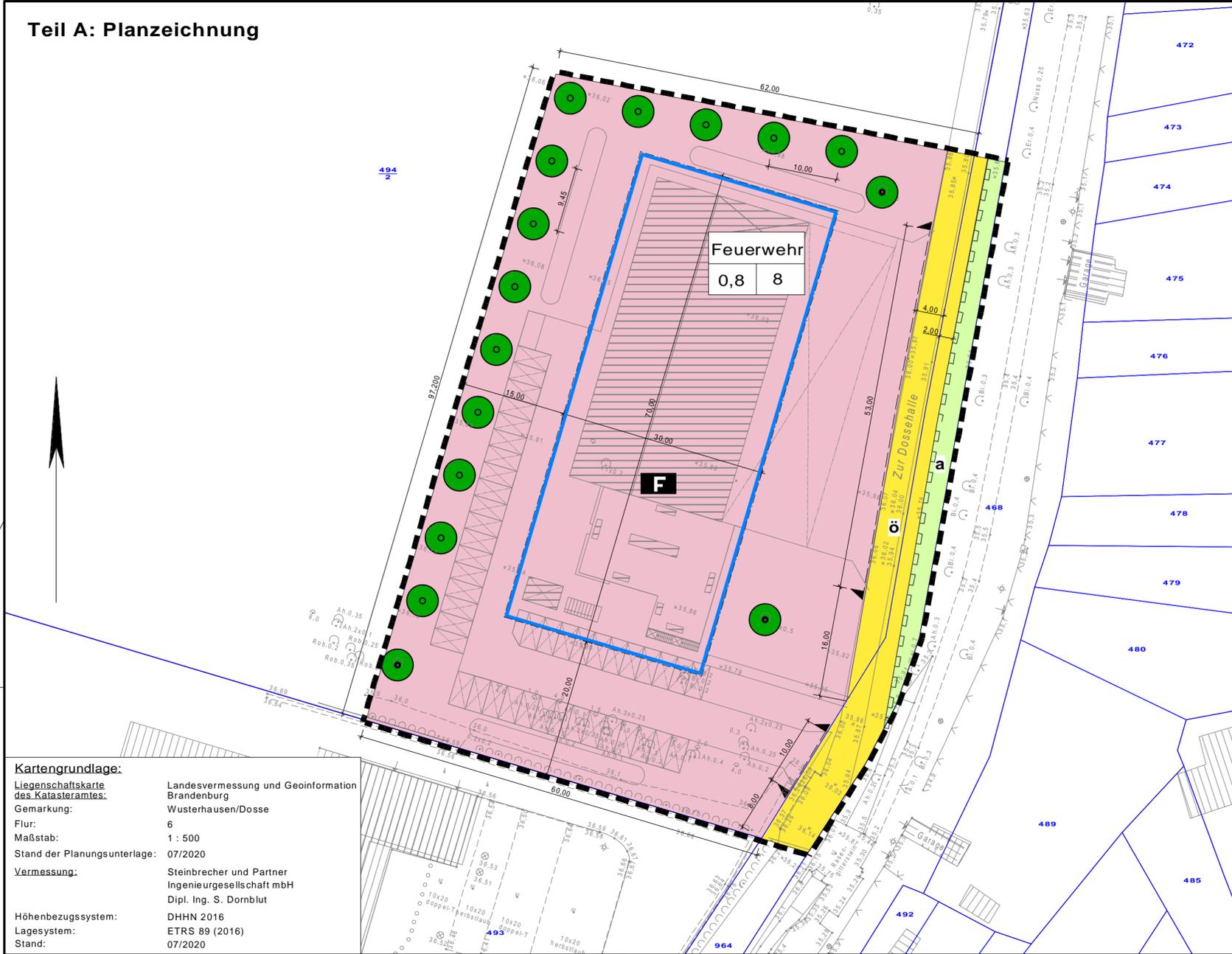


Teil A: Planzeichnung



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Katasteramtes: Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg
 Gemarkung: Wusterhausen/Dosse
 Flur: 6
 Maßstab: 1 : 500
 Stand der Planungsunterlage: 07/2020
 Vermessung: Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl. Ing. S. Dornblut
 Höhen Bezugssystem: DHHN 2016
 Lagesystem: ETRS 89 (2016)
 Stand: 07/2020

Planzeichnerklärung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Feuerwehr

Nutzungsschablone

| | |
|--|---|
| Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO | |
| Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO | Höhe baulicher Anlagen OK in m über 36 m DHHN § 18 BauNVO |

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 § 23 Abs. 3 BauNVO

- Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Einfahrtbereich

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB

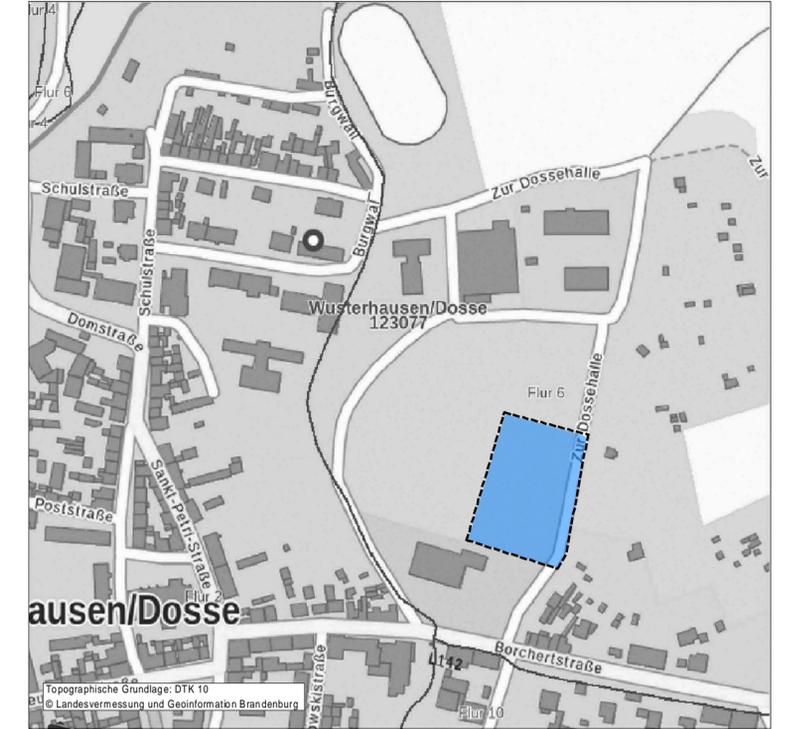
- Neupflanzung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Erhaltung Baum § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- a - zugunsten Ver- und Entsorgungsträger (GFL),

Darstellungen der Plangrundlage

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze



Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 16 bis 19 BauNVO)**
 - Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
 - Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr". Auf dieser Fläche sind ausschließlich Anlagen, Einrichtungen und Stellplätze, die der Nutzung und dem Betrieb der Fläche als zentraler Standort für die Feuerwehr, den Katastrophenschutz und den Rettungsdienst dienen, zulässig.
 - Auf der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:
 - Fahrzeughalle
 - Waschküche und Waschplatz
 - Umkleiden
 - Lagerräume
 - Schulungs- und Büroräume
 - Nebenanlagen und innere Erschließung
 - Zuwegung und innere Erschließung
 - Einfriedungen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Innerhalb der östlichen Grünfläche wird in gesamter Länge und Breite ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Im Geltungsbereich sind 13 einheimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu verwenden. Die Baumscheiben der Hochstämme sollten eine Größe von 2 x 2 Metern nicht unterschreiten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 der Begründung.

II Hinweise

- Artenschutz**
 Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen, Gebäudesanierung oder -abruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- Altlasten**
 Im Geltungsbereich befindet sich die Altablagung "Deponie Borchertstraße" (ALKAT Nr. 03300680076). Nähere Informationen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Sollten Bodenuntersuchungen, chemische Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Ausfälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.
- Bodendenkmale**
 Im Bereich des Vorhabens befindet sich teilweise das Bodendenkmal 100.260 "Altstadt des Mittelalters und der Neuzeit von Wusterhausen" einschließlich einer Siedlung aus der Slawenzeit. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19 / § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis / Baugenehmigung. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- (§ 11 BdgDSchG) und der Erhaltungspflicht (§ 7 BdgDSchG) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
- Immissionsschutz**
 Durch den Betrieb der Feuerwehr kann es zeitweise und sporadisch zu Geräuschbelastungen kommen.
- Gehölzschutz und externer Ausgleich**
 Die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin (BaumSchVO OPR) vom 01.01.2011 ist zu beachten. Demnach ist für den Verlust von Bäumen, welche unter die Verordnung fallen, im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Fällantrag zu stellen und entsprechender Ersatz auf den vom Versacher bereit zu stellenden Flächen zu leisten. Es ist ein externer Ersatz von 30 Baumpflanzungen auf den Flurstücken 75/1 und 74/1, Flur 3, Gemarkung Brunn zu leisten. Dabei sind Arten der Pflanzliste 1 der Begründung zu verwenden.
- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353, 1358).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
 Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021.
- Einhaltbarkeit Rechtsgrundlagen**
 Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Wusterhausen / Dosse, Am Markt 1, 16868 Wusterhausen / Dosse, eingesehen werden.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse

**Bebauungsplan
 "Feuerwehrgerätehaus Wusterhausen"**

Entwurf September 2022

Steinbrecher u. Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH
 www.ispnet.de

ISP
 Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner