

BEBAUUNGSPLAN W 7, TEIL A 1. ÄNDERUNG und TEIL B 2. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN

B-Plan W 7, Teil A
1. Änderung

GE GH
max. 15
0,8 BMZ 7,0

B-Plan W 7, Teil B
2. Änderung

GE GH
max. 15
0,8 BMZ 7,0

GI GH
max. 15 m
0,8 BMZ 7,0

GE GH
max. 15
0,8 BMZ 7,0

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Festsetzungen der B-Pläne Nr. W 7, Teil A, 1. Änderung
- Festsetzungen der B-Pläne Nr. W 7, Teil B, 2. Änderung (Abgrenzung beider B-Pläne durch rote Linie)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen der Bebauungspläne

HÖHENSYSTEM HN 76 Maßstab 1 : 1000 (im Original)



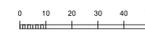
B-PLAN W 7, TEIL A 2. ÄNDERUNG und TEIL B 4. ÄNDERUNG - TEIL A: PLANZEICHNUNG

GI
GRZ 0,8
OK = 15,0 m über Bezugshöhe von 32,0 m über HN76

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Festsetzungen des B-Planes Nr. W 7, Teil A, 1. Änderung
- Festsetzungen des B-Planes Nr. W 7, Teil B, 2. Änderung (Abgrenzung beider B-Pläne durch rote Linie)
- Vermessung
- Kataster

HÖHENSYSTEM HN 76 Maßstab 1 : 1000 (im Original)



ENTWURF 2
in der Fassung vom Mai 2017
noch nicht rechtsverbindlich!

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
GI Industriegebiet GI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
GRZ GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
OK Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß Oberkante über HN76

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

Verkehrsfächen
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Grabenrandbereich G, Maßnahmenfläche M 1 und M 2

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
Entwässerungsgraben / Vorfluter

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
artenschutzrechtliche Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen der Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
BD Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 7, Teil A "GVZ Wustermark", geändert festgesetzt durch Satzung der 1. Änderung in der Fassung vom 14.02.1998 (örtlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 01.10.1998 sowie Nr. W 7, Teil B "GVZ Wustermark", geändert festgesetzt durch Satzung der 2. Änderung in der Fassung September 2000 / Juni 2001 (örtlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 27.03.2002) außer Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Industriegebiet (GI) sind von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben ausschließlich Betriebe des Fracht- und Transportwesens zulässig. Dazu gehören insbesondere logistische Dienstleister wie Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister, ferner Logistikrichtungen von Industrie und Handel wie Werks- oder Distributionslager und Großhandelsbetriebe, die der Beschaffung und dem Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Im Industriegebiet (GI) ist die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber sind baulich in die jeweiligen Baukörper der Betriebsgebäude zu integrieren. Ausschließlich dieser ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung dienende Gebäude sind als freistehende Gebäude nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Im Industriegebiet sind bauliche Anlagen bis zu der festgesetzten Höhe (Oberkante) als Höchstmaß zulässig. Ausnahmsweise sind darüber hinausgehende technische Anlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m über der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Im Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Planung zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückszufahrten sowie die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 und M 2 sind als Humusfreie bis humusarme Sandflächen (ca. 8-10 % Humusanteil) anzulegen. 15 % dieser Flächen sind an ihren Rändern mit Gebüschgruppen oder Heckenabschnitten zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind folgende Strauchgehölze, ergänzt durch Überhälter (Bäume), zu verwenden:

STRAUCHER Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaea Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa canina ssp. Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Rubus caesius Rubus fruticosus Viburnum opulus	Gemeine Hasel Eingriffeliger Weißdorn Gemeiner Spindelstrauch Schlehe Purpier-Kreuzdorn Hunds-Rose Hecken-Rose Wein-Rose Kratzbeere Gewöhnliche Brombeere Gemeiner Schneeball
---	---

BÄUME als Überhälter Acer campestre Betula pendula Prunus padus Quercus petraea Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn Sand-Birke Gemeine Trauben-Kirsche Trauben-Eiche Eberesche
---	---

- Immissionsschutz**
- Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur Vorhaben mit baulichen Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente $L_{eq,tag} = 70$ dB(A) in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und $L_{eq,nach} = 55$ dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 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 Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer Wildraseneinsaat oder Blumenwiesenmischung zu begrünen. Je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB
 - Ebenere Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist 1 großkröniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind in mindestens 2,5 m breiten Grünstreifen zwischen oder unmittelbar hinter Stellplatzreihen anzuordnen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB
 - Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabenrandbereich" ist jeweils eine kräutereiche Wiese anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- Einfriedigungen sind in Form von Mauern und Zäunen zulässig. Zäune dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,0 m und Mauern die Gesamthöhe von 0,5 m über Erdoberfläche nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 BbgBO
- Die gemäß den § 9 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber sind baulich in die jeweiligen Baukörper der Betriebsgebäude zu integrieren. Ausschließlich dieser ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung dienende Gebäude sind als freistehende Gebäude nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 BbgBO

BÄUME DER ARTENLISTE 1 Hainbuche (Corylus betulus) Hängebirke (Betula pendula) Moorbirke (Betula pubescens) Schwarze Pappel (Populus nigra) Silberpappel (Populus alba) Schwarzle (Ainus glutinosa) Silberweide (Salix alba) Eiche (Fraxinus excelsior) Stieleiche (Quercus robur) Eberesche (Cotus cocuparia) Traubeneiche (Quercus petraea) Vogelkirsche (Prunus avium) Waldkiefer (Pinus silvestris) Winterlinde (Tilia cordata) und Hochstamm-Obstarten einheimischer Provienszenen	STRAUCHER DER ARTENLISTE 1 Faulbaum (Rhamnus frangula) Hartrieel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Kornelkirsche (Cornus mas) Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) Schlehe (Prunus spinosa) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Schwarzer Holunder (Sambucus nigro) Weißdorn (Crataegus laevigata) Apfelfrose (Rosa rugosa) Bilberkirsche (Rosa pimpinifolia) Feldrose (Rosa arvensis) Wildrose (Rosa canina) kleinere Weidenarten (z.B. Salix aurita) Salweide (Salix caprea) Grauweide (Salix cinerea) Bruchweide (Salix pentandra) gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
--	--

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Toncherben, Metallgegenstände u. a.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungssatte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzobjekt betreffenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Vermeidung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.



BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, TEIL A
"Güterverkehrszentrum Wustermark"
2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, TEIL B
"Güterverkehrszentrum Wustermark"
4. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- KATASTERVERMERK**
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bezieht, den
Herstellere der Planunterlagen

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und der 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B in der Planfassung vom Januar 2016 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.03.2017 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 05.05.2017 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den
Der Bürgermeister

3. AUSFERTIGUNG
Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B, bestehend aus der einen Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den
Der Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B sowie die Stelle, bei der diese Änderungen der beiden Bebauungspläne auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Jahrgang Nr., örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tag nach der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B in Kraft.

Wustermark, den
Der Bürgermeister