung nach Absatz 1 kann ausnahmsweise ganz oder teilweise auf der Grundlage eines Stellplatzablösevertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO erbracht werden.

(7) Soweit der Stellplatz nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277:2021-08 zu ermitteln.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Tabelle „Nutzungsart und Zahl der Stellplätze“

Nr.	Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
1.	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**	
1.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 qm Nutzungsfläche
1.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter- Abfertigungs-, Beratungsräume)	1 je 40 qm Nutzungsfläche
2.	**Verkaufsstätten**	
2.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 qm Nutzungsfläche
2.2	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 55 qm Brutto-Grundfläche
3.	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten) und Kirchen**	
3.1	Versammlungsstätten aller Art	1 je 10 Besucherplätze
3.2	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
4.	**Sportstätten**	
4.1	Anlagen für sportliche Zwecke (Außensportanlagen, Sporthallen, Sportstudios aller Art)	1 je 300 m² Außen-Sportfläche 1 je 100 m² Hallenfläche 1 je 55 m² Brutto-Grundfläche
5.	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**	
5.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime, Clubhäuser o. Ä.	1 je 10 qm Gastraumfläche
5.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, Kurheime	1 je 3 Betten
5.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
6.	**Einrichtungen der Jugendförderung**	
6.1	Berufsschulen, Berufsfachschulen	5 je Klasse
6.2	Fachschulen, Hochschulen	1 je 5 Schüler / Studenten
6.3	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 je Gruppenraum
6.4	Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
7.	**Gewerbliche Anlagen**	
7.1	Handwerksbetriebe	1 je 60 qm Nutzungsfläche
8.	**Verschiedenes**	
8.1	Unter Nr. 1 bis Nr. 7.1 nicht genannte und gleichzeitig nicht nach TF 21 Abs. 3 vergleichbare Nutzungen	1 je 40 qm Nutzungsfläche

IX. Abstandsflächen

TF 22 Geltung der Vorschriften über die Tiefe der Abstandsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 bis 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.
(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 6 Abs. 5, 87 Abs. 2, 9 BbgBO)

X. Festsetzung der Sortimentsliste

(1) Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Sortimente gelten als zentrenrelevant:

gemäß "Klassifikation der Wirtschafts-zweige"	Sortimente
1.	**Zentrenrelevante Sortimente**
1.1	**Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	**Sonstige zentrenrelevante Sortimente**
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungs-elektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

(2) Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal Nr. 51136 in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Bei dem Bodendenkmal Nr. 51136 handelt es sich um: Siedlung Urgeschichte; Siedlung Neuzeit; Einzelfund deutsches Mittelalter; Einzelfund Steinzeit.

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis 1: Darstellung der Lärmpegelbereiche und Bereitstellung der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Festsetzung TF 10 ist der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Die Norm DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau auf die der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Nr. 10 verweist, kann bei der Gemeindeverwaltung Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis 2: Bereitstellung der DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

Die Norm DIN 277:2021-08 auf die der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung Nr. 21 verweist, kann bei der Gemeindeverwaltung Wustermark während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis 3: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Hinweis 4: Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 17.11.2011 (in Kraft getreten am 01.01.2012). Im Vorfeld von Baumfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Hinweis 5: Denkmalrechtliche Erlaubnis

Eingriffe in das im Plangebiet vorhandene Bodendenkmal bedürfen gemäß §§ 9, 19 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis 6: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Hinweis 7: Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“ der Gemeinde Wustermark, OT Wustermark wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet „An der Siedlung“ in der Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 13.03.2001, in einem Teilbereich überlagert. Im Bereich der Überlagerung gelten ab dem Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 50 „Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße“.

Verfahrensvermerke

1. 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

__________ den __________ ÖBVI /Siegel

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am __________ die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Wustermark, den __________ Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße" in der Fassung vom __________, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Nebenzeichnung 1 sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark am __________ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wustermark, den __________ Der Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Nebenzeichnung 1 sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom __________ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom __________ identisch ist.

Wustermark, den __________ Der Bürgermeister

5. 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 am __________ im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wustermark, den __________ Der Bürgermeister

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

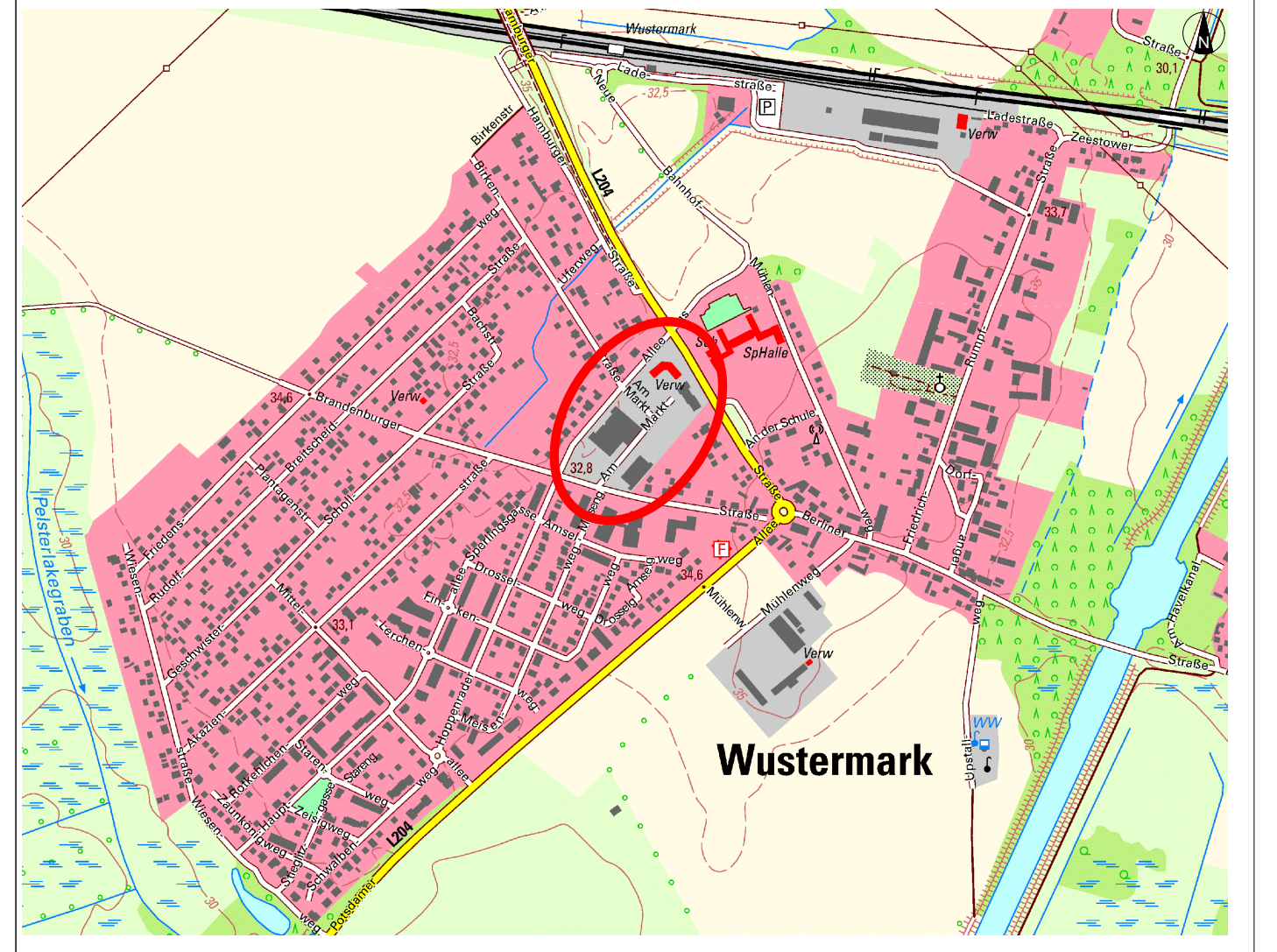
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Übersichtskarte

Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs



Quelle: DTK10 © GeoBasis-DE/LGB 2023
Maßstab 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. W 50 "Wustermark Ortsmitte: Hamburger Straße, Hoppenrader Allee, Brandenburger Straße" der Gemeinde Wustermark, OT Wustermark

Planungsstand:	Entwurf, Stand: 19. März 2026
Gemarkung:	Wustermark
Flur:	Flur 2 und 3
Plangrundlage:	Vermesserplan vom 24.10.2025, Stand Katasterunterlagen 13.11.2023

Bearbeitung durch:

Plan und Recht GmbH
Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung
Oderberger Straße 40
10435 Berlin
Tel.: 030 – 440 24 555