

**Katastervermerk**

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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wandlitz, \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

**Verfahrensvermerke**

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am \_\_\_\_2023 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2020-0113 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom \_\_\_\_2023 gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages hinsichtlich der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am \_\_\_\_\_ mit Beschluss-Nr. BV-GV/\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Wandlitz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am \_\_\_\_\_ erfolgt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer fristgerechten Stellungnahme aufgefordert. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am \_\_\_\_\_ mit Beschluss-Nr. BV-GV/\_\_\_ geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wandlitz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am \_\_\_\_\_ mit Beschluss-Nr. BV-GV/\_\_\_ von der Gemeindevertretung Wandlitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Wandlitz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Siegel

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung Wandlitz übereinstimmen.

Wandlitz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Siegel

Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Siegel

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**Art der baulichen Nutzung**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung**

3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

6. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

**Immissionsschutz**

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w,ges = La - KRaumart  
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 23-033-10V1 vom 06.11.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Grünordnerische Festsetzungen**

8. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für barrierefreie Zuwegungen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

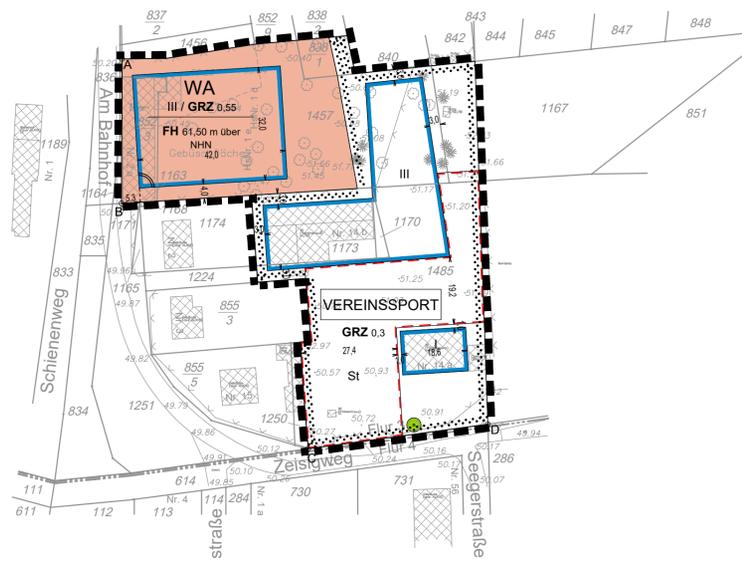
**Sonstige Festsetzungen**

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Leuchten zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen. Die Lichtanlagen sind mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Lichtstärken oder inner zeitlich gesteuerten Abschaltung zu versehen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG)

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Bahnhof/Kegelebahn" treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Bahnhof", festgesetzt durch Satzung vom 08.10.2020, außer Kraft.

**Planzeichnung (Teil A)**



**Örtliche Bauvorschriften**

13. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

14. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

15. Im allgemeinen Wohngebiet müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung vom 01.01.2020 der Gemeinde Wandlitz hergestellt werden. Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 24 Stellplätze erforderlich. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 Nr. 1 BbgBO)

16. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Vereinsport" müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende erforderliche Stellplätze hergestellt werden: - 56 Stellplätze. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 Nr. 1 BbgBO)

**Hinweise**

**Gehölzentrfernungen**

Bei Gehölzentrfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Bei erforderlichen Fällungen innerhalb der Vegetationsperiode sind die Gehölze durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

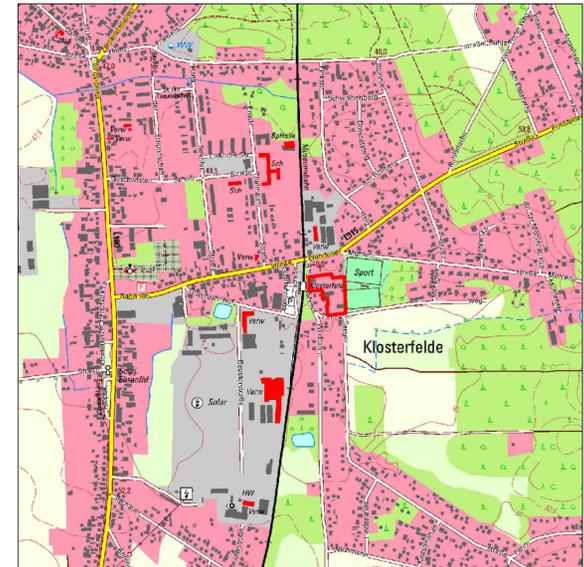
**Satzungen der Gemeinde Wandlitz**

Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:

- 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2020
- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 04.01.2023

**Entwurf vom 04.12.2023**  
Noch nicht rechtsverbindlich!

Zeichenerklärung Festsetzungen. Table with 2 columns: Description and Symbol. Includes categories like Allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung, Sonstige Festsetzungen, and Planunterlage.



Übersichtskarte M 1 : 10.000

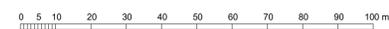
**Bebauungsplan "Am Bahnhof/Kegelebahn" in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Klosterfelde**

für die Flurstücke 852/3, 1457, 838/1, 1167 (teilw.), 1485 (teilw.), 1173 und 1170 in der Flur 3 der Gemarkung Klosterfelde

Stand: 04.12.2023

Planunterlage: Flurkarte (ALKIS) 1:1.000 und Messungen  
ObVI Bohnebeck mit Stand September 2023  
Lagesystem: ETRS 89  
Höhensystem: DHHN 2016

Maßstab 1 : 1.000



**BSM** Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH