

**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z.B. **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

z.B. **TH 6,5** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Traufhöhe) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO

z.B. **FH 11,0** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Firsthöhe) in m über Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Bauweise
maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen (TH) als Höchstmaß	maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen (FH) als Höchstmaß

**Verkehrsflächen**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung: **Dorfplatz** verkehrsberuhigter Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität

Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

hier: Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

**Weitere Planzeichen**

**13,4m** Bemaßung der Länge in Meter

Hilfslinie Planung (ohne Rechts- und Normcharakter)

räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Kennzeichnung Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

(Kanaldeckel im Bereich der geplanten Zufahrt westlich der Potsdamer Straße mit der Bezugshöhe von 32,56 m NHN im DHHN 2016)

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Bodendenkmal 50508: Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit**

Auf Teilflächen der **Flurstücke 41 / 1 und 149, Flur 1, Gemarkung Hoppenrade** und somit im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ befindet sich das **Bodendenkmal 50508 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit“**. Das, in der Denkmalliste des Landkreises Havelland verzeichnete, Bodendenkmal wurde **gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen**. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß § 9, § 19 und § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung**. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 6. Dezember 2012 (PRH-322,2012) wird die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale einer Erlaubnis zur Veränderung, bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals **zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass der Vorhabenträger:**

- im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die **denkmalzerstörenden Erdarbeiten / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert**;
  - in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von **baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen)** zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.
- Einzelheiten sind im Rahmen des **denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens** zu regeln.

**Textliche Festsetzungen (TF)**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

**2.** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Das zulässige dritte Vollgeschoss dient ausschließlich der Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung sowie von Abstell- und Kellersatzräumen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO*

**3.** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der straßenseitigen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone um bis zu 1,0 m zugelassen werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

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

**4.** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Zufahrten von Garagen (einschließlich „Carports“) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

**5.** Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw - Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum der Qualität 16/18 gemäß Gehölzliste 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 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind bereits vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Anzahl der gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume reduziert sich um die Anzahl der Bäume, die gemäß dieser Festsetzung auf oberirdischen Stellplatzanlagen innerhalb von Verkehrsflächen zu pflanzen sind.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

**6.** In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße“ sind insgesamt mindestens 8 und in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Dorfplatz“ sind insgesamt mindestens 6 standortgerechte Bäume der Qualität 16/18 gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unverriegelt anzulegenden Baumscheibe beträgt 10 m<sup>2</sup>.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB*

**7.** Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu versickern.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG*

**Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften**

**8.** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad begrenzt sind.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

**9.** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachgauben unzulässig. Auf den, von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Planstraße“ abgewandten, Dachflächen sind zudem Dachfenster sowie Dacheinschnitte unzulässig. Von der „Planstraße“ abgewandt sind solche Dachflächen, bei denen der Winkel der Trauflinie zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

**10.** Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Dachgauben allgemein zulässig, sofern sie auf einer Dachfläche nur einreihig (auf einer horizontalen Linie) errichtet werden. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

**11.** Vor den straßenseitigen Baugrenzen sowie ihren geradlinigen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen sind bauliche Einfriedungen nur als offene Zäune zulässig. Mauern einschließlich Sockelmauern sind unzulässig. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen 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*

**12.** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen ab einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen / Dachziegeln einzudecken.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

**13.** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus Blockhausprofilen errichtete Gebäude unzulässig. Die Außenwände von Gebäuden sind als hell getönte Putz- oder Klinkerfassaden auszuführen. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %,
- Farben aus dem Farbbereich von Grün bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Farben aus dem Farbbereich von Grün bis Grüngelb (davon max. 20 % Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO*

**Sonstige Festsetzungen**

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

**Gehölzliste standortgerechter Bäume**

Acer spec.	Ahorn in Sorten	Fraxinus spec.	Eschen in Sorten	Quercus spec.	Eichen in Sorten
Alnus spaethii	Purpur-Erle	Pinus sylvestris	Waldkiefer	Tilia spec.	Linden in Sorten
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche in Sorten	Ulmus spc.	Ulm in Sorten

**Hinweise**

**Baumschutzsatzung**

Mit Inkrafttreten gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ 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 richten.

**Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von **Brutvögeln der europäischen Vogelarten** 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 **Baufreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten** durchzuführen.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt 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 vorgezogener 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 Artenschutzfachbeitrages ergänzt.*

**Niederschlagswassersatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ gilt die Satzung der Gemeinde Wustermark über die Entsorgung von Niederschlagswasser und die Erhebung von Kostenersatz für den Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Niederschlagswasseranlage (Niederschlagswassersatzung).

**Stellplatzsatzung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“ gilt die 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wustermark über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 12.03.2019.

**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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hersteller der Planunterlage

**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 ausgemerft.

Wustermark, .....  
Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, .....  
Unterschrift Hauptverwaltungsbeamter

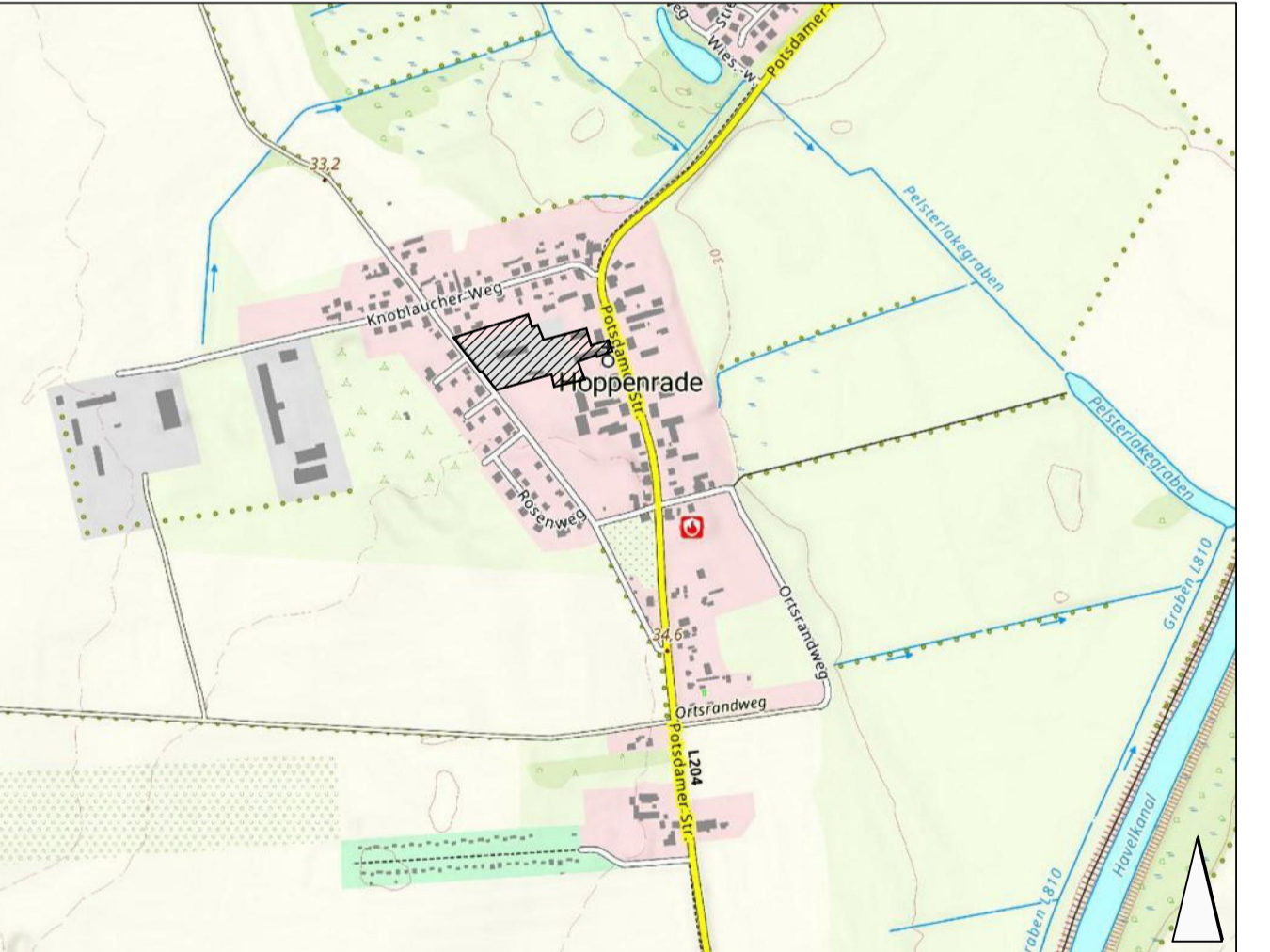
**Rechtsgrundlagen**

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

**Verordnung 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

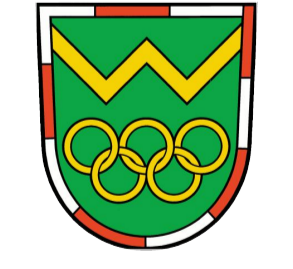
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])



Übersichtslageplan, M 1:10.000 (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2.0)

**Gemeinde Wustermark**  
Landkreis Havelland



**Bebauungsplan Nr. H 53 „Wohngebiet zwischen Potsdamer Straße und Wernitzer Weg“, OT Hoppenrade**

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

**Planverfasserin:**  
**SZSP** Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH  
Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26a) in 13355 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 / 86 47 39 0 E-Mail: buero@szsp.de