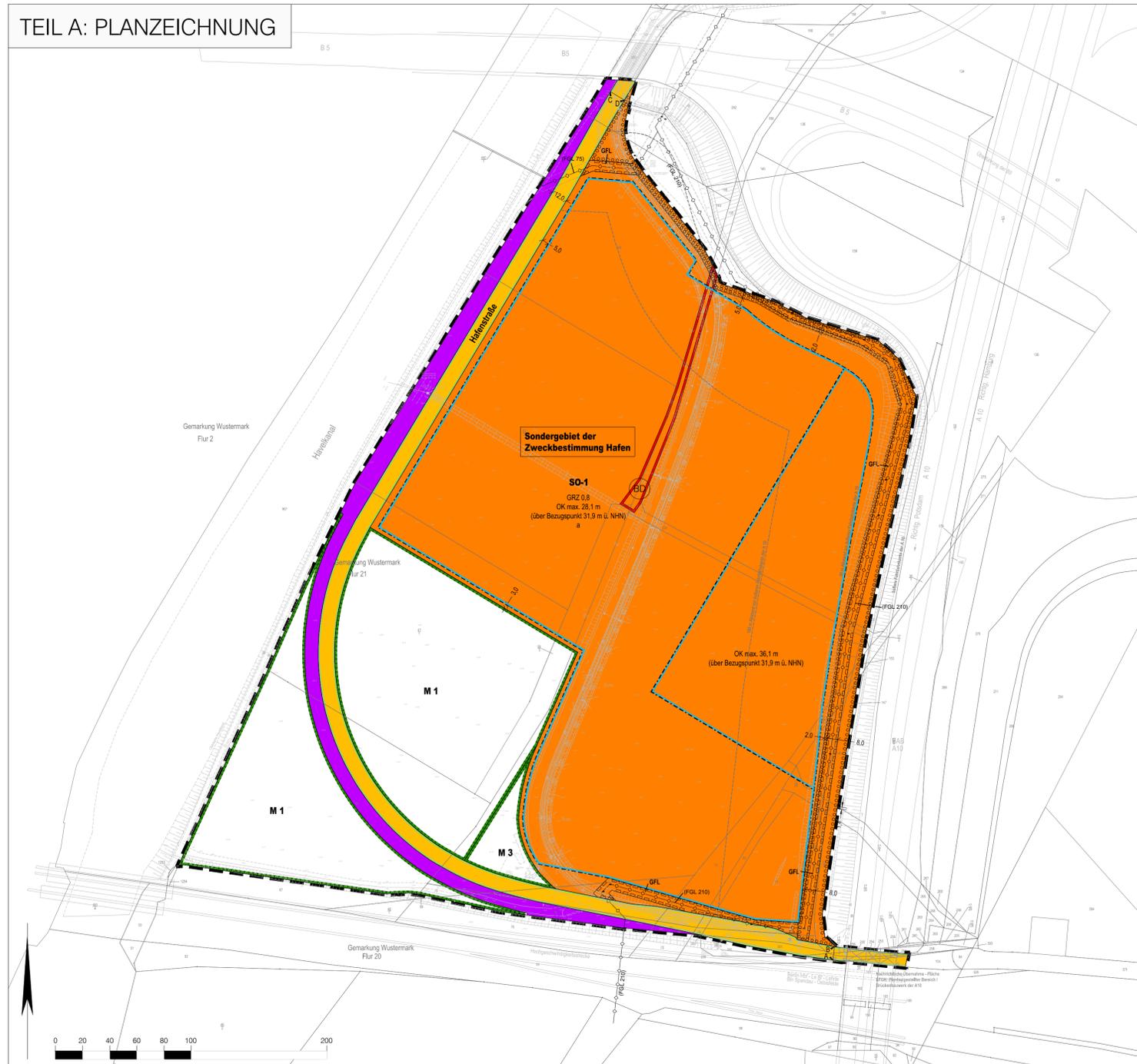


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SO-1** SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,4
- OK max. 28,1 m MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§§ 16 und 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAHNANLAGE (geplant)
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- FERNGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch)

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- M 1** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Maßnahmefläche M 1
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL** GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGUNGSTRÄGER
- PLANGRUNDLAGE
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER
- EINGEMESSENER HÖHENPUNKT
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- EINGEMESSENER BAUMBESTAND

## 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, Handel und 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 den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über NN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).
- In dem Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (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 (1) 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Flächen M 1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 20 m² anzupflanzen oder zu erhalten.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmefläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wiese anzulegen. Außerhalb der Schutzstreifen für die Ferngasleitungen sind Sträucher mit einer Dichte von einem Strauch pro angefangene 1 m² gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Zusätzlich ist außerhalb der Schutzstreifen eine Baumreihe (Fraxinus excelsior, Gemeine Esche) in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m bis höchstens 12 m anzupflanzen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist 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 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 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 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	Zweigiffliger Weißdorn
Acer pseudoplat.	Crataegus laevi.	Eingriffliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Crataegus monog.	Gemeiner Spindelstrauch
Carpinus betulus	Euonymus europ.	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Hedera Helix	Gemeine Heckenkirsche
Prunus Avium	Lonicera xylostum	Schlehe
Prunus padus	Prunus Spinosa	Purgier-Kreuzdorn
Quercus robur	Rhamnus cathart.	Faulbaum
Salix alba	Rhamnus frangula	Hunds-Rose
Salix fragilis	Rosa canina agg.	Kratzbeere
Salix x rubens	Rubus caesius	Gewöhnliche Brombeere
Sorbus aucuparia	Rubus fruticosus	Salweide
Tilia cordata	Salix caprea	Graue Weide
Ulmus glabra	Salix cinerea	Schwarze Weide
Ulmus laevis	Salix myrsinifolia	Labbeer Weide
Ulmus minor	Salix pentandra	Kriechweide
	Salix repens	Mandel-Weide
	Salix triandra	Korbweide
	Salix viminalis	Schwarzer Holunder
	Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball
	Viburnum opulus	

- Im Sondergebiet (SO-1) sind Betriebe und Anlagen, deren je m² abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 von LWA\* = 73 dB(A) /m² tags und LWA\* = 58 dB(A) /m² nachts überschreiten, unzulässig. Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Gebäudeunebenheiten) berechnete anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte (IO) den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten LW\* für diese Fläche und einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 für freie Schallausbreitung (ohne Bebauung und Geländeunebenheiten, jedoch mit Bodendämpfung) zu berechnenden anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 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.
- Einfriedigungen entlang der Hafenstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

- BODENDENKMAL**

## 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 01.07.2003) zu berücksichtigen.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skeletreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde 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.

## 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 (BauNutzungsverordnung - 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S.226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

## VERFAHREN

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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.

Wustermark, den .....  
 - (OBV) -

Der Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ beschlossen und im Amtsblatt vom ..... bekannt gemacht.

Wustermark, den .....  
 (Bürgermeister)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet worden.

Wustermark, den .....  
 (Bürgermeister)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit dem Ansprechen vom ..... beteiligt worden

Wustermark, den .....  
 (Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am ..... im Amtsblatt Nr. .... Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... 2016.

Wustermark, den .....  
 (Bürgermeister)

## 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



Gemeinde Wustermark  
 Ortsteil Wustermark



Bebauungsplan Nr. W7, Teil E  
 "Güterverkehrszentrum Wustermark"

M. 1:2.000 (A1)

6. Änderung  
 Vorentwurf Juni 2016

Gemeinde Wustermark  
 Hoppenrader Allee 1  
 14641 Wustermark  
 Tel: (033234) 73-0  
 www.wustermark.de

Planbearbeitung: