

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, den ...

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 14.05.2020 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2020-0113 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.06.2020 gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages hinsichtlich der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 05.10.2020 bis zum 19.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 30.09.2020 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarter Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom 23.09.2020 zur Aufforderung einer fristgerechten Stellungnahme. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 25.02.2021 mit Beschluss-Nr. MV/2020-0049 geprüft und abgewogen.

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

Art der baulichen Nutzung

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

Weitere Arten der Nutzung

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei 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:

$$R_{w,ges}^* = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Unterrichtsräume
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

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

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 (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 15.05.2023 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.

Grünordnerische Festsetzungen

- Auf der Fläche K1 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen 22 Laubbäume zu erhalten und bei Abgang mit einem Stammumfang von 16-18 cm nachzupflanzen. Darüber hinaus sind auf mindestens 800 m² der Fläche Sträucher mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro m² zu pflanzen und zu erhalten. Auf den nicht mit Sträuchern beplanten Flächen ist Landschaftsrasen einzusäen und zu erhalten. Die Anlage von Wegen ist zulässig.
- Auf der Fläche K2 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Spielflächen, Wege und notwendige Zufahrten innerhalb dieser Fläche sind zulässig.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen struktur- und blütenreichen Gras- / Krautfluren sowie die Gehölze auf dem Wall als Habitat für Zaunidechsen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen, Stellplätzen sowie das Großspielfeld in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonsteinpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten der Müllentsorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste.

Sonstige Festsetzungen

- Die Fläche F1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 537 zu belasten.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet“ (Beschluss des Rates des Bezirks Frankfurt (Oder) Nr. 7-1/65) vom 12.01.1965. Gemäß Mitteilung vom 23.08.2022 beabsichtigt der Verordnungsgeber das LSG zu überarbeiten und u. a. die Fläche des bereits über rechtskräftige Bebauungspläne gesicherten Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzubeziehen. Die südwestliche Grenze des festgesetzten Grüngürtels auf dem Flurstück 2659 soll künftig die Grenze zum neuen LSG bilden.

Hinweise

Satzungen der Gemeinde Wandlitz

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

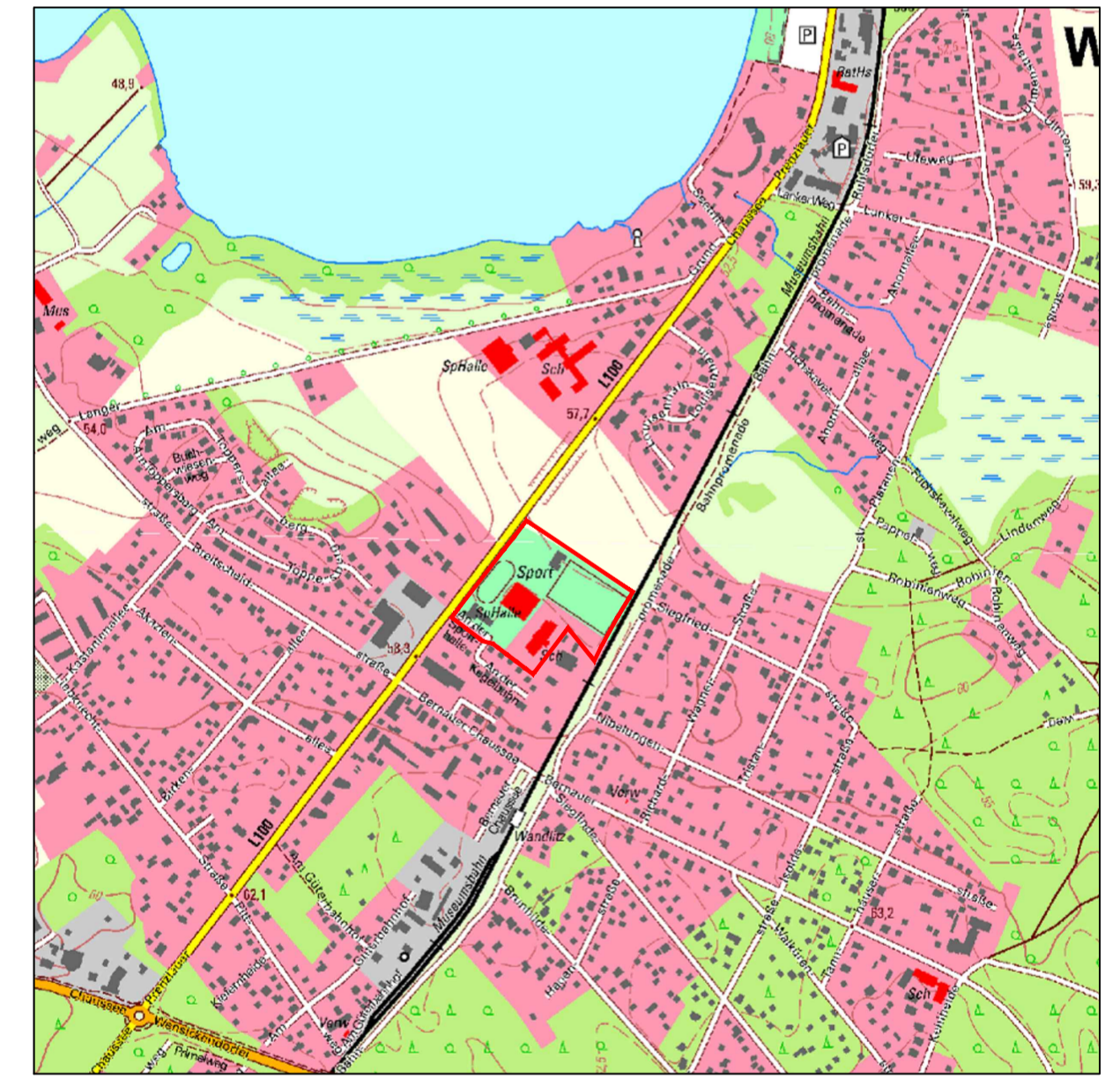
- 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2020
- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 04.01.2023



Zeichenerklärung Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf	III	SCHULE UND SPORT
Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Höhe baulicher Anlagen	0,8	
Grundflächenzahl	0,18 (BaWVO) z.B.	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	0,18 (BaWVO) z.B.	
Baugrenze	0,18 Abs. 3 (BaWVO) (BaWVO)	
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Bindungen für Bepflanzungen sowie Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Erhaltung von Bäumen		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Sonstige Festsetzungen		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Nachrichtliche Übernahmen		
Landschaftsschutzgebiet (künftige Abgrenzung)		
Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter		
Bemalung		
Bezugspunkt	A ^o	
Planunterlage		
Wohnen / Öffentliches Gebäude	mit Grundriss	
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. Höhe über NN	55,85
Laubbaum, Nadelbaum		
Böschung		
Zaun		
Flurstücksgrenze		
Flurstücknummer, Flurstücknummer		
Grundstücknummer		
Bordkante, sonstige Topographie		

2660 Flur 6 Nr. 4



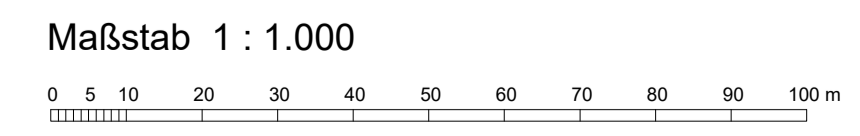
Übersichtskarte M 1 : 10.000

Bebauungsplan "Grundschulstandort" in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Wandlitz

für die Flurstücke 530-536, 538, 539, 1827, 2634 und 2659 in der Flur 6 der Gemarkung Wandlitz

Stand: 24.05.2023

Planunterlage: Flurkarte (ALKIS) 1:1.000 und Messungen
ObVI Bohnebeck mit Stand August 2020
Lagesystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 2016



BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH