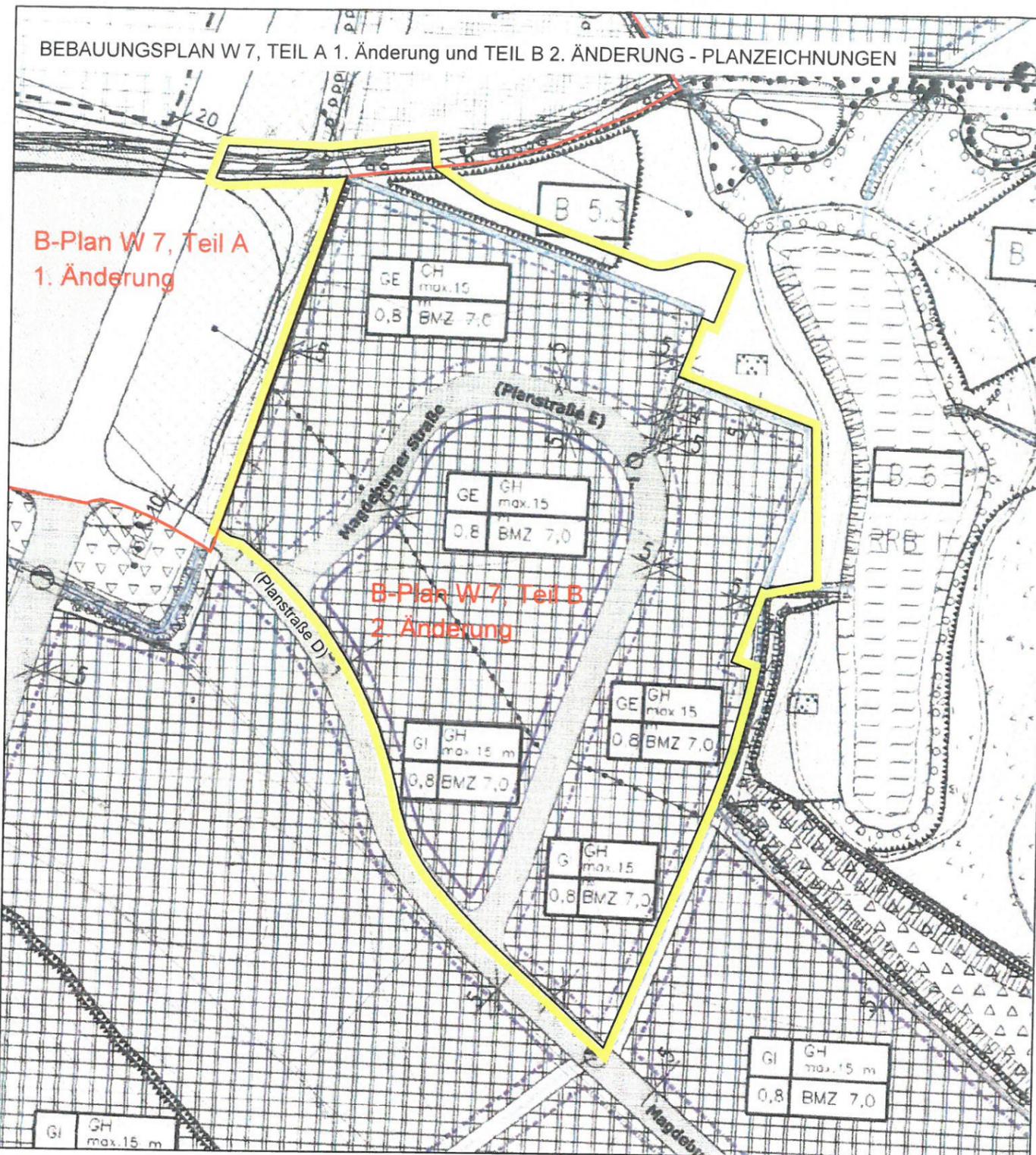


BEBAUUNGSPLAN W 7, TEIL A 1. ÄNDERUNG und TEIL B 2. ÄNDERUNG - PLANZEICHNUNGEN

B-Plan W 7, Teil A
1. Änderung

B-Plan W 7, Teil B
2. Änderung



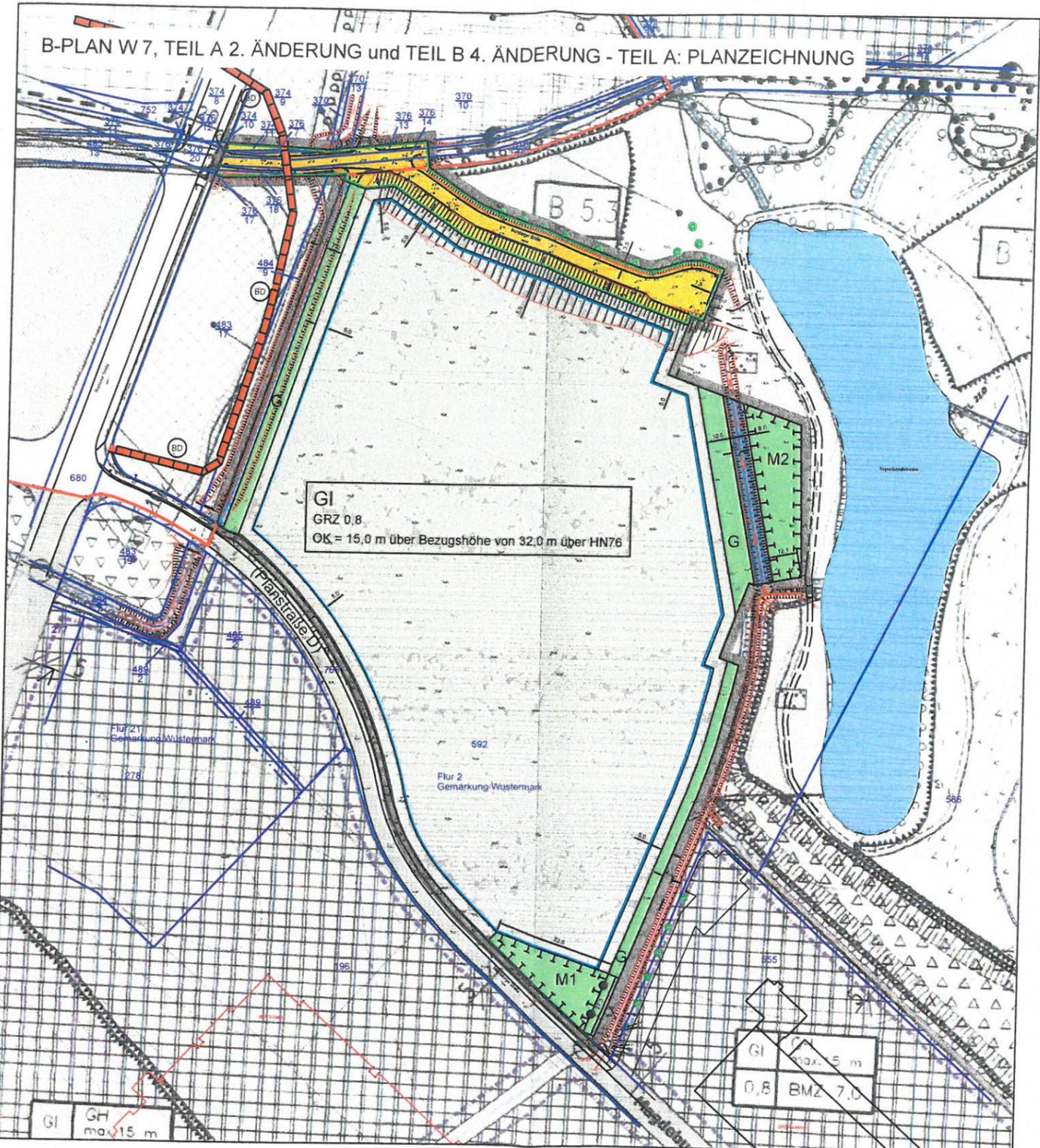
LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

- Festsetzungen der B-Pläne Nr. W 7, Teil A, 1. Änderung 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)



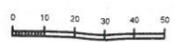
B-PLAN W 7, TEIL A 2. ÄNDERUNG und TEIL B 4. ÄNDERUNG - TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

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

HÖHENSYSTEM HN 76 Maßstab 1 : 1000 (im Original)



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 NN76

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Grabenrandbereich G, Maßnahmenfläche M 1 und M 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Entwässerungsgraben / Vorfluter (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

artenschutzrechtliche Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 14.02.1996 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 01.10.1996 sowie Nr. W 7, Teil B "GVZ Wustermark", geändert festgesetzt durch Satzung der 2. Änderung in der Fassung September 2000 / Juni 2001 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 27.03.2002) außer Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

2. 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

3. 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

4. Im Industriegebiet (GI) ist die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Bebauungsverordnung Ordnung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

5. 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 6,0 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

6. Im Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 6,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückszufahrten sowie die der Versorgung der Baugebiete 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

7. 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 % einer jeden Maßnahmenfläche (M 1 und M 2) sind an ihren Rändern mit Gebüschgruppen oder Heckenabschnitten in der Querschnitt von 1 Strauch / m² und in Ergänzung mit je einem Überhälter (Baum) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anpflanzungen sind folgende Strauchgehölze und Bäume zu verwenden:

STRÄUCHER	Gemeine Hasel
<i>Corylus avellana</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rhamnus monogyna</i>	Gemeiner Spindelstrauch
<i>Eucryphia europaea</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Purpur-Kreuzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa canina agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Wein-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Kratzbeere
<i>Rubus caesius</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	

BÄUME als Überhälter	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Sano-Birke
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Trauben-Kirsche
<i>Prunus pedus</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i>	

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

8. Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur Vorhaben mit baulichen Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente $L_{eq,10} = 70$ dB(A) in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und $L_{eq,16h} = 55$ 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

9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

10. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer Wildreseneinsaat 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 a und b BauGB

11. Ebenenartige 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. 4 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB

12. 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)

13. Einfriedungen 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 Erdbereich nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 17 BbgBO

14. Die gemäß den § 9 Abs. 3 Nr. 1 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter 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. § 17 BbgBO

BÄUME DER ARTENLISTE 1

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Schwarze Pappel (*Populus nigra*)
Siberpappel (*Populus alba*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Siberweide (*Salix alba*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Stielweide (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Waldkiefer (*Pinus silvestris*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
und Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen

STRÄUCHER DER ARTENLISTE 1

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hertriegel (*Cornus sanguinea*)
Hassel (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Comus mas*)
Pflaumenhütchen (*Eucryphia europaea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus mangryna*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Apfelrose (*Rosa rugosa*)
Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Wildrose (*Rosa canina*)
kleinere Weidenarten (z.B. *Salix aurita*)
Salweide (*Salix caprea*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Bruchweide (*Salix fruticosa*)
Lohweide (*Salix pentandra*)
gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 28.02. durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt werden.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsatzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsgestaltung und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden 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 Verhütung 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.



Gemeinde Wustermark

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beitrag, den

Hersteller der Planunterlage

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil A und der 4. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil B in der Planfassung vom Januar 2016 mit Änderungen / Ergänzung in der Fassung vom Mai 2017 zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 05.05.2017 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Wustermark, den

Der Bürgermeister

3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil A und der 4. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil B mit Änderungen / Ergänzung in der Fassung vom Mai 2017 zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 02.08.2017 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Wustermark, den

Der Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihren Sitzungen am 27.06.2017 und am 2017, die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 2. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil B in der Planfassung vom September 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgearbeitet.

Wustermark, den

Der Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil B sowie die Stelle, bei der dieser Änderungsbebauungsplan 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. ortsüblich 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 Erlöschen von Kennzeichnungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tag nach der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplans W 7, Teil B in Kraft.

Wustermark, den

Der Bürgermeister

SATZUNG Stand: September 2017
Gemeinde Wustermark
Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur