

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Wustermark W 33 „Gewerbegebiet Berliner Allee 39“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 02.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 1 BauGB für die Zeit vom bis zum während folgender Zeiten:

Mo.	und	Uhr
Di.	und	Uhr
Mi.	und	Uhr
Do.	und	Uhr
Fr.	und	Uhr

öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 02.07.2010) 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Breselang,

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschlusse der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

PFLANZLISTE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1.1 Das Gewerbegebiet dient dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage. Zulässig ist ein Gewerbebetrieb zur Lagerung, Behandlung und Aufbereitung von Baustoffen, Bauabfällen und kompostierbaren Abfällen. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Lagerhäuser, Werkstätten sowie Büro- und Sozialgebäude zulässig. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Lagerplätze zulässig. Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet darf der Durchsatz von Brecher- bzw. Siebanlagen zur Aufbereitung von Baustoffen insgesamt 20 000 t/Jahr nicht überschreiten.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Lagerplätze für Schüttgüter dürfen eine Grundfläche von jeweils 2 000 m² nicht überschreiten.

2.3 Die maximale zulässige Schütthöhe für Lagerplätze wird mit 42 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.

2.4 Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird mit 44 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) für untergeordnete Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen u. a.) ist ausnahmsweise um bis zu 3,50 m zulässig.
- Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

3.1 Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Verkehrsfächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge darf das Gewerbegebiet (GE) nur im Bereich des festgesetzten Einfaßbereichs an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Wustermark Flur 20 Flurstücke 26/15, 27/5, 29/1, 57, 60, 73 und 77 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- Emissionskontingenterung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

6.1 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Schallemissionskontingenterung (LEK)

Teilfläche des Gewerbegebietes	Schallkontingenterung LEK, tags dB(A)	Schallkontingenterung LEK, nachts dB(A)
TF-1	45	30
TF-2	69	55
TF-3	74	59
TF-4	75	59
TF-5	60	45

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

6.2 Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

6.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6.4 Es sind nur Schallquellen zulässig, für die schädliche Umwelteinwirkungen im Bereich benachbarter Immissionsorte durch tieffrequente Geräusche nachweislich auszuschließen sind.

6.5 Die im Plangebiet bestehenden und geplanten Staub emittierenden Nutzungen sind nur zulässig, wenn Staubschutzwände auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit einer Höhe von mindestens 39,00 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 4,00 m über Geländehöhe) zur Abgrenzung des Betriebsgeländes in nördliche und westliche Richtung bestehen oder durch Messung oder Ausbreitungsberechnung nach TA Luft nachgewiesen wird, dass auch ohne den Bestand der Staubschutzwand die Immissionsrichtwerte der TA Luft an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

6.6 Die im Plangebiet bestehenden und geplanten Staub emittierenden Nutzungen sind nur zulässig, wenn Wälle auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit einer Höhe von mindestens 36,00 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 2,00 m über Geländehöhe der Gärtnerei) zur Abgrenzung des Betriebsgeländes in westliche Richtung bestehen oder durch Messung oder Ausbreitungsberechnung nach TA Luft nachgewiesen wird, dass auch ohne den Bestand der Staubschutzwand die Immissionsrichtwerte der TA Luft an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

HINWEISE

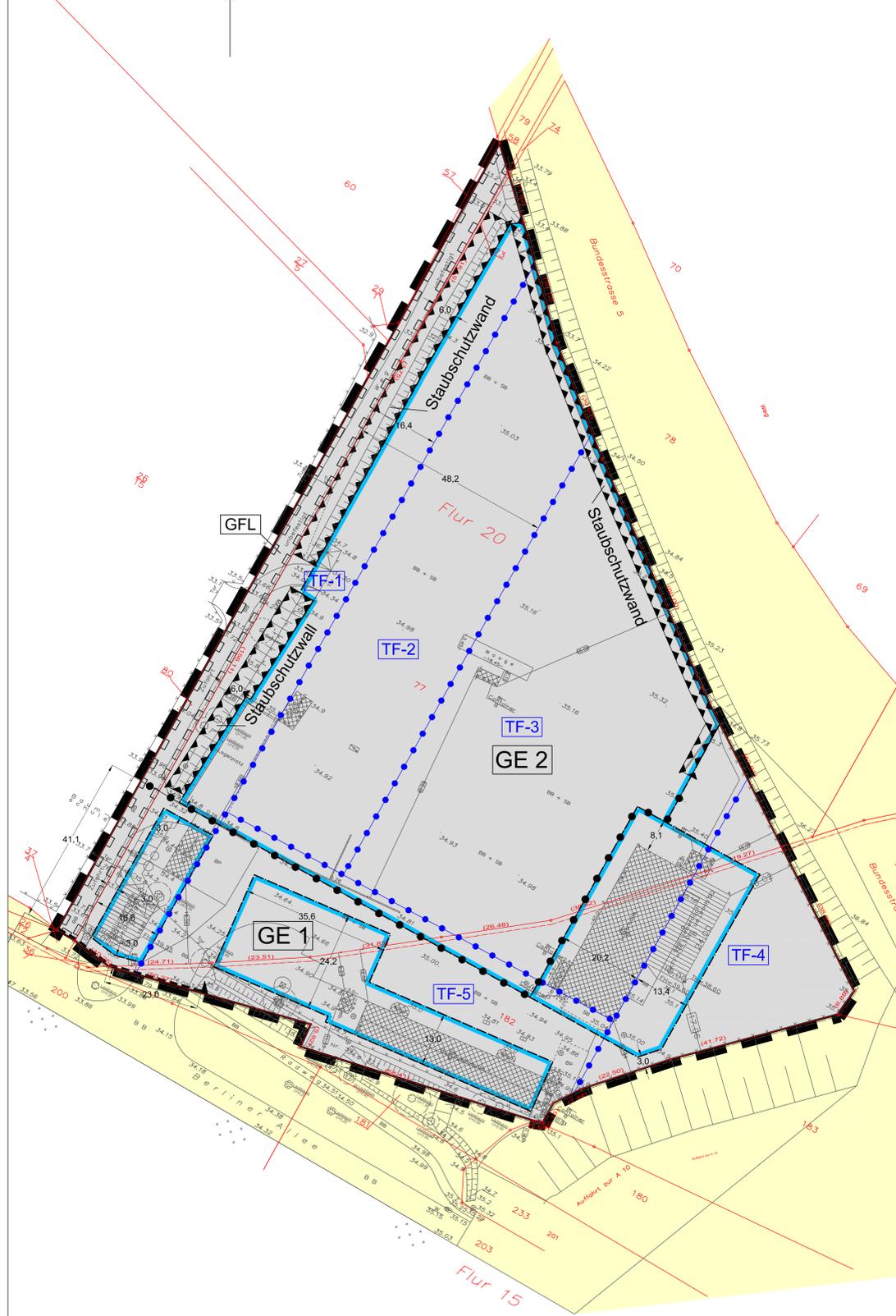
Geräuschkontingenterung
Die DIN 45691 (Geräuschkontingenterung) wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

Brandschutz
Für das Betriebsgelände ist eine Gesamtlöschwassermenge von 1 600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen (gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW). Alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m können dafür herangezogen werden. Für den Erstangriff sollte sich mindestens eine Löschwasserentnahmestelle nicht weiter als 100 m vom Gebäude entfernt befinden.

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

M: 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|--------------|---|---------------------------------------|
| (1) ... (15) | Nummerierung lt. Planzeichnerverordnung | |
| (1) | Art der baulichen Nutzung | |
| | Gewerbegebiet (Zulässigkeitsbereich von Nutzungen gemäß landlicher Festsetzung 1.1) | § 9 Abs. 1 BauGB |
| (3) | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauNVO |
| (8) | Verkehrsfächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Einfaßbereich | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| (15) | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 Abs. 1 BauGB |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z. B. Fläche für eine Staubschutzwand | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen des Baugebiets bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets mit Bezeichnung der Teilflächen, z. B. GE 1 | § 1 Abs. 4
§ 19 Abs. 3 BauNVO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Emissionskontingente mit Bezeichnung der Teilflächen, z. B. TF-1 | § 1 Abs. 4
§ 19 Abs. 3 BauNVO |
| | Planzeichen ohne Normcharakter | |
| ← 8,8 | Vermahlung der zehnstelligen Festsetzungen, z. B. 8,8 (Angabe in Meter) | |
| | Kantenuntergründe | |
| | Flurstücksgrenze | |
| | Flurgrenze | |
| 77 | Flurstücksbezeichnung, z. B. 77 | |
| | Örtliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes | |
| | Bestehendes Gebäude | |
| | Bestehender Baum | |
| | Höhenpunkt | |
| | Böschung | |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichnerverordnung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1929) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgisches Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

Gemeinde Wustermark Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 33 „Gewerbegebiet Berliner Allee 39“

Planbereich: Gemarkung Wustermark
Flur 15, Flurstück 182
Flur 20, Flurstücke 73, 77, 80

Planungsgrundlage: Lageplan vom 02.07.2010
(ObVI Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Breselang)

Planungsstand: Vorentwurfsfassung – Erstellung März 2016

Planverfasser:
IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENBERG MBH
Kfz-Ingenieurkollektiv Falkenberg mbH, Kurtzebe Str. 26 | 14641 Nauen
Tel.: 03043 794294 | Fax: 03043 794293