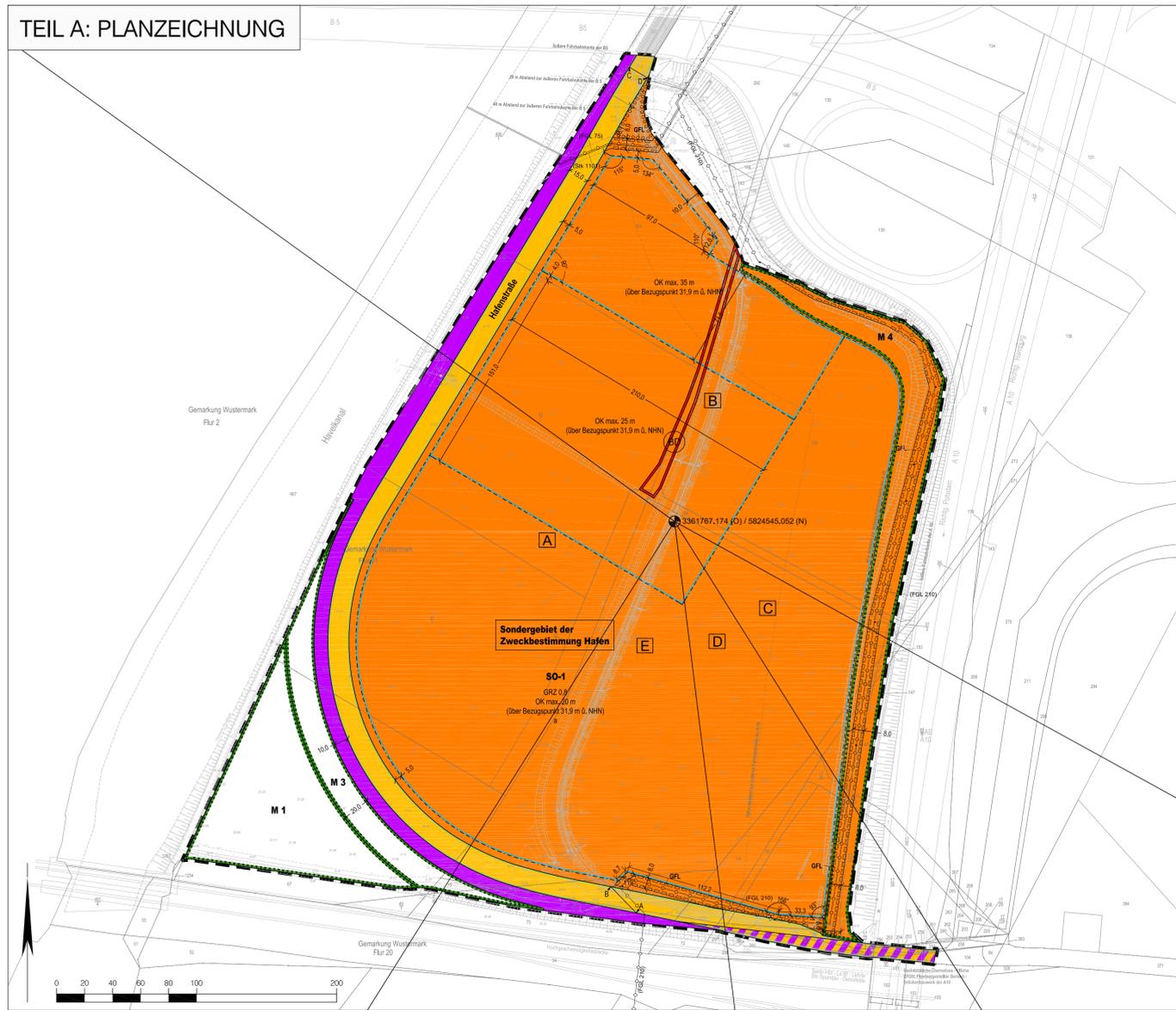


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauNVO)		FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)		M 1 FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Maßnahmefläche M 1
	GRZ 0,8		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER DEM MITTLEREN GELÄNDENIVEAU (§§ 16 und 20 BauNVO)		IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
	BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		BEZUGSPUNKT ZUR BESTIMMUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN (Angaben in UTM)
	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		BODENDENKMAL
	VERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINE		PLANGRUNDLAGE
	BAHNANLAGE (geplant)		FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER
	BAHNANLAGE AUF DER VERKEHRSLÄCHE (geplant)		EINGEMESSENER HÖHENPUNKT
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)		VORHANDENE BÖSCHUNG
	FERNGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch) und STEUERKABEL Sik 1101		EINGEMESSENER BAUMBESTAND
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)		
	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGUNGSTRÄGER		

Planunterlagen 2016 erstellt durch ÖbVl Manfred Peick, Beelitz

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln, und – mit Binnenschiff oder Eisenbahn – befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher Anlagen über dem mittleren Geländeneiveau von 31,9 m über NN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).
- In dem Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).
- Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210 sowie des Steuerkabels Sik 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Hochstaudenflur anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen und/oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmefläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m² große Sandinseln anzulegen. Die Maßnahmefläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zaunedeckenspopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zaunedeckenspopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist gemäß Pflanzliste eine Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro angefangene 1 m² einzuhalten.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, entlang der Hafenstraße eine 5 m breite Vorgartenzone anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro angefangene 1 m² einzuhalten; mindestens 80% der Pflanzen sind entsprechend der Arten der Pflanzliste zu wählen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig. Grundstückszufahrten innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig.
- In der Hafenstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, zwischen den Punkten ABCD in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
- Im Sondergebiet SO-1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
- Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (textliche Festsetzungen Nr. 5-10) betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18/20 cm anrechenbar.

PFLANZLISTE

Bäume	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer platanoides	Corylus avellana	Zweigflügler Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Crataegus laevi	Eingriffeliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Crataegus monog.	Gemeiner Spindelstrauch
Carpinus betulus	Euonymus europ.	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Hedera helix	Schlehe
Prunus avium	Prunus spinosa	Purgier-Kreuzdorn
Prunus padus	Rhamnus cathart.	Faulbaum
Quercus robur	Rhamnus frangula	Hunds-Rose
Salix alba	Rosa canina agg.	Kratzbeere
Salix fragilis	Rubus caesius	Gewöhnliche Brombeere
Salix x rubens	Rubus fruticosus	Salweide
Sorbus aucuparia	Salix caprea	Graue Weide
Tilia cordata	Salix cinerea	Schwarze Weide
Ulmus glabra	Salix myrsinifolia	Lorbeer Weide
Ulmus laevis	Salix pentandra	Kriechweide
Ulmus minor	Salix repens	Mandel-Weide
	Salix triandra	Korbweide
	Salix viminalis	Schwarzer Holunder
	Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball
	Viburnum opulus	

- Innerhalb des Sondergebietes SO-1 sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO nur Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente LEK.Tag = 68 dB(A) in der Zeit von 6.00-22.00 Uhr und LEK.Nacht = 53 dB(A) in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr nicht überschreiten. Vorhaben sind zulässig, wenn der nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Beurteilungspegel der Anlage das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Beurteilungsgebiet berechnete Immissionskontingent (unter Beachtung der Ziffern 2,2,2 und 2,3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK i um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	von = ..."	bis < ..."	Zusatzkontingent [dB]
A	212	306	1
B	306	119	2
C	119	148	1
D	148	173	2
E	173	212	0

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BbgBO)

- Für die Außenhaut bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen (RAL Nr. 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.
- Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen unzulässig.
- Einfriedigungen entlang der Hafenstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

HINWEISE

- Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 08.11.2011) zu berücksichtigen.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steinreste, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; Bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage und unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Abstandslinie von der Bundesstrasse bzw. Bundesautobahn gemäß Bundesfernstrassengesetz

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl./I/16, [Nr. 14])

FLURSTÜCKSLISTE

Flur 20: Flurstücke 101, 104 (teilweise)
Flur 21: Flurstücke 17/19 (teilweise), 17/20, 17/22, 17/24, 17/26, 17/27, 17/35, 17/36, 36/4, 41/1, 42/1, 50/1, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 121, 138 (teilweise), 141, 146, 152, 154 (teilweise), 161, 164 (teilweise), 253 (teilweise), 254, 255 (teilweise), 256, 258, 293 (teilweise), 299, 301

VERFAHREN

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Sommer 2016 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den.....
(ÖbVl)

- Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.2.2016 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ beschlossen und im Amtsblatt, Jahrgang 23, Nr. 23 vom 15.7.2016 bekannt gemacht.

Wustermark, den.....
(Bürgermeister)

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.12.2016 durch Aushang am 1.12.2016. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.12.2016 bis 24.01.2017.

- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am 30.11.2016 übersendet.

Wustermark, den.....
(Bürgermeister)

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB
Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 25.12.2017 bis zum 3.2.2017.

Wustermark, den.....
(Bürgermeister)

- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung von Februar 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.2.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.2.2017 gebilligt.

Wustermark, den.....
(Bürgermeister)

- Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

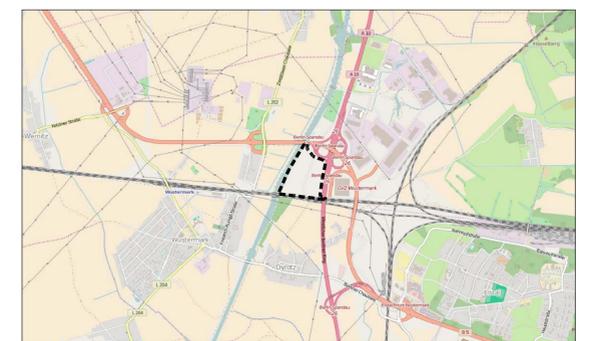
Wustermark, den.....
(Bürgermeister)

- Einsichtnahme
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wustermark, den.....
(Bürgermeister)

- Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern gemäß §§ 214, 215 BauGB sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wustermark, den.....
(Bürgermeister)



Gemeinde Wustermark Ortsteil Wustermark



Bebauungsplan Nr. W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

M. 1:2.000 (A1)

6. Änderung
Satzung Februar 2017

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Tel: (033234) 73-0
www.wustermark.de

Planbearbeitung:

