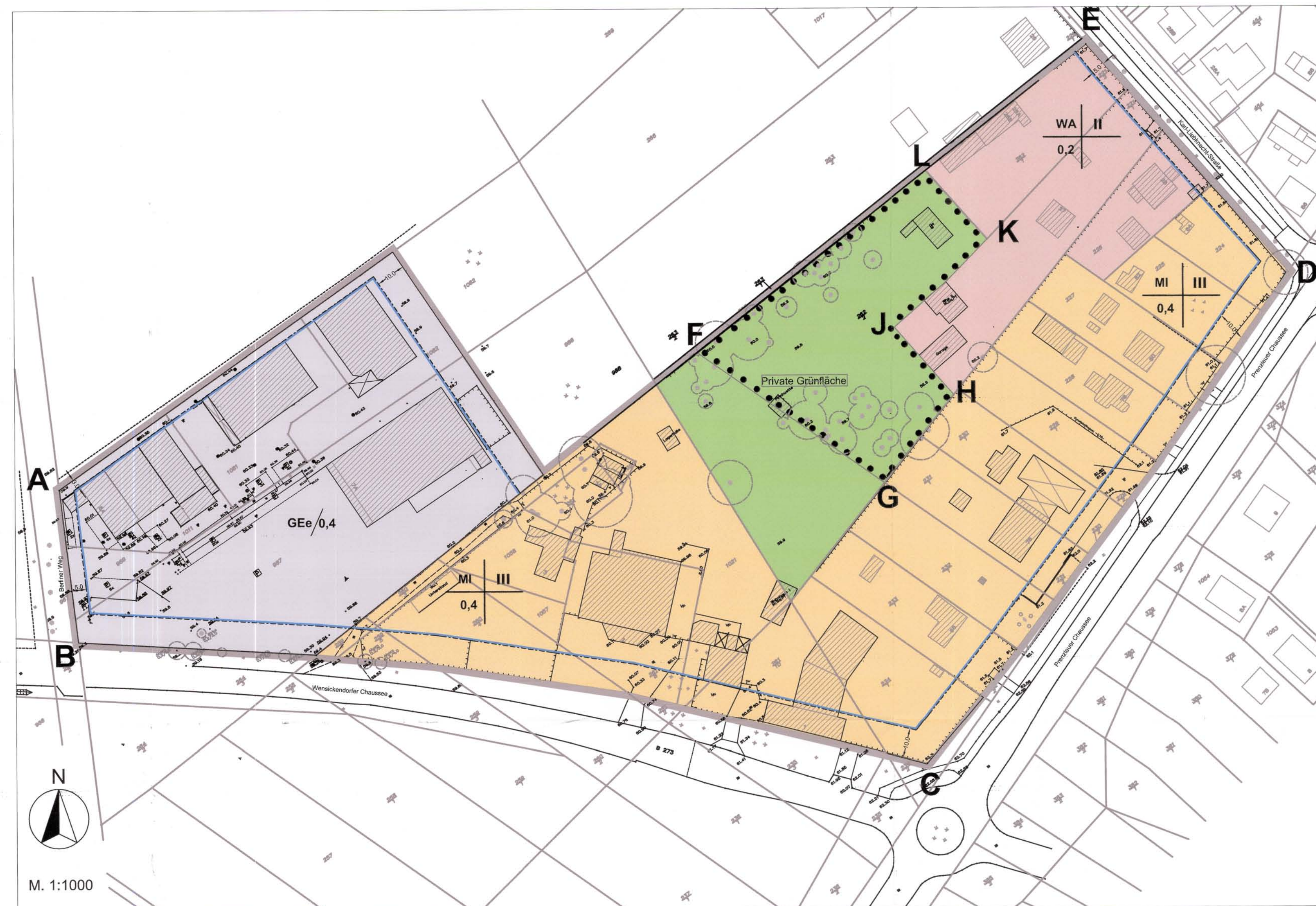


Bebauungsplan "Prenzlauer Chaussee/ Wensickendorfer Chaussee" der Gemeinde Wandlitz

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



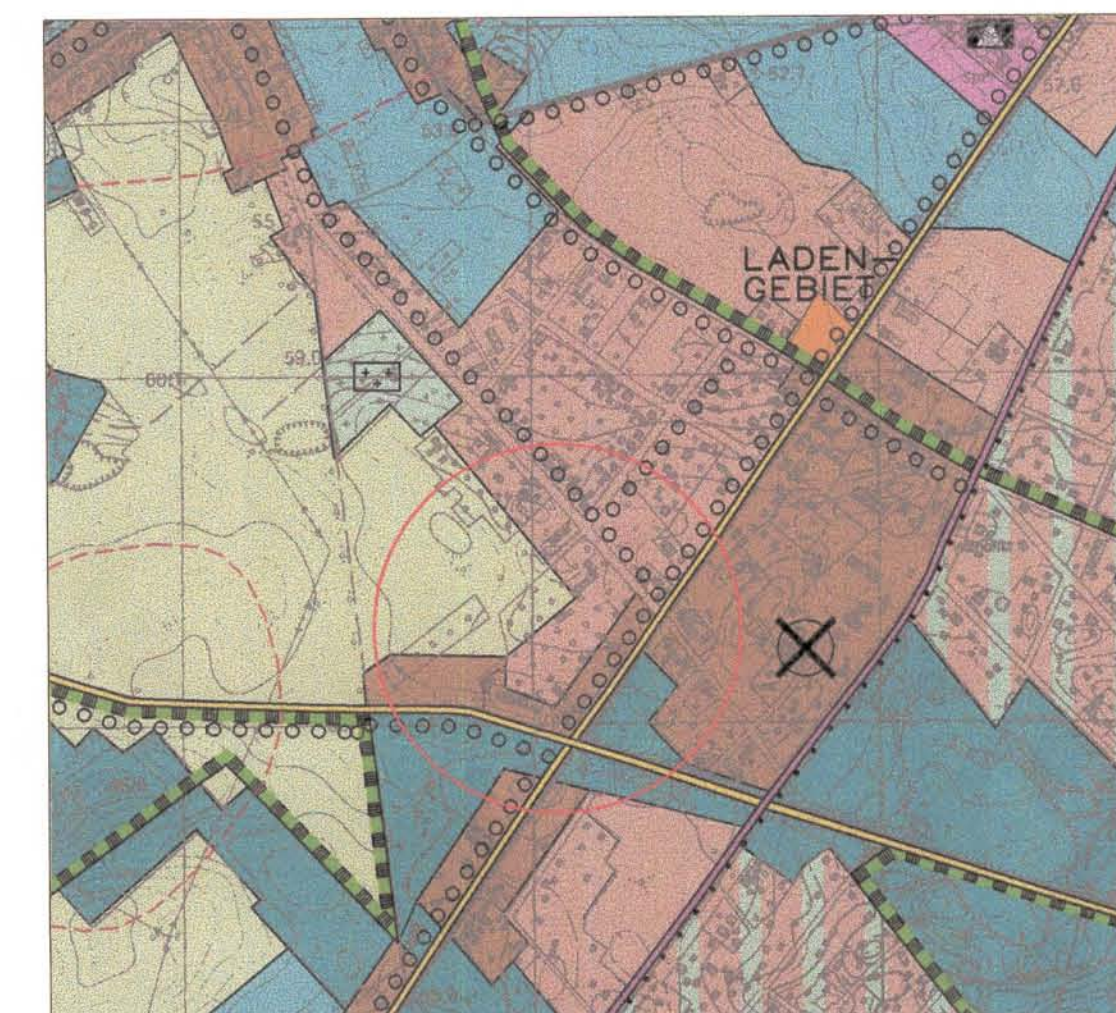
Plangrundlage: Bestandsplan ObVI Martin & Peschmann, Stand 17.2.2011 / 20.09.2011
 Gemarkung Wandlitz, Flur 2, Flurstücke 224-228, 229/1, 230/1, 231/1, 232/1, 233/1, 234/1, 259/4, 259/5, 260/3, 260/4, 261/7, 261/8, 261/10, 262/1, 262/2, 987, 989, 1011, 1020, 1021, 1057, 1058, 1081, 1082 (teilweise)

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	WA
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	MI
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GEe
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	0,2
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	z.B.
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. II
Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	—
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	■
Private Grünfläche	■
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	■
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	■
Sonstige Planzeichen	□
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	□

Zeichenerklärung Legende der Planunterlage

Flurstücksnummer	z.B.
Flurgrenze	—
Gebäudebestand	■
Höhe in m über DHNN92	○
Bäume Bestand	○



Ausschnitt aus dem PNP-Gemeinde Wandlitz, unmaßstäblich

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 29. November 2010 (GVBl. I S. 1).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



Übersichtskarte Wandlitz, unmaßstäblich
Quelle: Topographische Karte

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung**
- I.1 Im Mischgebiet - MI - und im allgemeinen Wohngebiet - WA - sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment, welches eines oder mehrere der in der Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- I.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet - GEe - sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- II Immissionschutz**
- Im Geltungsbereich müssen die der Prenzlauer Chaussee sowie der Wensickendorfer Chaussee zugewandten Außenwände einschließlich der Fenster von Gebäuden mit Außenbalkontüren bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,ext}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallleistungspegel V erforderlich sind. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- III Grünordnerische Festsetzungen**
- III.1 Auf der Fläche FG/HJKLF innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- III.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Fußwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergröss, Asphaltierungen und Betonierungen sind für Fußwege und Stellplätze unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- IV Sonstige Festsetzungen**
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ABCDE ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zentrenrelevante Sortimente

1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Übrige zentrenrelevante Sortimente
50.40.3	Kraftfahrzeuge, Kraftfahrteile und -zubehör
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Heiz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
52.48.5	Spielwaren
52.48.6	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke
52.49.1	und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
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 Fach Einzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchswaren

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom **04.10.2011** bis einschließlich **18.10.2011** in der Gemeinde Wandlitz während folgender Zeiten
 Montag, Mittwoch, Donnerstag 08.00 - 12.00 und 13.00 - 15.30 Uhr;
 Dienstag 08.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr;
 Freitag 08.00 - 13.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a und § 13 BauGB öffentlich ausgestellt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. 09/2011 vom 24.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wandlitz, den **20.10.2011**

 Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am **27.10.2011** den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.
 Wandlitz, den **28.10.2011**

 Bürgermeister
3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 Wandlitz, den **28.10.2011**

 Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. 11/2011 vom 12.11.2011 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. Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
 Wandlitz, den **12.11.11**

 Bürgermeister
5. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Bemaß, den **28.10.2011**

 ObVI

Bebauungsplan "Prenzlauer Chaussee/ Wensickendorfer Chaussee" der Gemeinde Wandlitz -Satzung-

Stand: Oktober 2011

Bearbeitung: 
 Margret Hollinger
 Stadt- und Regionalplanung
 Friedbergstraße 11
 14057 Berlin