

Übersichtskarte

Text (Teil B):

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEs sind zulässig:
 - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO,
 - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

- Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2 und WA3, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Grünfestsetzungen

[ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren]

Immissionsschutz

[ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren]

Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind für die Dachneigung nur Dachziegel in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig. Im Allgemeinen Wohngebieten, Teilflächen WA2 und WA3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:
 - als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad, oder
 - als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Sonstige Festsetzungen

- Von baulichen Anlagen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes schadfrei zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.
- Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nachrichtliche Übernahme

[ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren]

Hinweise

[ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren]

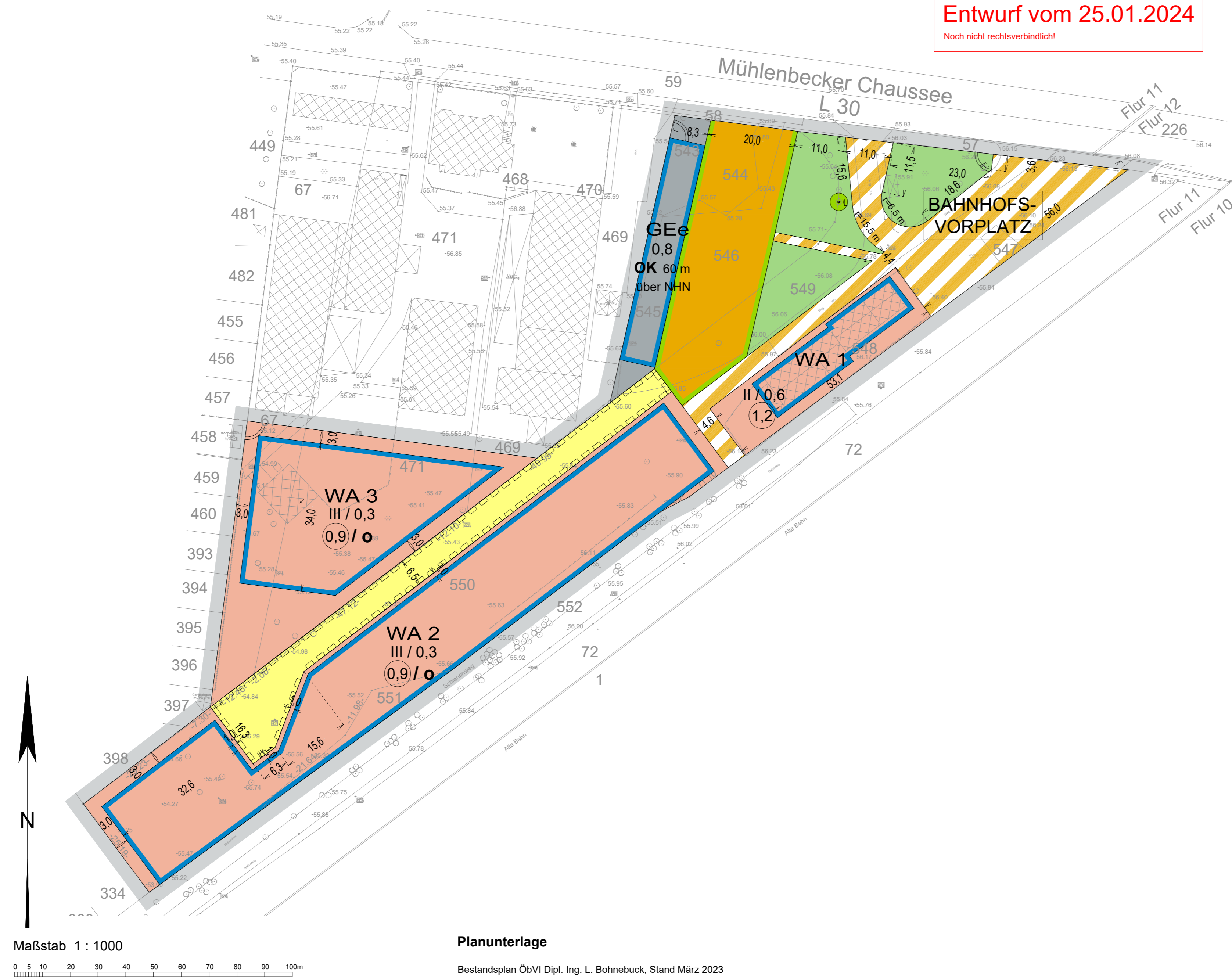
Satzungen der Gemeinde Wandlitz

- Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:
- Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in der Fassung der 2. Änderung vom 01.01.2020
 - Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2022

Pflanzenliste

[ggf. Ergänzung im weiteren Verfahren]

Planzeichnung (Teil A):



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet	WA
Gewerbegebiet	GE
Maß der baulichen Nutzung	
Gewerkeoberfläche	1,2
Grundflächenzahl	0,9
Zahl der Stellplätze	1,2
Mindestbauhöhe	1,2
Mindestbauhöhe über einem Bestimmungspunkt	1,2
Mindestbauhöhe über NN	OK 54,5 m über NN
Staatliche überbaubare Grundstücksfläche	
Baustell	0
Regenrinne	0
Grünflächen	
Öffentliche Grünfläche	0
Erhaltung von Bäumen	0
Verkehrsflächen, Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	
Öffentliche Verkehrsflächen	0
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0
Private Verkehrsfläche	0
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	0
Sonstige Festsetzungen	
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	0
Planunterlage	
Gebäude	0
Gebäude, Stabelfläche	0
Lichtbau, Hochbau	0
Pflanzengrenze	0
Pflanzengrenze	0
Pflanzengrenze, Pflanzengrenze	0
Grundstücknummer	0
Maßstab	0
Stabelfläche	0

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1729) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 [Nr. 5])

Planflächenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 39]).

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 bestellte Vermessungsingenieur Siegel

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am ... mit Beschluss-Nr. ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 des Landesplanungsgesetzes hinsichtlich der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung beteiligt worden.

Die frühzeitige (§ 77) Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom ... bis zum ... Die örtliche Bekanntmachung ist am ... erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom ... zur Aufforderung einer fristgerechten Stellungnahme. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ... mit Beschluss-Nr. ... geprüft und abgezwungen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Wandlitz, den ...

Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen. Die örtliche Bekanntmachung ist am ... erfolgt. Die von der Planung betroffenen 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 abgezwungen. 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 ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz, den ...

Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan "Bahnhof Schönwalde-West" in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönwalde

für die Flurstücke 543 bis 551 sowie
die Flurstücke 67, 471 469 (jeweils teilweise)
in der Flur 11

Stand: ###

BSM Beratungsgesellschaft für Stadtplanung und Modernisierung mbH