



Planzeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung:	Nahversorgungszentrum

Maß der baulichen Nutzung

z.B. GRZ 0,55	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. OK 15,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante) über Höhenbezugspunkt (TF 3) in m NHN im DIN EN 12185 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

z.B. a = 65 m	abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise: maximale Gebäudehöhe = 65 m
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB		

Grünflächen

	Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung:	Eingrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- SPE** Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
hier: Umgrünung von Flächen für ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze (TF 6)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
hier: mit Geh- und Leitungsrechten gemäß TF Nr. 10 zu belastende Fläche
- Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
hier: Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
hier: Abgrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhe für bauliche Anlagen (Oberkante)

Weitere Planzeichen ohne Normcharakter

13,4m Bemaßung der Länge in Meter Kennzeichnung Höhenbezugspunkt

Textliche Festsetzungen (TF)

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das, als Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" festgesetzte, Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zur Nahversorgung, sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen und von ergänzenden gewerblichen Nutzungen, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums Estal dienen.
- (2) Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" allgemein zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, die der der Nahversorgung dienen (auch großflächige);
 - nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgungsfunktion des Ortsteilzentrums Estal dienen;
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 Weiterhin sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig:
 - Dienstleistungsbetriebe, Büros und Räume für freie Berufe;
 - lademäßig betriebene Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
 - Räume für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Einzelhandelsbetriebe dienen der Nahversorgung sofern deren Kernsortiment auf mindestens 75% der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Auf weiteren 10% ihrer Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentliste aus Sortimenten angeboten werden. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche einschließlich zulässig.
- (4) Verkaufsfächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von
 - nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden;
 - Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände;
 - den Kassenzonen und Vorkassenbereichen;
 - Flächen für Auslagen und Ausstellungen und
 - von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.
- (5) Im Sonstigen Sondergebiet wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,336 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Grundstücksfläche begrenzt.
Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsfächenfaktors von 0,336 m² wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf rund 2.350 m² begrenzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche in der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen (durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihrer Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO

- Die in der Planzeichnung für das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe eines Kanalschotts in der Rosa-Luxemburg-Allee im Kreuzungsbereich mit der Hermann-Stöckmann-Straße mit der Bezugshöhe 48,78 m über NHN im DIN EN 12185.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO

- Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (OK) um bis zu 3 m für technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugschächte, Treppenhäuser, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen) zulässig, sofern die Grundfläche dieser Dachaufbauten insgesamt maximal 10% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mindestens 3 m von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

- Für das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 65 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Ein- bzw. Ausfahrten

- Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die durch die Nutzungen verursachten Stellplätze für Personenkraftwagen sowie Abstellplätze für Motorräder und Fahrräder ausschließlich
 - als ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auf den hierfür festgesetzten Flächen "St" oder
 - in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

- Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb der hierfür vorgesehenen und mit dem Planzeichen 6.4 der Planzeichenerverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Bereichen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

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

Grünflächen

- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen und Einrichtungen innerhalb der (mit einem Leitungsrecht belasteten) Fläche L, 1, sofern sie der Trinkwasserversorgung oder Schmutzwassersorgung dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) als für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Trinkwasserversorgungs- sowie Schmutzwassersorgungsanlagen zu verlegen und zu unterhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Eine Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 3 Pkw - Stellplätze ist mindestens ein Laubbäum gemäß Planfläche 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche zum Anpflanzen eines jeden Baumes (Baumscheibe), die vor Überfahren zu schützen ist, beträgt 10 m². Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

- Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ("SPE 1") ist der vorhandene und flächig angelegte Vegetationsbestand aus Bäumen, Heidesträuchern und Stäuchen zu pflegen und aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes dauerhaft zu erhalten. Bei Abzug von Gehölsen ist an gleicher Stelle gleichartig Ersatz nach Vorgaben der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 25a und b BauGB sowie § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen baulicher Anlagen mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² exterior zu begrünen und als Retentionsdächer mit einer getrennten Ableitung von Niederschlagswasser auszubilden. Dies gilt nicht für technische (Dach-) Aufbauten und Belichtungsfächen. Die Begrünung hat mindestens durch die Initialsaat einer Gräser - Sedum - Kriecharmischung zu erfolgen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

Immissionsschutz

Eine Textliche Festsetzung zum Immissionsschutz wird im weiteren Verfahren ergänzt (vgl. Hinweis "Immissionsschutz").

Gestalterische Festsetzungen nach örtlichen Bauvorschriften

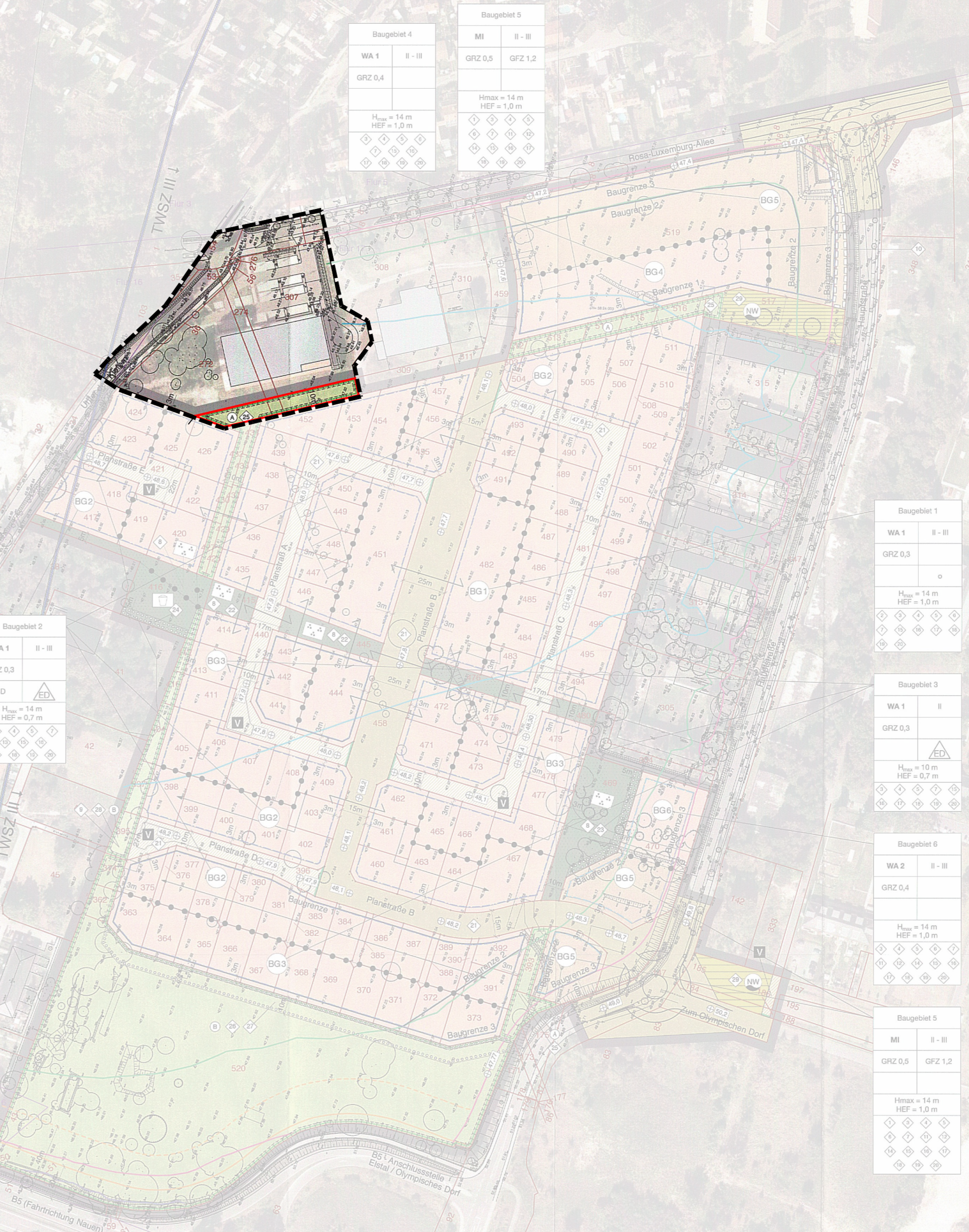
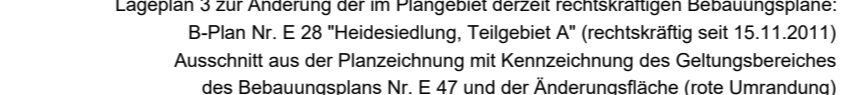
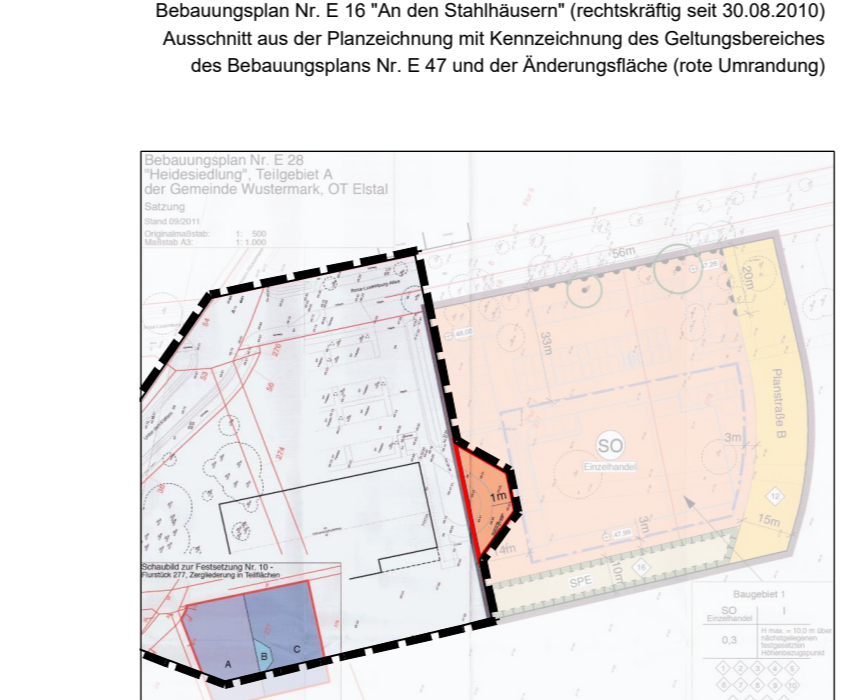
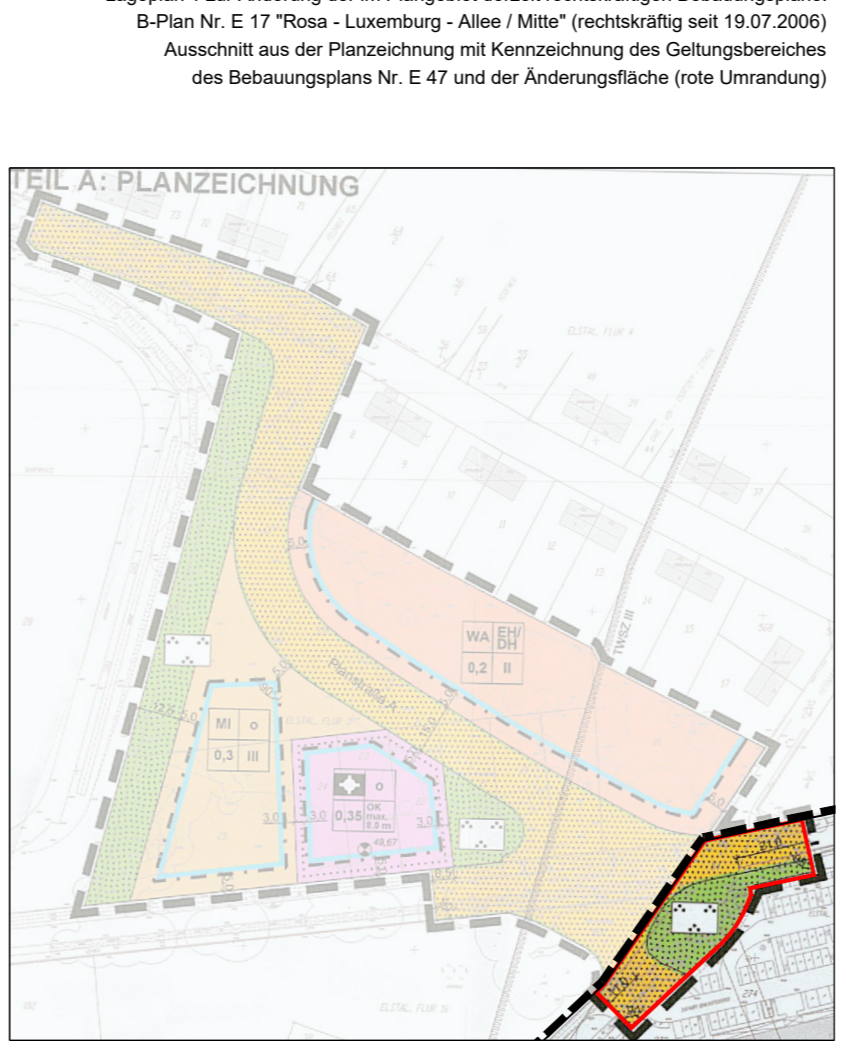
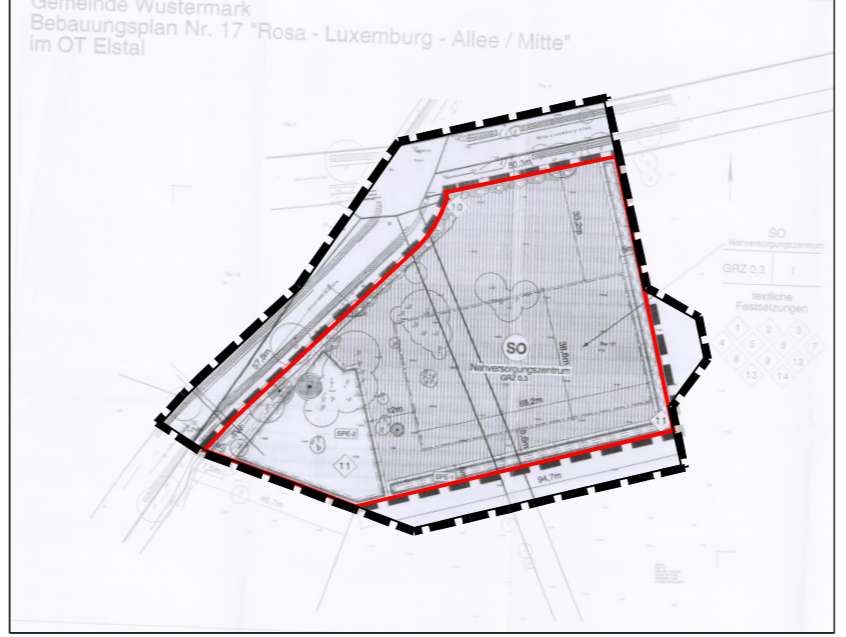
- Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die Dächer von Gebäuden als Flachdächer, das heißt mit einer Neigung von maximal 6 Grad, auszuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus Blockhauprofilen errichtete Gebäude unzulässig. Die farbliche Gestaltung von Fassaden hat in gedeckten, aufeinander abgestimmten, natürlichen Farbtönen zu erfolgen. Die Verwendung fluoreszierender, glänzender oder reflektierender Materialien und von blauen oder grünen Farbanstrichen ist unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche Einfriednungen nur als offene Zäune zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig. Die Höhe der Einfriednungen darf maximal 1,20 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit leuchtenden, reflektierenden, fluoreszierenden und reflektierenden Farben mit Signalwirkung sowie deren Beleuchtung mit bewegtem oder wechselndem Licht unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO
- An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgiebels ist unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenseite nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

Verringerung der Anzahl notwendiger Stellplätze nach örtlichen Bauvorschriften

2.0 gemäß § 5 der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Fassung der 2. Änderung vom 12.03.2019 veröffentlicht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Nr. 3 am 02.04.2019) wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten um 15 % verringert:

Nr.	Nutzung (Beschreibung gemäß Satzung vom 12.03.2024)	Zahl der Stellplätze (gemäß Satzung vom 12.03.2024)
1.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 je 40 m ² Nutzfläche
2.	Büro- und Verwaltungsraum (gemessen)	1 je 30 m ² Nutzfläche
3.	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kantinen oder Praxen)	1 je 40 m ² Nutzfläche
4.	Verkaufsfächchen	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
5.	Läden, Geschäftsräume	1 je 40 m ² Nutzfläche
6.	Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO	1 je 20 m ² Brutto-Grundfläche
7.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	1 je 10 m ² Gesamtfläche
8.	Gaststätten, Diskotheken, Vereinshäuser, Clubhäuser o.Ä.	1 je 10 m ² Gesamtfläche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO



Stellplatzsatzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" gilt die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 12.03.2019.

Verfahrensvermerke

Ausfertigung
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Wustermark,
Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstanstunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom bis einschließlich zum ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei 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,
Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubestimmten Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

.....
Hersteller der Planunterlage

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Vorordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburger Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. Uff. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. Uff. Nr. 5)

- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet B"** - rechtskräftig seit 03.01.2018 (Änderung in einem Teilbereich, vgl. Lageplan 4 zur Änderung der im Plangebiet derzeit rechtsträftigen Bebauungspläne)

Die Planzeichnungen einschließlich einer Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" und der Änderung zu den aufgeführten Bebauungsplänen sind den Lageplänen 1-4 zu entnehmen.

Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" im OT Estal der Gemeinde Wustermark werden die nachfolgend aufgeführten und derzeit rechtsträftigen Bebauungspläne (vollständig oder in Teilbereichen) geändert:

- Bebauungsplan Nr. E 17 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte"** - rechtskräftig seit 19.07.2006 (vollständige Änderung, vgl. Lageplan 1 zur Änderung der im Plangebiet derzeit rechtsträftigen Bebauungspläne)
- Bebauungsplan Nr. E 16 "An den Stahlhäusern"** - rechtskräftig seit 30.08.2010 (Änderung in einem Teilbereich, vgl. Lageplan 2 zur Änderung der im Plangebiet derzeit rechtsträftigen Bebauungspläne)
- Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet A"** - rechtskräftig seit 15.11.2011 (Änderung in einem Teilbereich, vgl. Lageplan 3 zur Änderung der im Plangebiet derzeit rechtsträftigen Bebauungspläne)
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet B"** - rechtskräftig seit 03.01.2018 (Änderung in einem Teilbereich, vgl. Lageplan 4 zur Änderung der im Plangebiet derzeit rechtsträftigen Bebauungspläne)

Die Planzeichnungen einschließlich einer Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" und der Änderung zu den aufgeführten Bebauungsplänen sind den Lageplänen 1-4 zu entnehmen.

Pflanzlisten

Liste 1 - Bäume (Stammumfang 20 - 25 cm in 1,0 m Höhe)	Liste 2 - Sträucher (Höhe von 60 - 100 cm)
Acer campestre	Cornus mas
Acer platanoides	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	Hippophae rhamnoides
Corylus colurna	Prunus spinosa
Fraxinus excelsior	Rhamnus cathartica
Quercus petraea	Sambucus nigra
Tilia cordata	Viburnum lantana
	Schneeball

Sortimentsliste

gemäß Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

gemäß	Sortimente
"Klassifikation der Wirtschaftszone"	
1.	Zentrenrelevante Sortimente
52.11 / 52.23	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.19	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/ Putz- und Reinigungsmitel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogenartikeln)
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	Bekleidungsartikel
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 Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.46	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenk-artikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beepflanzen, 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	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Fachzeitschriftenhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchswaren

Alle nicht in der Auflistung aufgeführten Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Hinweise

Baumschutzsatzung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) vom 01.01.2012. Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Gemeinde Wustermark. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Gemeindeverwaltung zu stellen.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 47 "Rosa - Luxemburg - Allee / Mitte" sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln der europäischen Vogelparten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** möglich. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die **Baufeldröpfung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** durchzuführen. Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Schutzmaßnahmen Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festzustellen werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor **Beginn der Arbeiten** zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorbezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden. Der Hinweis zum **Besonderen Artenschutz wird im weiteren Verfahren auf Grundlage des Artenschutzfachber- trages** ergänzt.



Gemeinde Wustermark Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. E 47 "Rosa-Luxemburg-Allee / Mitte", OT Estal

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB