

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 Baugrenzen ist an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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 Belichtungsfächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7 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 luftundurchlässigen 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 Flächen für Gemeinbedarf mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,3 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 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 a und b BauGB)

2.10 Ebenerrdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich 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 Hochschulring, der Eichstraße, der Bergstraße oder der Bahnfläche zugewandt sind, 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 Schul- und Kitagebäuden		Aufenthaltsräume in Büros
Fläche für den Gemeinbedarf	40	35

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. 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.

Hinweise

Bodendenkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahr für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 1 Abs. 4BbgDSchG, § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Artenschutz

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

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 Hirtriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	-	Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Besenginster

Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	-	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
Populus tremula	-	Zitter-Pappel, Espe
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraister 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 Filz-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

Obstgehölze		
Malus domestica	-	Kultur-Apfel
Prunus avium-Kultivare	-	Süßkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus cerasus	-	Weichsel-, Sauer-Kirsche

Prunus domestica	-	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Pyrus communis	-	Kultur-Birne

Verfahrensvermerke

Die 12. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" wurde am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wildau, den _____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Wildau vom _____ bekannt gemacht worden.

Wildau, den _____ Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom _____ 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.

Königs Wusterhausen, den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nachrichtliche Übernahme

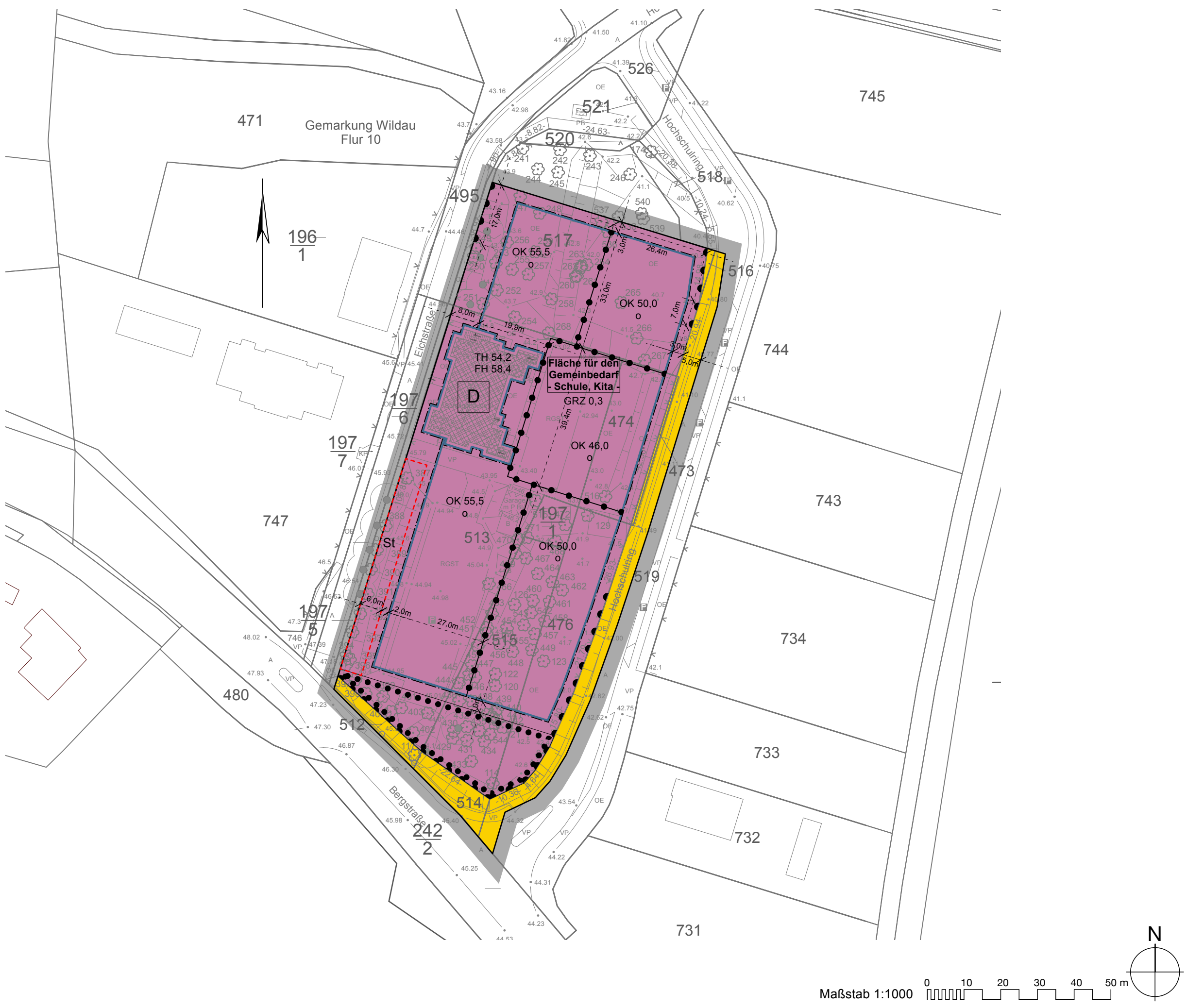
Für den Geltungsbereich des Baubauungsplanes gelten ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet:

- 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. Februr 2013
- die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 2015

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./18, Nr. 39), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl./23, Nr. 18) geändert worden ist.
PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) Planzeichenverordnung 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.x

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
 - Schule, Kita: Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule, Kita (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3: Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
- TH 54.2: Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- FH 58.4: Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- OK z.B 55.5: Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß über NHN im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

- 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

- Bemaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Höhe baulicher Anlagen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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)

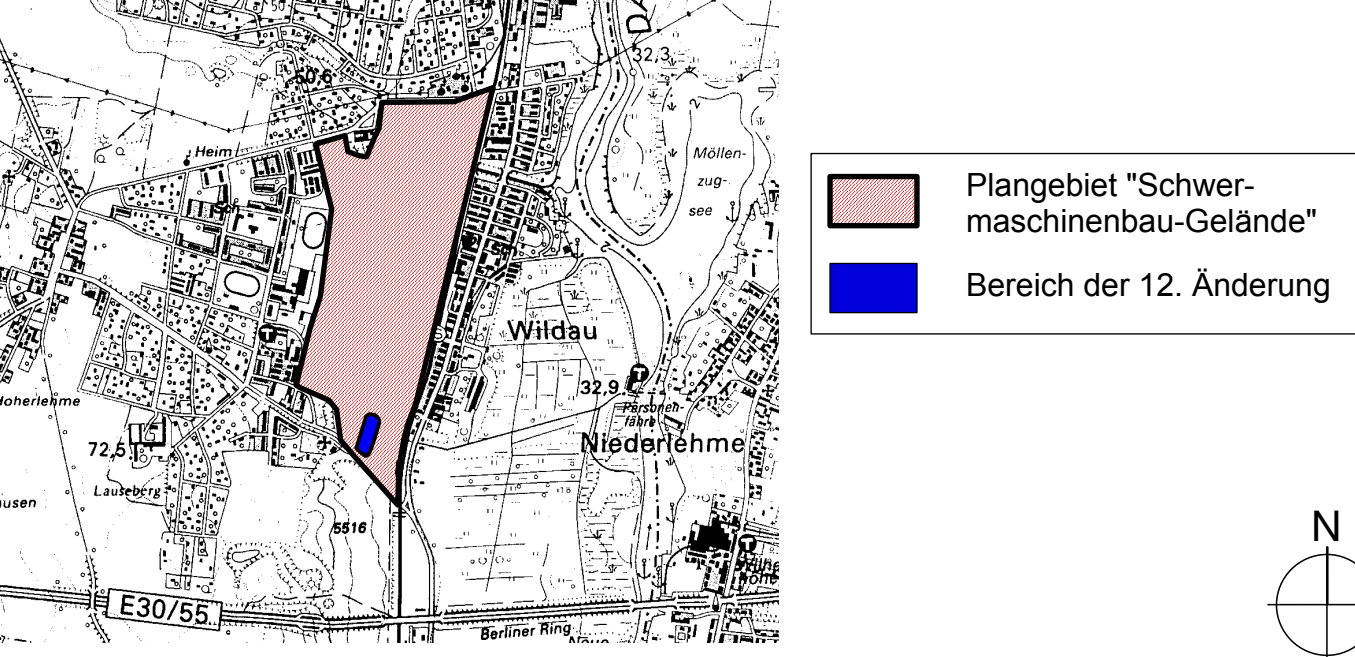
Grünflächen

- 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



Stadt Wildau

12. Änderung des Bebauungsplans

"Schwermaschinenbau-Gelände"

(Allgemeinbildende Schule)

Fassung vom 23. Mai 2025

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

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

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !