

PLANZEICHENERKLÄRUNG

**WA** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**GR** ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GF** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

**GR** ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. GR 500 m²

**GF** ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. GF 1.500 m²

**III** ZAHl DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. III (höchstens) 1-IV (mindestens I höchstens IV)

**I-IV** BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND- STÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**0** OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**0** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**0** BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**0** ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES

**0** NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM ERDGESCHOSS

**0** FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND ALS GRÜN- FLÄCHE ANZULEGEN UND ZU ERHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**0** VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**0** OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÜN- ZUNGSLINIE

**0** PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRÜN- ZUNGSLINIE

**V** VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: -VERKEHRSBERUHRTER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO / Zone 30)

**0** OFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**0** OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN -PARKANLAGE

**0** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN -PARKANLAGE

**0** FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**A** FLÄCHE A

**B** FLÄCHE B

**0** MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Gr1** GEHRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

**F1** FAHRRECHT NR. 1 ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

**F2** FAHRRECHT NR. 2 ZUGUNSTEN VER- UND ENTSGORGUNGSTRÄGER

**0** ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**0** ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

**0** ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (Standort aufgemessen)

**0** FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN I / ABGRABUNGEN, DIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKORPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

**0** AUFSCHÜTTUNG

**0** ABGRABUNG

**TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **WA: Im Allgemeinen Wohngebiet WA** werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bei der Ermittlung der Geschöfäche sind die Flächen von Aufent- haltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehö- renden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe und als zulässige Firsthöhe über den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt der einzelnen Teilgebiete wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5	12,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	11,5	12,5	14,5

In den Teilgebieten 3, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14 und 15 ist für die Grundfläche des höchst zulässigen Vollgeschosses maximal 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses zulässig

Der Anteil an 4-geschossigen Gebäuden wird im Teilgebiet 7 auf maximal 25 %, in den Teilgebieten 13 und 14 auf maximal 20 % und in den Teilgebieten 9, 13 und 14 auf maximal 15 % begrenzt.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durch- gang mit einer leichten Höhe von mind. 2,5 m festgesetzt.

In den Gebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden; die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe u.a.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücks- flächen und darüber hinaus auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Gemäß § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Teilgebieten 3 und 10 um bis zu 60 %, im Teilgebiet 12 um bis zu 20 %, in den Teilgebieten 14 und 15 um bis zu 90 % und im Teilgebiet 6 um bis zu 100 % überschritten werden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhal- ten. Einfriedungen durch Mauern und Zäune zur Eingrenzung sowie innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

**FLÄCHE A: OBSTWEISE**  
Bestehende Obstbäume sind zu erhalten; ein Totholzanteil von 10 % ist zu belassen. Neu- bzw. Nachpflanzungen von Obstbäumen sind so vorzunehmen, daß je 100 m² Fläche ein hochstammiger Obstbaum (Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm) angepflanzt wird. Das Verhältnis der Obstarten Äpfel, Birne, Kirsche, Pflaume (Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium, Prunus domestica) hat 3:1:1:1 zu betragen. Es sind unterschiedliche regionaltypische, alte Sorten zu verwenden.

**FLÄCHE B: NIEDERUNGSGBEIT**  
Mit Ausnahme des Bereiches der Hängkante sind die Flächen als auf- gekerkter Gehölzbestand mit wiesengeprägten Lichtungen zu ent- wickeln. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und durch 20 % Neupflanzungen so zu verdichten, daß offene feuchte Wiesenabschnitte (Lichtungen) sowie Gehölzbäume erhalten bleiben. Zur langfristigen Umstrukturierung ist ein Anteil von jährlich 10 % des nicht standortge- rechten Gehölzbestandes durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

**LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE IM NIEDERUNGS- GEBIET:**  
**BÄUME:**  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Alnus glutinosa Schwarzerle  
Betula pubescens Moorbirke  
Carpinus betulus Gemeine Hainbuche  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Malus domestica Apfel  
Pyrus avium Vogelkirsche  
Pyrus domestica Pflaume  
Pyrus padus Auen-Traubenkirsche  
Quercus robur Stieleiche  
Salix alba Silberweide  
Salix fragilis Bruchweide  
Salix rubens Hohe Weide  
Tilia cordata Winterlinde  
Ulmus glabra Bergulme  
Ulmus laevis Flatterulme  
Ulmus minor Feldulme

**STRÄUCHER:**  
Cornus sanguinea Roter Hartnagel  
Corylus avellana Haselnuß  
Crataegus laevigata agg. Eingrifflicher Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Eunomys europaea Gemeiner Spindelstrauch  
Hedera helix Gemeiner Efeu  
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Ribes rubrum Rote Johannisbeere  
Ribes uva-crispa Stachelbeere  
Rosa canina agg. Hundrose  
Rubus caesius Kratzbeere  
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere  
Rubus idaeus Himbeere  
Salix caprea Salweide  
Salix cinerea Graue Weide  
Salix myrsinifolia Schwarzweide  
Salix pentandra Lorbeerweide  
Salix repens Kriechweide  
Salix triandra Mandelweide  
Salix viminalis Korbweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Im Bereich der Hängkante sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind aus- schließlich standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung Nr. 12 zu verwenden.

**FLÄCHE C: WALDBESTAND**  
Die Fläche ist als vertikal differenziert gegliederter, waldartiger Gehölz- bestand zu sichern und zu entwickeln. Für Nachpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Bäume und Strä- cher (gem. Liste standortgerechte Gehölze, Festsetzung Nr. 12) ver- wendet werden. Die Randbereiche sind als gestuftter Waldsaum zu entwickeln.

Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit Mindeststammumfang anrechenbar; der Mindeststammumfang beträgt innerhalb der Bau- gebiete 16/18 cm, innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen und in den Planstraßen 20/25 cm.

Innerhalb der Bauflächen sind die Grundstücksfreiflächen mit standort- gerechten und gebietsypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste der standortgerechten Gehölze der Festsetzung Nr. 12 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfreiflä- che mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

**LAUBBAUM-SIEDLUNGSGEBIET** (Teilgebiete 7, 8, 9, 13, 14, 15)  
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Laubbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze, Festsetzung Nr. 12)  
**OBSTBAUM-SIEDLUNGSGEBIET** (Teilgebiete 10, 11, 16)  
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Obstbaum (entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze, Festsetzung Nr. 12)  
**WALDBAUM-SIEDLUNGSGEBIET** (Teilgebiete 1, 2, 3, 4, 5, 6)  
Erhalt bzw. Pflanzung von 1 Kiefer, Stieleiche oder Traubeneiche (Pinus sylvestris, Quercus robur, Quercus petraea)

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind nur standortge- rechte und gebietsypische Bäume und Sträucher zulässig. Der vorhande- alte Baumbestand ist zu erhalten.

**LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE**  
**BÄUME:**  
Betula pendula Hängebirke  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Pinus sylvestris Gemeine Kiefer  
Prunus cerasus Sauerkirsche  
Prunus domestica Pflaume  
Pyrus communis Birne  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Sorbus aucuparia Nordische Eberesche  
Sorbus torminalis Elsbeere  
Tilia cordata Winterlinde

**STRÄUCHER:**  
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
Genista tinctoria Färbeginster  
Lonicera periclymenum Waigeldblatt  
Prunus spinosa Schiele  
Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina agg. Hundrose  
Rosa corymbifera Heckenrose  
Rosa rubiginosa Weinrose  
Rosa tomentosa Filzrose  
Rubus caesius Kratzbeere  
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere  
Rubus idaeus Himbeere  
Sarcophagus scoparius Besenroggen  
Sorbus aucuparia Nordische Eberesche

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Grundstücks- grenzen zu den Teilgebieten 3, 5, 6, 9 und 14 eine aufgedickte, teil- weise transparente Bepflanzung in einer Breite von 1,70 m mit standort- gerechten Gehölzen entsprechend der oben genannten Liste vorzu- nehmen. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig.

In den Teilgebieten 7, 8, 13 und 15 ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen eine Bepflanzung mit Gehölzen in einer Breite von 2,5 m vorzunehmen. Sie ist als aufge- lockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Gehölzen entsprechend Festsetzung Nr. 12 anzulegen.

In den übrigen Teilgebieten ist auf den Baugrundstücken entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine geschnittene Hecke von mindestens 0,80 m Breite und einer Höhe von maximal 1,20 m oder eine freiwach- sende Hecke anzupflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze entsprechend Festsetzung Nr. 12 zu verwenden.

Zäune sind nur in Kombination mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden.

In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Ab- stand von 15 m zu pflanzen. Folgende Baumarten sind zulässig:

**ALLEE, BEIDSEITIGE BEPFLANZUNG**  
Planstraße A: Quercus petraea Traubeneiche  
**EINSEITIGE BEPFLANZUNG**  
Planstraße B: Acer platanoides Spitzahorn  
Planstraße C: Betula pendula Hängebirke  
**KEINE STRAßENBAUMBEPFLANZUNG**  
Planstraße D, E

Erschließungsstraßen innerhalb der folgend genannten Teilgebiete sind einseitig mit Bäumen in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m zu bepflanzen. Folgende Arten sind in den jeweiligen Teilgebieten für ei- nen gesamten Straßenzug zu verwenden:

Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 1 bis 6:  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere  
Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 7 bis 9 und 13 bis 15:  
Acer campestre Feldahorn  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Tilia cordata Winterlinde  
Carpinus betulus Hainbuche  
Innerhalb und zwischen den Teilgebieten 10 bis 12 und 16:  
Pyrus avium Vogelkirsche  
Malus sylvestris Holzapfel  
Pyrus pyrastrae Holzbirne  
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere  
Crataegus laevigata "Pauli's Scarlett" Rottorn

Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umplan- zen. Anlagen mit 5 und mehr Stellplätzen sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusam- mengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstammiger, groß- kroniger Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Im Teilgebiet 10 sind angrenzend an Böschungsbereichen beratete Pergolen zulässig.

Mindestens 10 % der Fassaden sind zu begrünen, wobei je angefan- gene 3 m Fassadenlänge mindestens eine Pflanze zu setzen ist.

Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen, wobei die Erdschicht maximal 10 cm betragen darf.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- immissionschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden folgende bewertete Luftschallmääme entsprechend R<sub>w</sub> nach DIN 4109 einhalten:  
- In den Teilgebieten 9, 14 und 15 R<sub>w</sub> res von mindestens 35 dB(A)  
- In den restlichen Teilgebieten R<sub>w</sub> res von mindestens 30 dB(A)  
Außer für nach Süden gerichtete Gebäudeseiten sind in allen Teilgebie- ten für Schlaf- und Kinderzimmer Lüftungseinrichtungen, die eine Luft- wechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde garantieren, vorzusehen. Die Lüftung kann entweder durch eine Querbelüftung oder durch eine in die Fassade / Fenster integrierte schallgedämmte Zuluft- einrichtung erfolgen. Schallgedämmte Zuluftvorrichtungen dürfen zu keiner Minderung des resultierenden, bewerteten Gesamt-Schallmäämmes der Außenfläche des betroffenen Raumes führen. Aufenthaltsräume sind bei der Grundrissgestaltung an der dem Schall abgewandten Ge- bäudeseite anzuordnen.

Innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwer- kes Radelandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beach- ten und die Bauart sowie die Behandlung des Niederschlagswas- sers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BbgBO)**

19. In den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 45° zulässig. Untergeordnete Bau- teile (Erker, Turme, Vordächer und dgl.) dürfen eine andere Dachne- gung aufweisen. In den restlichen Teilgebieten sind flach geneigte Dä- cher mit einer Neigung von mindestens 7° bis höchstens 45° zulässig. Flachdächer sind nur auf Staffeleingeschossen zulässig. Eingeschossige Gebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 28° aufweisen. Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Ge- schöfzahl müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

20. Für geneigte Dächer in den Teilgebieten 1, 4, 10 und 16 sind Dach- deckungen in roter, rotbrauner und brauner Farbgebung zulässig. Für die Deckung geneigter Dächer in den restlichen Teilgebieten sind zu- lässig:  
- Dachdeckung in roter, rotbrauner, rotbrauner und anthrazit Farbge- bung  
- Glasdächer  
- naturfarbene Metalldeckungen, wie Kupfer und Zink.  
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschöf- zahl müssen nach Material, Form und Farbgebung die gleiche Dach- deckung aufweisen.

21. Zulässig ist nur Putz überwiegend in heller, leicht erdfarbenen abgetönter Farbgebung und gleichmäßiger Oberfläche. Unzulässig ist eine voll- ständige Verbindung der Gebäude. Für bis zu 30 % der Außenwände sind rote, rotbraune, rotbraunviolett bis braune Vormauerziegel zulässig; Reihenendhäuser sind davon ausgenommen. Vormauerziegel in gelb- beiger Farbgebung und maschinell strukturierte, Oberfläche sind unzu- lässig. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Material- und Farb- gestaltung aufweisen; zulässig sind insbesondere:  
- Klinker bzw. Vormauerziegel  
- Naturholzverkleidungen, auch farbig behandelt.  
- Metallverkleidungen.  
Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) mit gleicher Geschöf- zahl müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestaltung aufweisen. Im Teilgebiet 2 und 15 sind Gebäude komplett aus Holz zulässig.

22. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß um nicht mehr als 0,8 m in der Höhe überragen. Wer- beanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

23. Eine Einfriedung der Baugrundstücke ist entlang der Verkehrsflächen nur mit einer Hecke von maximal 0,8 m Höhe zulässig; dafür sind aus- schließlich standortgerechte und gebietsypische Laubgehölze, ent- sprechend der Festsetzung Nr. 12 zu pflanzen. Zäune sind nur in Kom- bination mit Hecken zulässig, sofern sie die Höhe der Hecken nicht überschreiten und auf der grundstückszugewandten Seite errichtet werden. An Grenzbereichen zu Stellplätzen sind darüber hinaus auch massive oder hölzerne Wände bis 2,0 m Höhe zulässig; diese Wände sind zu beranken. Zwischen privaten Freisitzen sind beranke- te Abgrenzungen aus Stahl und Holz oder Abgrenzungen aus Glas bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.

24. Wohnwege, Stellplätze und deren Zufahrten sowie die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Ausführungen zulässig (wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Ra- sengittersteine u.a.). Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in einer Breite bis zu 2,50 m befestigt werden.

25. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Plätze für Abfallsammelbehälter sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben; Waschbetonverkleidungen und -behälter sind unzulässig.

**KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UM- WELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**TRINKWASSERSCHUTZZONE III**

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

**FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

**VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**

**KANALDECKEL**

**VORHANDENER ZAUN**

**VORHANDENER LEITUNGSMAST / DOPPELMAST**

**HOHENLINIE, HOHENPUNKT**

**VORHANDENE BÖSCHUNG**

**VORHANDENER LAUBBAUM (Standort eingemessen)**

**NADELBAUM (Standort eingemessen)**

**HOHENBEZUGSPUNKT z.B. 38,0 (u.H.N)**

**HINWEISE**

1. **ALTLASTENFLÄCHEN:**  
Zu den gekennzeichneten Altlastenflächen liegt im Amt Wustemark das Gutachten zur Detail-Sanierungserkundung Olympisches Dorf, Sied- lungsbereich Elstal vom 24.04.1995 (erarbeitet durch Geoconsult GmbH, Potsdam) vor. Die Beurteilung bzw. die Sanierungskonzeption der Altla- stenflächen und dem Gutachten zu entnehmen und wurde im vorie- genden Bebauungsplan berücksichtigt.

2. **TRINKWASSERSCHUTZGEBIET:**  
Innerhalb der vorhandenen Trinkwasserschutzzone III des Wasserwer- kes Radelandberg sind die Belange des Trinkwasserschutzes zu beach- ten und die Bauart sowie die Behandlung des Niederschlagswas- sers mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Havelland abzustimmen.

**LAGEPLAN:**  
Der dem Bauantrag bezugnehmende Lageplan gemäß § 2 BauVorVO ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen und muß einen nachprüf- baren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beinhalten.

**GRÜNDUNGSPLAN:**  
Der dem Bauantrag beigefügte Gründungsplan ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der in den Bebauungsplan aufgenommenen landschaftsplanerischen Fest- setzungen.

**ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND:**  
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzun- gen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Stengreste, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 DschGbg unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Potsdam und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen; bis zum Entfernen der zu- ständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle sicherzustellen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 DschGbg).

**SCHUTZ VON UNTERSIEDIGEN LEITUNGEN:**  
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vor- zunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzelnungen und Mauern sind so zu gründen, daß die Leitungen nicht gefährdet und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

**GESETZE UND VERORDNUNGEN:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zu- letzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des MBPG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3496).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsver- ordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geän- dert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i.d.F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, GVBl. S. 404 vom 8. August 1994).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i.d.F. vom 12. März 1967 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1459).

**Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)** i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208).

**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (DschGbg)** i.d.F. vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 1995 (GVBl. I S. 2).

Wustemark  
den 26.03.1999

(Bürgermeister)

(Amtsdirektor)

**BEKANNTMACHUNG**  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann ein- gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Wustemark Jahrgang Nr. 5, vom 26.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfä- hrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Ent- schädigungsansprüchen (§§ 44, 249 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewie- sen worden. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebau- ngsplan rechtsverbindlich.

Wustemark  
den 26.03.1999

(Bürgermeister)

(Amtsdirektor)

**ERSTE VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal hat am 17.11.1998 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Wustemark  
den 26.03.1999

(Bürgermeister)

(Amtsdirektor)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elstal hat am 05.10.1999 die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wustemark  
den 04.11.1999

(Bürgermeister)

(Amtsdirektor)

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

Wustemark  
den 26.03.1999

(Bürgermeister)

(Amtsdirektor)

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann ein- gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Wustemark Jahrgang 3, Nr. 2, vom 26.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wustemark  
den 26.03.1999

(Bürgermeister)

(Amtsdirektor)

**Gemeinde Wustemark**

**Bebauungsplan Nr. E 6**  
"Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorstsiedlung"

**Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 der ehemaligen Gemeinde Elstal im Teilgebiet 12 mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464**  
der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

**Blatt 2 von 2**  
in der Fassung vom 25. Oktober 2002

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorstiedlung"

- festgesetzt durch Satzung am 05.10.1999 und  
- ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt des Amtes Wustemark Jahrgang 7, Nr. 2 vom 30.03.2000

wird für das

- im Norden: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug zwischen der Wohnbebauung Zum Hakenberg und der Wohnbebauung am Zwergensteinig.

- im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Feerning mit den Hausnummern 16-20.

- im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Koboldsteig mit den Hausnummern 1 bis 4 und der Wohnbebauung am Feerning mit den Hausnummern 1, 20, 22 und 24.

- im Westen: durch einen als Obstwiese gestalteten Grünzug

begrenzte Teilgebiet 12 mit den Flurstücken 141, 142, 143, 144, 207, 208, 209, 210, 218, 219, 220, 226, 227, 229, 230, 239, 241, 245, 247, 249, 251, 252, 253, 259, 260, 265, 266, 267, 268, 273, 274, 450, 451, 463, 464 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal

aufgehoben.

**HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER**

Bei Planungen für schutzbedürftige Nutzungen sind auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken Einzelneinwohner zum Schallschutz erforderlich. Diese sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu errichten.

Diesbezüglich hat die Gemeinde bei der Erteilung des Einvernehmens im Zuge der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 35 BauGB die ungenutzten Bauflächen hinsichtlich der Einzelneinwohner zum Immissionschutz (Luft- und Körperschall aus Eisenbahnbetrieb und Erhaltung von Bahnanlagen) für die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens beizubehalten.

**Gemeinde Elstal**  
**Bebauungsplan Nr.6**  
**'Wohngebiet Eulenspiegel-/ Scharnhorstsiedlung'**  
**1. vereinfachte Änderung**  
**M. 1:1.000**

**planungsgruppe 4**

Peter Dittmer und Paul M. Lössle  
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Tel. 896 80 80 Fax 891 68 68 Nov. 96/JULI 99