

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.

....., den ...

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Siegel

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat am 18.06.2020 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2020-0153 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 19.08.2020 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 04.03.2024 bis zum 18.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 24.02.2024 erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden erfolgte mit Schreiben vom 05.03.2024 zur Aufforderung einer fristgerechten Stellungnahme. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 10.10.2024 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2024-0027 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom ... bis ... 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen 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

- Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind zulässig:
  - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Im Sinne des § 6 BauNVO,
  - Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO*

Maß der baulichen Nutzung

- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO*
- Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2, WA3 und WA4, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.  
*Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*

Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist zwischen den Punkten A und B eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und maximal 3,50 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung  $DL_{Si,G}$  von mindestens 28 dB aufweisen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm 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.

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

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 Peutz Consult GmbH vom 19.11.2024 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.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- Bei Wohnungen mit Fenstern an den zur Bahnstrecke orientierten Fassadenseiten sowie im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA 2 und WA 3 auch an den seitlichen Fassaden sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche WA 4 innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zum Gewerbegebiet oder seitlich ausgerichteten offenen Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Grünfestsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- Im allgemeinen Wohngebieten ist je 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Es sind mindestens 200 m² Pflanzfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Die Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist versetzt mehrreihig mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen vorzunehmen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für eine zulässige, befestigte Durchquerung mit einer Breite von maximal 5 m. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gemäß TF Nr. 12 ("Mindestbegrünung mit Sträuchern (WA)") angerechnet werden.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 10 m² und einer Dachneigung von bis zu 10° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsfächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsfächen und für Terrassen darf insgesamt höchstens 40 % der Dachflächen betragen. Im allgemeinen Wohngebiet muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus bei den zu begrünenden Flächen mindestens 15 cm betragen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Lärmschutzwände mindestens an der dem Wohngebiet zugewandten Seite zu begrünen. Bei einer Begrünung mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen ist je 2 m Länge der Lärmschutzwand mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO*

- Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 2, WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss in Form eines Berliner Dachs wie folgt auszubilden:
  - Die Dachneigung muss auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten zwischen 50 Grad und 75 Grad betragen, die Neigung der dazwischen

