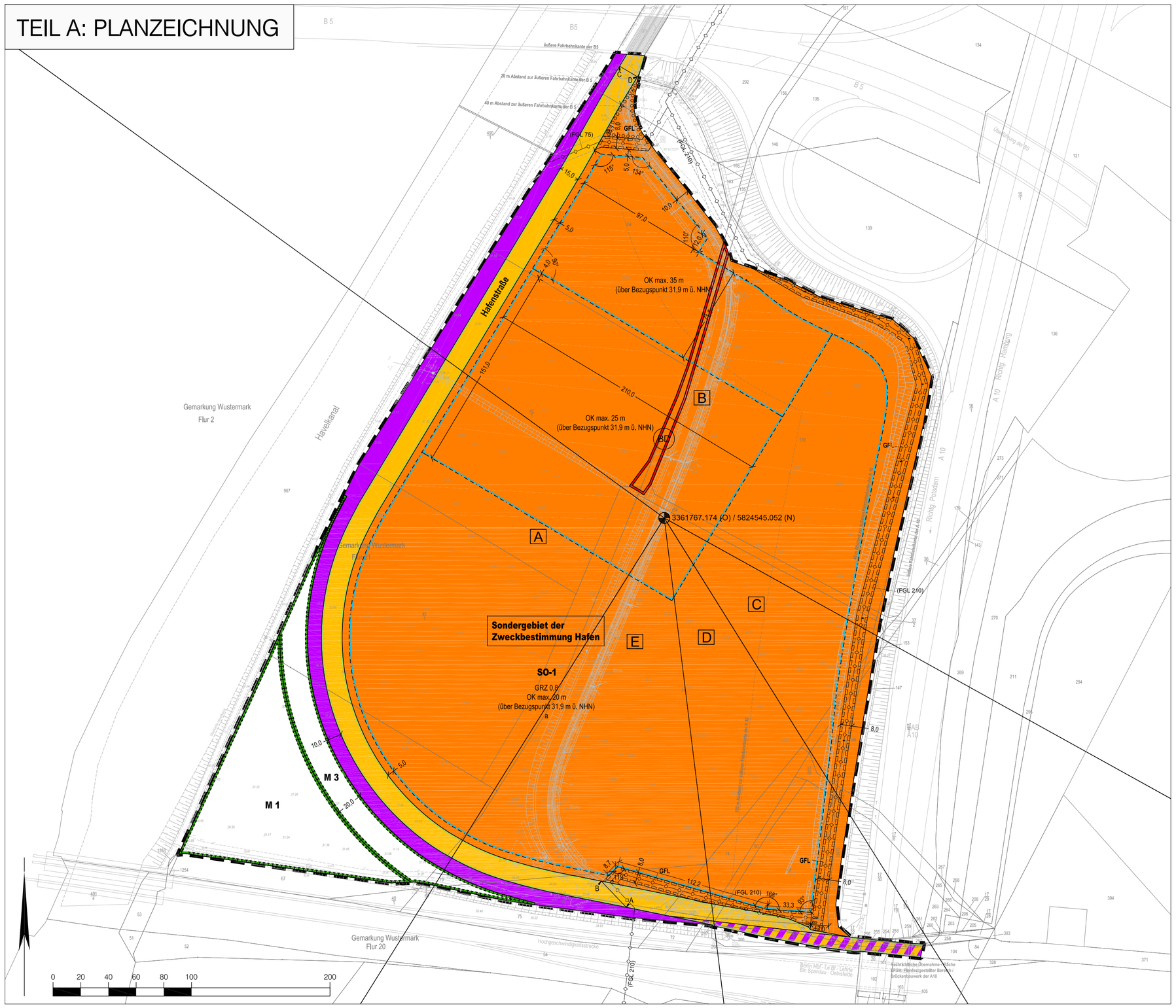
# TEIL A: PLANZEICHNUNG




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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 ÜBER DEM MITTLEREN GELÄNDENIVEAU (§§ 16 und 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 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)

(FGL 210) — FERNGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL — GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGUNGSTRÄGER

FLÄCHEN ODER 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 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

M 1 — FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B Maßnahmefläche M 1

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3361767,174 (O) / 5824545,052 (N) — BEZUGSPUNKT ZUR BESTIMMUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN (Angaben in UTM)

C — RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD — BODENDENKMAL

PLANGRUNDLAGE

FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER

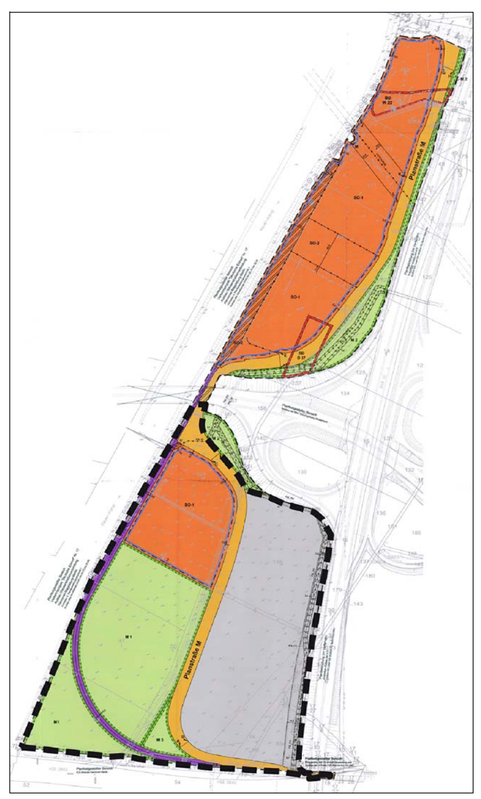
EINGEMESSENER HÖHENPUNKT

VORHANDENE BÖSCHUNG

EINGEMESSENER BAUMBESTAND

Planunterlage 2016 erstellt durch ÖbVI Manfred Peick, Beelitz

## LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS



# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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, Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln, und – mit Binnenschiff oder Eisenbahn – befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher Anlagen über dem mittleren Geländeniveau von 31,9 m über NHN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).
3. In dem Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 Abs. 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).
4. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.
5. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 20 BauGB als Hochstaudenflur anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 50 m² anzupflanzen oder zu erhalten. Innerhalb der Fläche M 1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmefläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Innerhalb der Fläche M 3 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.
7. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist gemäß Pflanzliste eine Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro angefangene 1 m² einzuhalten.
8. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, 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.
9. In der Hafenstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 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.
10. Im Sondergebiet SO-1 sind gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
11. 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 | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Corylus avellana | Haselnuss |
| Acer pseudoplat. | Berg-Ahorn | Crataegus laevi. | Zweigriffliger Weißdorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | Crataegus monog. | Eingriffliger Weißdorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Euonymus europ. | Gemeiner Spindelstrauch |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Hedera Helix | Gemeiner Efeu |
| Prunus Avium | Vogelkirsche | Prunus Spinosa | Schlehe |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche | Rhamnus cathart. | Purgier-Kreuzdorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Salix alba | Silber-Weide | Rosa canina agg. | Hunds-Rose |
| Salix fragillis | Bruch-Weide | Rubus caesius | Kratzbeere |
| Salix x rubens | Hohe Weide | Rubus fructicosus | Gewöhnliche Brombere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Salix caprea | Salweide |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Salix cinerea | Graue Weide |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme | Salix myrsinifolia | Schwarze Weide |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme | Salix pentandra | Lorbeer Weide |
| Ulmus minor | Feld-Ulme | Salix repens | Kriechweide |
| | | Salix triandra | Mandel-Weide |
| | | Salix viminalis | Korbweide |
| | | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

12. Innerhalb des Sondergebietes SO-1 sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO nur Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente LEK,Tag = 68 dB(A) in der Zeit von 6.00-22.00 Uhr und LEK,Nacht = 53 dB(A) in der Zeit von 22.00 - 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. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK,i um folgende Zusatzkontingente:

| Sektor | | | Zusatzkontingent |
|---|---|---|---|
| Bezeichnung | von =…° | bis < …° | [dB] |
| A | 212 | 306 | 1 |
| B | 306 | 119 | 2 |
| C | 119 | 148 | 1 |
| D | 148 | 173 | 2 |
| E | 173 | 212 | 0 |

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

13. 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.
14. Einfriedungen entlang der Hafenstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

## HINWEISE

1. 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 08.11.2011) zu berücksichtigen.
2. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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 mindesten 5 Werktage und unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. 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.

40 m Abstand zur äußeren Fahrbahn — ABSTANDSLINIE VON DER BUNDESSTRASSE BZW. BUNDESAUTOBAHN GEMÄSS BUNDESFERNSTRASSENGESETZ

## 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)** vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

## VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage 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 ..... .....
- (ÖBVI) -

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 Anschreiben vom ..... beteiligt worden

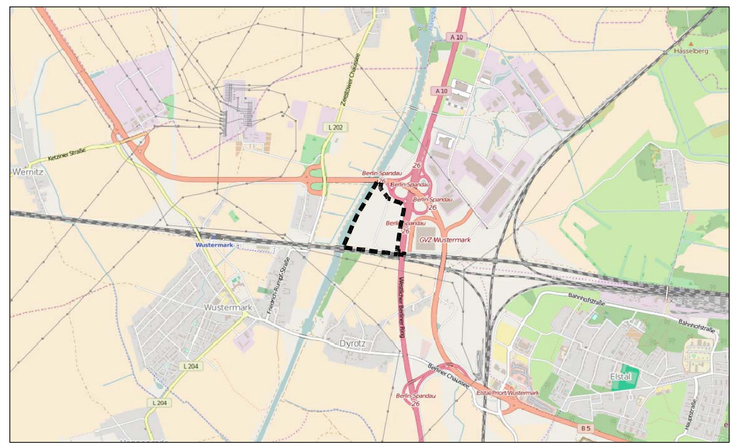
Wustermark, den ..... .....
(Bürgermeister)

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


Werder
Wustermark
Dyrotz
Elstal
Finkenheerd
Buchholzweg
Mühlenweg
Hauptstraße
Dorfstraße
Alte Dorfstraße
Am Anger
Am Bahnhof
Bahnhofstraße
Ausbaustraße
Fernmeldestraße
Industriestraße
Hafenstraße
Havelkanal
Havelkanal
Havelkanal