

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule, Kita" sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Schul- und Kindergartenbetrieb dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baulinien und Baugrenzen ist an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Fläche D zugewandten Seiten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

2.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen bzw. zu ersetzen (zwei Pflanzen pro qm). Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.6 Die Gebäude sind an ihren Außenwandflächen zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfächen. In der Mittelachse und an der nördlichen Seite der Querstraße ist zur Fassadenbegrünung ergänzend zum historischen Bestand nur der Wilde Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) zu verwenden. Für alle anderen Fassaden können zusätzlich Efeu (*Hedera Helix*) und Waldrebe (*Clematis Vitalba*) verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7 In den Sonstigen Sondergebieten und in den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguß sind unzulässig. Ausnahmsweise können Flächen, die dem Anlieferverkehr dienen in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8 Die nicht durch bauliche Anlagen und nicht durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überdeckte Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind zu bepflanzen (zwei Pflanzen pro qm). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Flächen mit ausgewiesener Pflanzbindung innerhalb der Baufelder sind dabei mit anzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.9 In den Sonstigen Sondergebieten und in den Flächen für Gemeinbedarf mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,5 ist pro 500 qm Grundstücksfläche ein für das Gebiet standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität "dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm" zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie erhalten werden, und die für Begrünung von Stellplätzen auf dem Grundstück durchgeführten Baumpflanzungen einzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.10 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Im Kronbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 a BauGB)

3.2 Innerhalb der genannten Bereiche werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die dem Hochschuling, der Eichstraße, der Querstraße, der Ludwig-Witthoft-Straße oder der Bahnfläche zugewandt sind, die folgenden resultierenden bewerteten Schalldämmmaße R_{w,res} als Mindestmaße festgesetzt. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

Baugbiet	R _{w,res} [dB]	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Unterrichtsräume	Aufenthaltsräume in Büros
SO-TFH4	40	35
SO-WFV	40	35
Flächen für den Gemeinbedarf	40	35

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Pflanzliste

In Brandenburg einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen (MLUR 2003)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea s.l. - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus-Hybriden - Weißdorn
Cytisus scoparius - Besenginster
Euonymus europaea - Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Gemeine Esche
Morus nigra - Rote Heckenkirsche
Morus alba - Wild-Äpfel
Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
Populus tremula - Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche

Prunus spinosa - Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraeaster agg. - Wild-Birne
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg. - Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg. - Artengruppe Hecken-Ros
Rosa inodora - Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa agg. - Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg. - Artengruppe Filz-Rose
Salix alba - Silber-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata - Winter-Linde

Ulmus glabra - Berg-Ulme
Ulmus laevis - Flatter-Ulme
Ulmus minor - Feld-Ulme
Ulmus hollandica - Bastard-Ulme
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Obstgehölze

Malus domestica - Kultur-Äpfel
Prunus avium-Kultivare - Süßkirsche
Prunus cerasifera - Kirschpflaume
Prunus cerasus - Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica - Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Pyrus communis - Kultur-Birne

Verfahrensvermerke

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfs mit Begründung in der Fassung vom _____ fand in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wildau, den _____

Bürgermeister _____

Die zwölfte Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Wildau, den _____

Bürgermeister _____

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Wildau, den _____

Bürgermeister _____

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.

Wildau, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____

Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnung



Plangrundlage: Vermessung des Plangebietes vom Aug. 2014 mit Ergänzungen vom April 2017

Maßstab 1:1000

Ausschnitt des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände, Abzeichnung mit den Änderungen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 und 11" vom 11. Dezember 2018:



Maßstab 1:1000

Zeichnerische Festsetzungen

Für den Änderungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

■ Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

○ Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

sonstige Planzeichen

10,40 Bemalung in Metern

III O Nutzungsschablone

Nachrichtliche Übernahmen

D Baudenkmal

Darstellungen ohne Normcharakter

■ Bestandsgebäude im Plangebiet

Außerhalb des Änderungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

■ Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

■ Sonstige Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Verkehrsflächen

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

■ Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

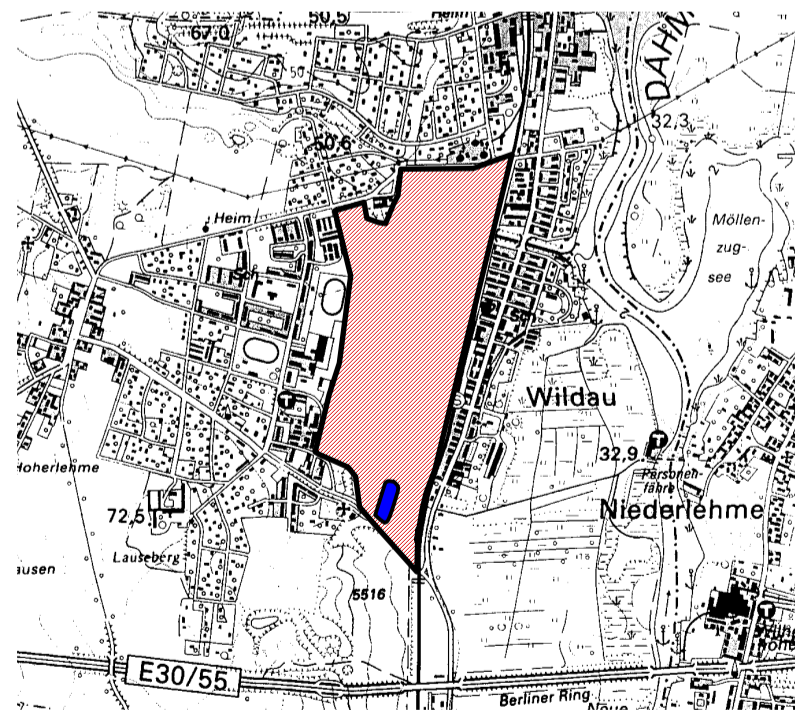
■ Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: BMX-Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○ Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Übersichtsplan 1 : 25.000



■ Plangebiet "Schwermaschinenbau-Gelände"
■ Bereich der 12. Änderung

Stadt Wildau

12. Änderung des Bebauungsplans

"Schwermaschinenbau-Gelände"

(Allgemeinbildende Schule)

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !

Fassung vom 12. April 2024

Planungsträger: Stadt Wildau
Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

Bebauungsplan: SR Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin