



Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



- (TEIL B) Textliche Festsetzungen
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Zulässig sind Hotel- oder hotelähnliche sowie ihnen dienende Nutzungen.
1.2. Zulässig ist eine max. Grundfläche von 2.100 m² sowie eine max. Geschossfläche von 7.500 m².
1.3. Die max. Firsthöhe beträgt 18,5 m über der planerischen Bezugshöhe von 37,50 m über DHHN2016.
1.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109: 2018-01 zu ermitteln ist:
1.5. Zwischen den Punkten G - H ist eine Lärmschutzwand 1,7 m hoch zu bauen.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
2.1. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
2.2. Stellplätze, Fußwege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
2.3. Im Geltungsbereich sind 6 Bäume aus Arten der Pflanzenliste I nach Anl. 1, Nr. 1.2 der Baumschutzsatzung Wildaus zu pflanzen.
2.4. Die Flächen der Wand zwischen den Punkten C und F sowie der Fassade zwischen den Punkten A und B sind zu begrünen.
2.5. Die Dachflächen des obersten Geschosses sind außerhalb von technischen Einrichtungen, Wartungswegen und Belichtungsflächen extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht auf mindestens 10 cm dickem Bodensubstrat zu begrünen.
2.6. Die Flächen der Dachterrasse des ersten Obergeschosses sind zu mindestens 70 % zu begrünen.
2.7. Längs der Birkenallee ist zwischen Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereiches auf einer Länge von 20 m eine Hainbuchenhecke (Carpinus betulus, Strauch, 2xv., m.B. 60 - 80 cm) zu pflanzen.
2.8. Die Lärmschutzwand G - H ist als Klimaschutzwand aus mit Pflanzsubstrat gefüllten Korbelementen auszubilden und mit Schlingknöterich (Polygonum aubertii, Sol. 3xv. Co. 150 - 200 cm) zu bepflanzen.

- Hinweise
• Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau - Baumschutzsatzung -, in Kraft getreten am 26.02.2013.
• Satzung über die Herstellung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in der Stadt Wildau - Stellplatzsatzung -, in Kraft getreten am 28.09.2023.
• Die DIN-Vorschrift DIN 4109-2:2018 (Teil 1 und 2) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten.
• Mehrere Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Bereich können mangels bodenrechtlicher Relevanz oder fehlender Konkretheit nicht in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden, sind aber über eine Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Wildau gesichert worden.

- Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
Planzielenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
i. d. F. d. Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])).

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.12.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Potsdam, den Anja Junge, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Verfahrensvermerke
1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit gleichem Beschluss gebilligt.
Wildau, den Frank Nerlich, Bürgermeister
2. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wildau, den Frank Nerlich, Bürgermeister
3. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Wildau, den Frank Nerlich, Bürgermeister



Table with 2 columns: Pflanzliste I (Hochstammplantzung), Pflanzliste II (Fassadenbegrünung), Pflanzliste III (Dachgarten). Lists plant species and their characteristics.

Planzeichenerläuterung
Zeichnerische Festsetzungen: Baugrenze, Vollgeschosse, Nutzungsmasse, Abgrenzung des Maßes der Nutzung, Begrenzungspunkte zu Festsetzung 2.4, Geltungsbereich des B-Planes, Sonstige Planzeichen.
Städtebaulicher Entwurf (ohne Festsetzungscharakter): Zuwegung, Zufahrt, Neupflanzung, Grünflächen, Terrasse, Photovoltaik, Eingang.
Plangrundlage: Flurstücksgrenze, Laubbaum (Erhalt/Fällung), Bestandsgebäude, Befestigte Flächen.

Stadt Wildau
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Freiheitstraße / Ecke Birkenallee"
ENTWURF
Stand: 05.01.2024
Maßstab 1 : 500
Planentwurf: Ingenieurbüro Th. Asmus, Finowstr. 14, 15745 Wildau