

Anlage 2 zu B-04SPK018

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- SO-1 SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,4
- OK max. 26,1 m MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER DEM MITTLEREN GELÄNDENEAU (§§ 16 und 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAHNANLAGE (geplant)
- BAHNANLAGE AUF DER VERKEHRSFLÄCHE (geplant)
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- FERGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch) und STEUERKABEL Sik 1101
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGUNGSSTRÄGER
- GFL
- M 1 FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Maßnahmefläche M 1
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR 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)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- BEZUGSPUNKT ZUR BESTIMMUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN (Angaben in UTM)
- RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- BODENENKMAL
- PLANRUNDLAGE
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER
- EINGEMESSENER HÖHENPUNKT
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- EINGEMESSENER BALMESTAND

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 (Spekulation, Umschlag und Lager, Güterdistributions-, Hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, Schiffsreparatur- und -mit Binnenschiff oder Eisenbahn - betriebe) 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 der baulichen Anlagen über dem mittleren Geländeneau von 31,9 m über NN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abfallanlagen).
- 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 Festsetzungen 75 und 210 sowie des Steuerkabels Sik 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungssträger.
- 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 m große Sardinien anzulegen. Die Maßnahmefläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zaunleichenpopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunleichenpopulation manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.
- 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 Zaunleichenpopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunleichenpopulation manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen. Innerhalb der Fläche M 4 sind die Errichtung von baulichen Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- 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 Vorgartenzonen 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. Grundstücksflächen 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 1920 cm anrechenbar.

PFLANZLISTE

Bäume	Sträucher		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Hasehulus
Acer pseudoplat.	Berg-Ahorn	Crataegus laevi.	Zweigflügler Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus monog.	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Eucrymus europ.	Gemeiner Spindelstrauch
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Hedera Helix	Gemeiner Eleu
Prunus Avium	Vogelkirsche	Prunus Spinosa	Schlehe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Phytolacca	Furgle-Kreuzdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina agg.	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide	Rubus caesius	Hunds-Rose
Salix fragilis	Bruch-Weide	Rubus fruticosus	Kratzbeere
Salix x rubens	Hohe Weide	Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Brombeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Schweide
Ulmus laevis	Berg-Ulme	Ulmus minor	Grüne Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme		Schwarze Weide
			Loorbeer Weide
			Kriechweide
			Mantel-Weide
			Korbweide
			Schwarzer Holunder
			Gewöhnlicher Schneeball

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 glänzenden (RAL Nr. 1016, 1020, 2005, 2007, 3024, 3028) 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 Baum- und Strauchschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (d.F. vom 08.11.2011) zu berücksichtigen.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Stengerteile, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes zu melden. Bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage und unweigerndem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungssträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzellungen 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 BUNDESFERNSTRASSENSETZUNG

GESETZE UND VERORDNUNGEN

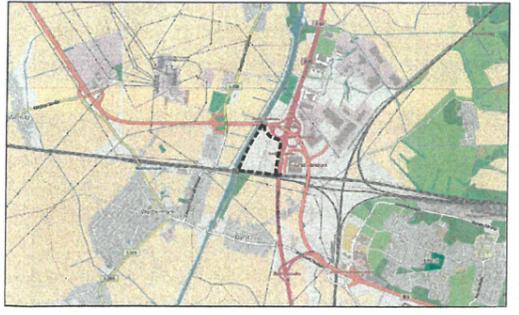
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1503)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/6, [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, 136 (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 Grünflächen nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Geometrie der neu zu errichtenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Wustermark, den 30.06.2017
1. 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 08.06.2017
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte am 01.12.2016 durch Aushang am 14.12.2016. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.12.2016 bis 24.01.2017.
Wustermark, den 08.06.2017
3. 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 übersandt.
Wustermark, den 08.06.2017
4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4e (3) BauGB
Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 25.1.2017 bis zum 3.2.2017.
Wustermark, den 08.06.2017
5. 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 zur Sitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.2.2017 geteilt.
Wustermark, den 08.06.2017
6. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Wustermark, den 30.06.2017
7. 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 23, Nr. 23 vom 30.06.2017 bekannt gemacht worden.
Wustermark, den 30.06.2017
8. Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Wustermark, den 30.06.2017



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

Planbearbeitung:
PLAN und PRAXIS

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