

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten baulichen Anlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in den Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" darf mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 731,0 m² bebaut werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballspiel und Fitness" darf mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Fläche für Sport- und Spielanlagen lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundfläche von 96,0 m² bebaut werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sind zulässig:
 - Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
 - Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
 - Container zur Lagerung von Materialien, Gerätehäuser, Müllstandplätze, Toiletten- und Umkleidecontainer, Tribünen und Unterstände sowie
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gehören
 - die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Anlagen des Immissionsschutzes
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- In der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Ballspiel und Fitness" sind zulässig:
 - Zufahrten, Zuwegungen und Fahrradstellplätze
 - ein Fußball-Kleinspielfeld, ein Volleyball-Spielfeld sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dieser Fläche für Sport- und Spielanlagen selbst dienen und die Eigenart dieser Flächen nicht widersprechen, wozu auch
 - Gerätehäuser, Tribünen und Unterstände gehören
 - die der Versorgung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Anlagen des Immissionsschutzes
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Verkehrsflächen

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen "Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen" und "Spielplatz" sind 3 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

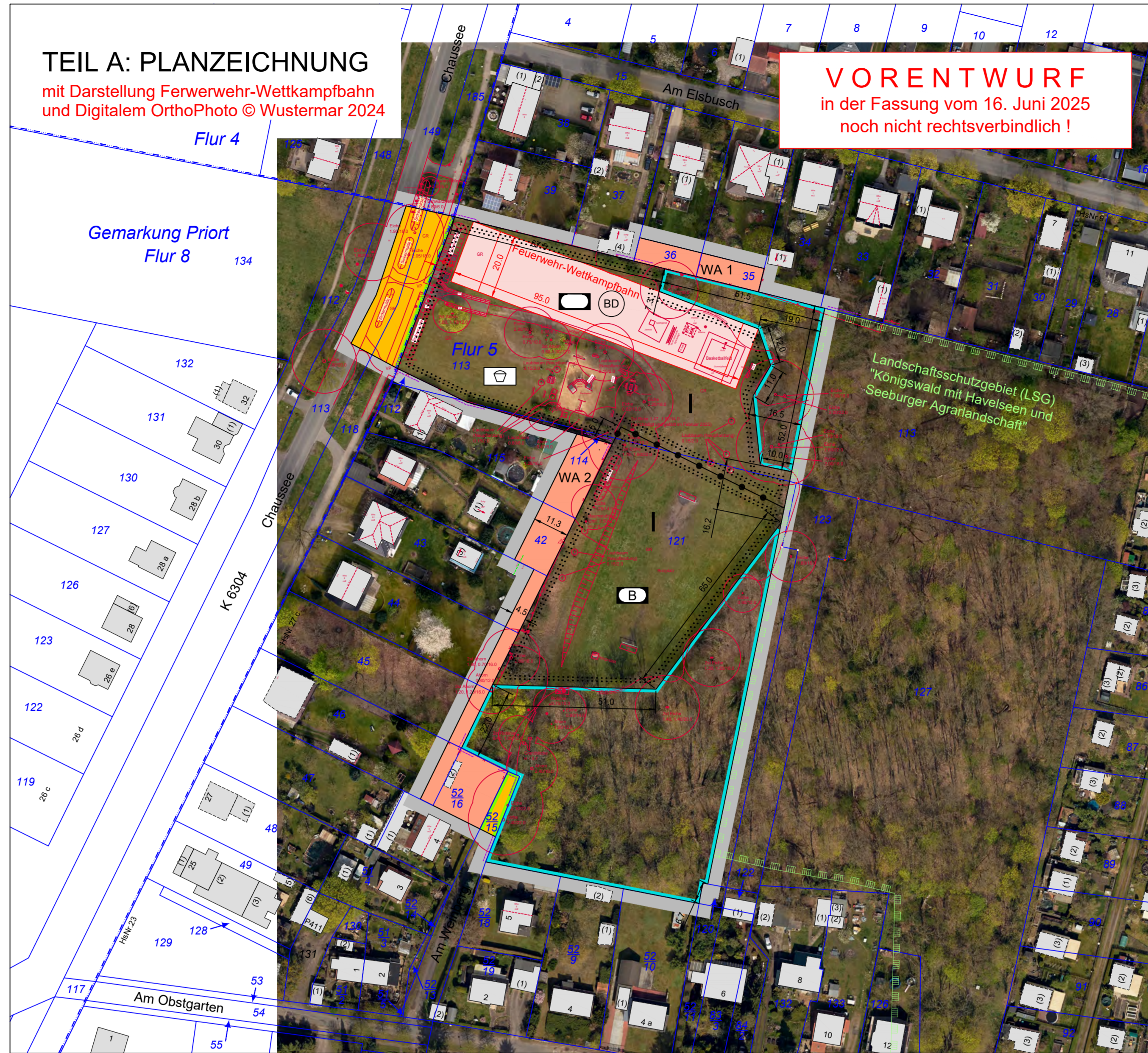
Liste standortgerechter Bäume

Acer spec.	Ahorn in Sorten
Aesculus spec.	Kastanien in Sorten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus spec.	Eschen in Sorten
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Zierapfel
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus spec.	Eichen in Sorten
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus spec.	Vogelbeere in Sorten
Tilia spec.	Linden in Sorten
Ulmus spec.	Ulm in Sorte

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

TEIL A: PLANZEICHNUNG

mit Darstellung Feuerwehr-Wettkampfbahn und Digitalem OrthoPhoto © Wustermark 2024



HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

BODENDENKMAL UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Veränderungen und Teilerstörungen des Bodendenkmals Nr. 50524 bedarf gemäß §§ 9, 19 / § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung.

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

KAMPFMITTELBELASTUNG

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

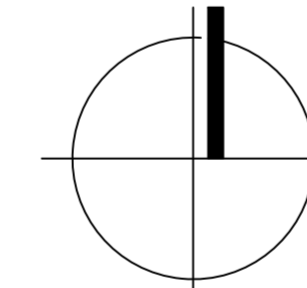
Nauen, den Hersteller der Planunterlage

LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

Vermessung Kataster

HÖHENSYSTEM DHHN2016 LAGEBEZUG ETRS 89

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)



VERFAHRENSVERMERKE

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertreterversammlung Wustermark hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan Nr. P 51, "Spiel- und Freizeitareal Priort" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. P 51 "Spiel- und Freizeitareal Priort" 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, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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.

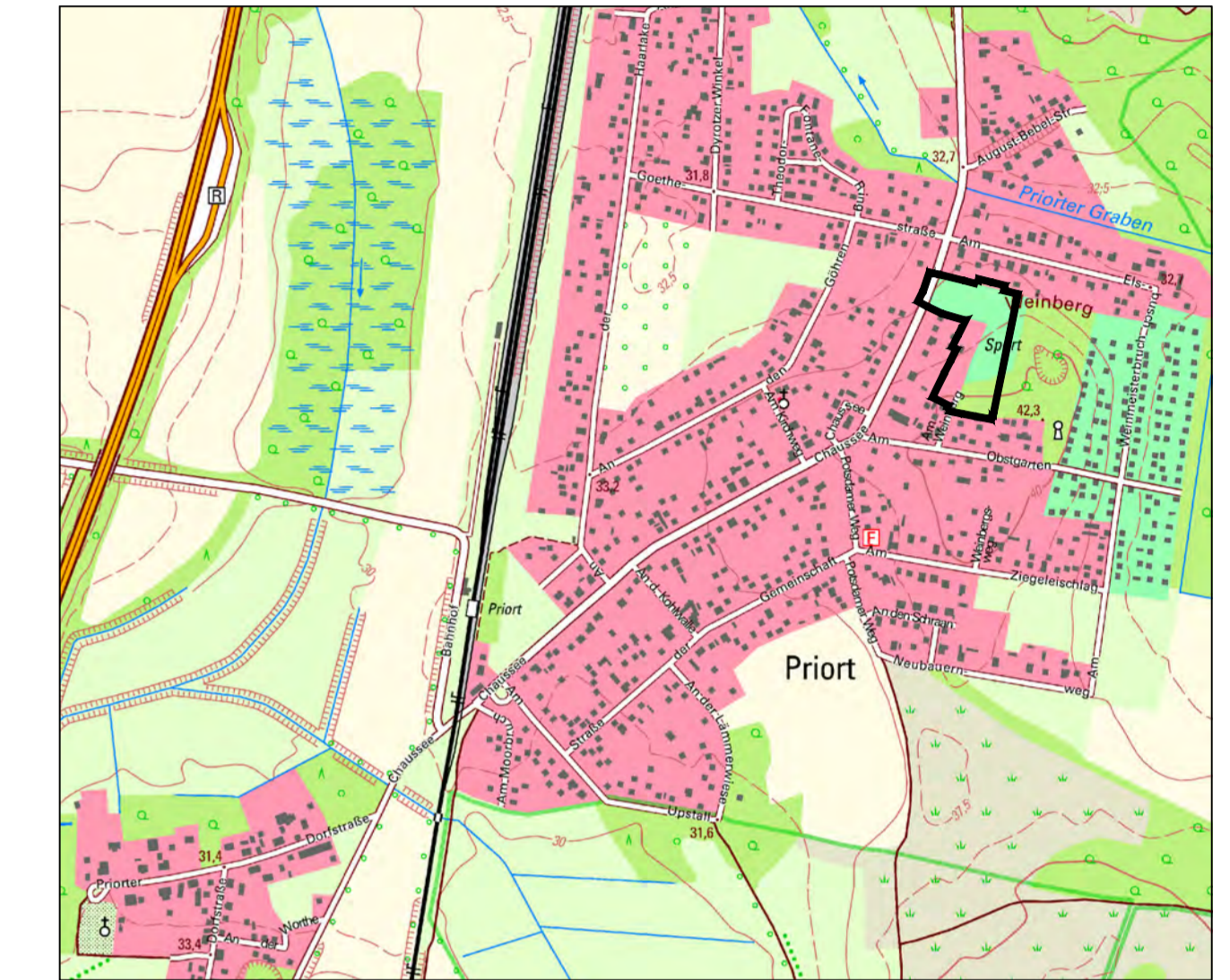
Wustermark, den Bürgermeister



Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. P 51 Spiel- und Freizeitareal Priort

VORENTWURF vom 16. Juni 2025
mit Darstellung der Feuerwehr-Wettkampfbahn und dem Digitalen OrthoPhoto © Gemeinde Wustermark 2024



ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (1:10.000) mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans P 47 "Feuerwehr Priort" (schwarze Umrandung) Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2023 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
- Ballspiel und Fitness
- Spielplatz

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Wald

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (maßgeblich ist die an der Innenkante der durchgehenden grauen Linie verlaufende durchgehende schwarze Linie)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abstandsbemessung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bodendenkmal Nr. 50524 im gesamten räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HINWEIS Sonstige nichtklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter