

# 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

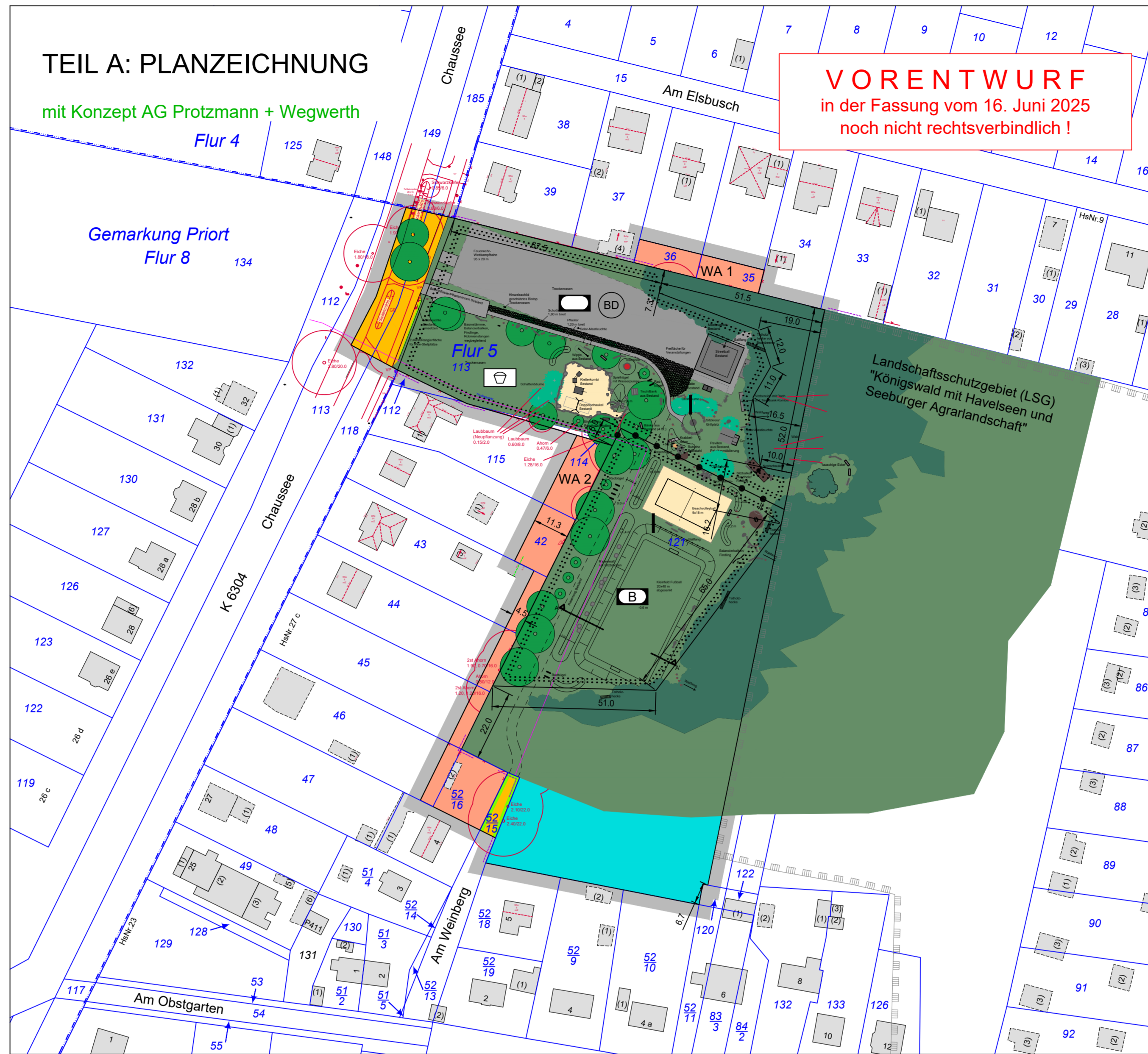
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 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. 2 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



## HINWEISE OHNE NORMENCHAKTER

**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**

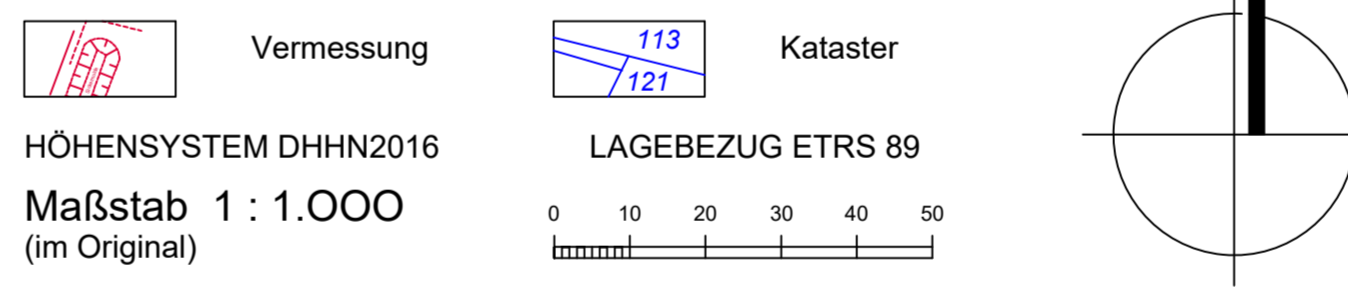
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (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



## 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.

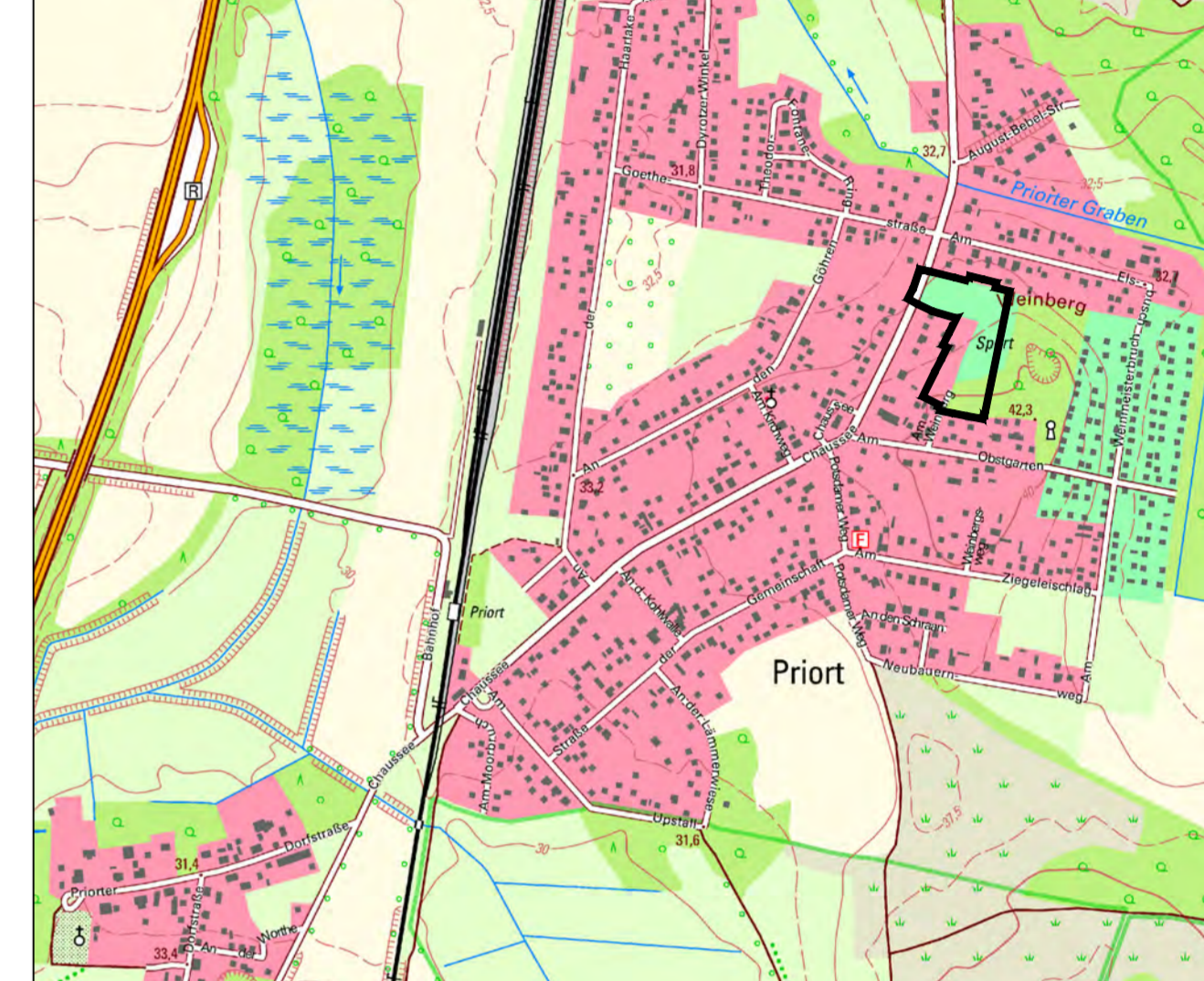
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den ..... Bürgermeister



# Bebauungsplan Nr. P 51 Spiel- und Freizeitareal Priort

**VORENTWURF** vom 16. Juni 2025  
 mit Konzept der AG Protzmann + Wegwerth PartGmbH zur Erweiterung des zentralen Freiraums Priort / 2021



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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung
  - Sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen
  - B** 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
  - Abstands bemessung in Meter
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- BD** Bodendenkmal Nr. 50524 im gesamten räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- HINWEIS** Sonstige nicht erklärende Planzeichen entstammen der Planungsgrundlage und entfalten keine Normencharakter