

Textliche Festsetzungen

Unveränderte Festsetzungen

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

2. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind Bäume ab einem Stammumfang von 0,5 m gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden und mehrstammige Bäume, wenn der dickste Stammring mindestens 0,3 m Umfang hat, zu erhalten. Bei Erhaltung dieser Bäume sind auf der Fläche A Wege und unversiegelte Spielbereiche zulässig. Bei Erhaltung dieser Bäume sind auf der Fläche B Wege und Nebenanlagen zulässig. Fällungen zur Verkehrssicherung sind erlaubt. Bei Abgang der Bäume sind sie nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wildau in den Flächen A und B zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

3. 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 Buchst. a und b BauGB)

4. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule, Jugendclub" sind je 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 Kronenbereich 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 Buchst. a und b BauGB)

5. In allen Baugebieten sind Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagengeschosse und Garagengebäude im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6. Bei dem Einsatz von Außenbeleuchtung mit Natriumdampflampen oder anderen langwelligen Leuchtkörpern ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (2014) zu berücksichtigen. Die Lichtlenkung soll ausschließlich auf Bereiche erfolgen, die beleuchtet werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Veränderte und ergänzte Festsetzungen

14-1. Dächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

14-2. Ebenerrige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 Buchst. a BauGB)

14-3. Zur Sicherung dauerhafter Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen sind 15 Nisthilfen für Brutvögel und 3 Ersatzquartiere für Fledermäuse verteilt im Geltungsbereich anzubringen. (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

14-4. In den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen 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 luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

14-5. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen die folgenden resultierenden bewerteten Schalldämmmaße R_{w,res} als Mindestmaße festgesetzt. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

Baugebiet	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 - Zweifrigiger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn
 Crataegus-Hybriden - Weißdorn
 Cytisus scoparius - Besenginster
 Euonymus europaea - Europäisches Pfaffenhütchen

Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Frangula alnus - Faulbaum
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Malus sylvestris agg. - Wild-Äpfel
 Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
 Populus tremula - Zitter-Pappel, Espe
 Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche

Prunus spinosa - Schwarzdorn, Schlehe
 Pyrus pyraster 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-Rose
 Rosa inodora - Geruchlose Rose
 Rosa corymbifera agg. - Artengruppe Hecken-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 _____

Nachrichtliche Übernahme

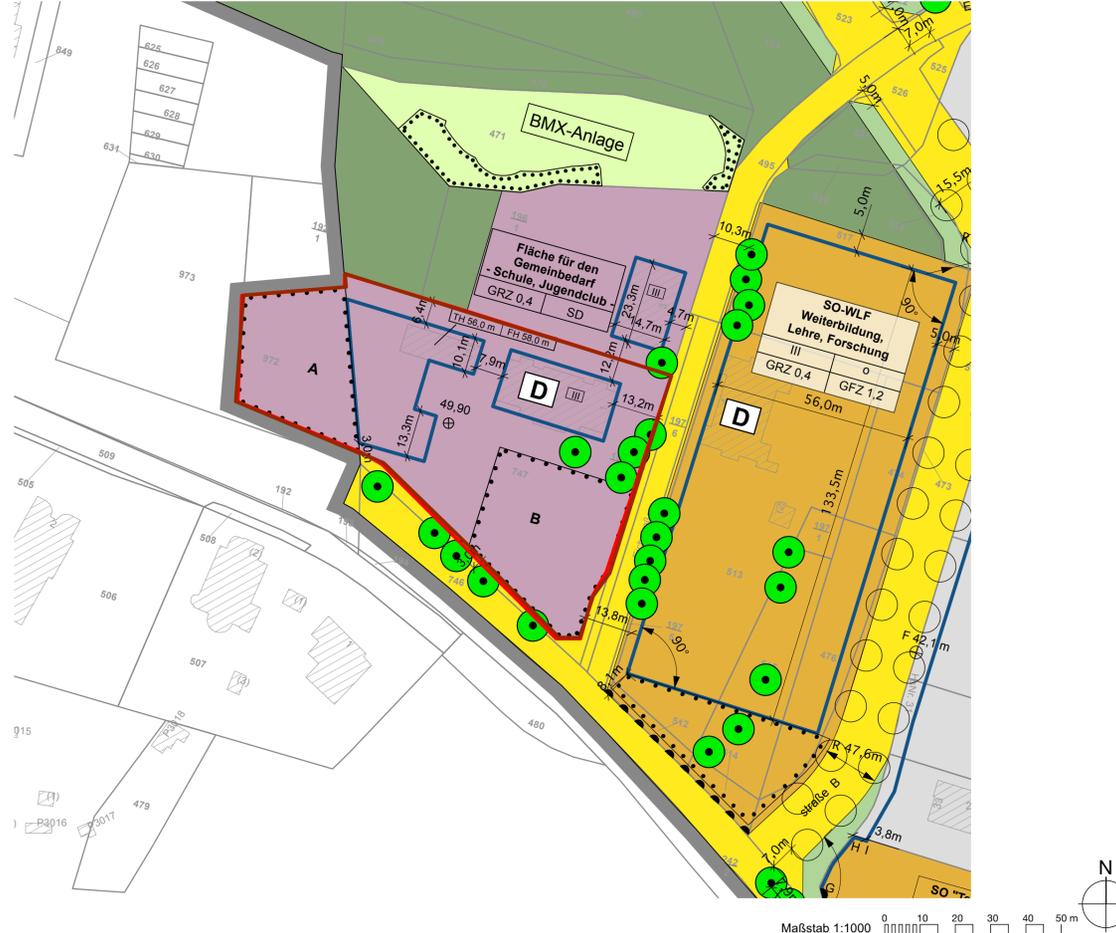
Für den Geltungsbereich des Baubauungsplanes gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2023 sowie die Stellplatzabläsesatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. Mai 2021
- die Baumschutzsatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Februar 2013
- die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 2015

Planzeichnung



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



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

0,5 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)

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

10,00 Bemaßung in Metern

III O Nutzungsschablone
 GRZ 0,5 | GFZ 1,2

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB):

St Stellplätze

● Bolzplatz

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)

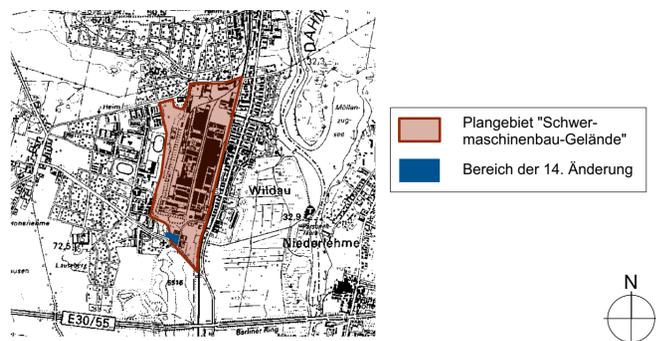
Grünflächen

■ 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)

Übersichtsplan 1 : 25.000



Stadt Wildau

14. Änderung des Bebauungsplans

"Schwermaschinenbau-Gelände"

(Gymnasium Villa Elisabeth)

Fassung vom 23. Januar 2025

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

Bebauungsplan: SR Planung - Gesellschaft für
 Stadt- und Regionalplanung mbH
 Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

ENTWURF
 noch nicht rechtsverbindlich !