

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. 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 -

03. 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 Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Brieselang,

(Siegel) (Unterschrift)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. 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 Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

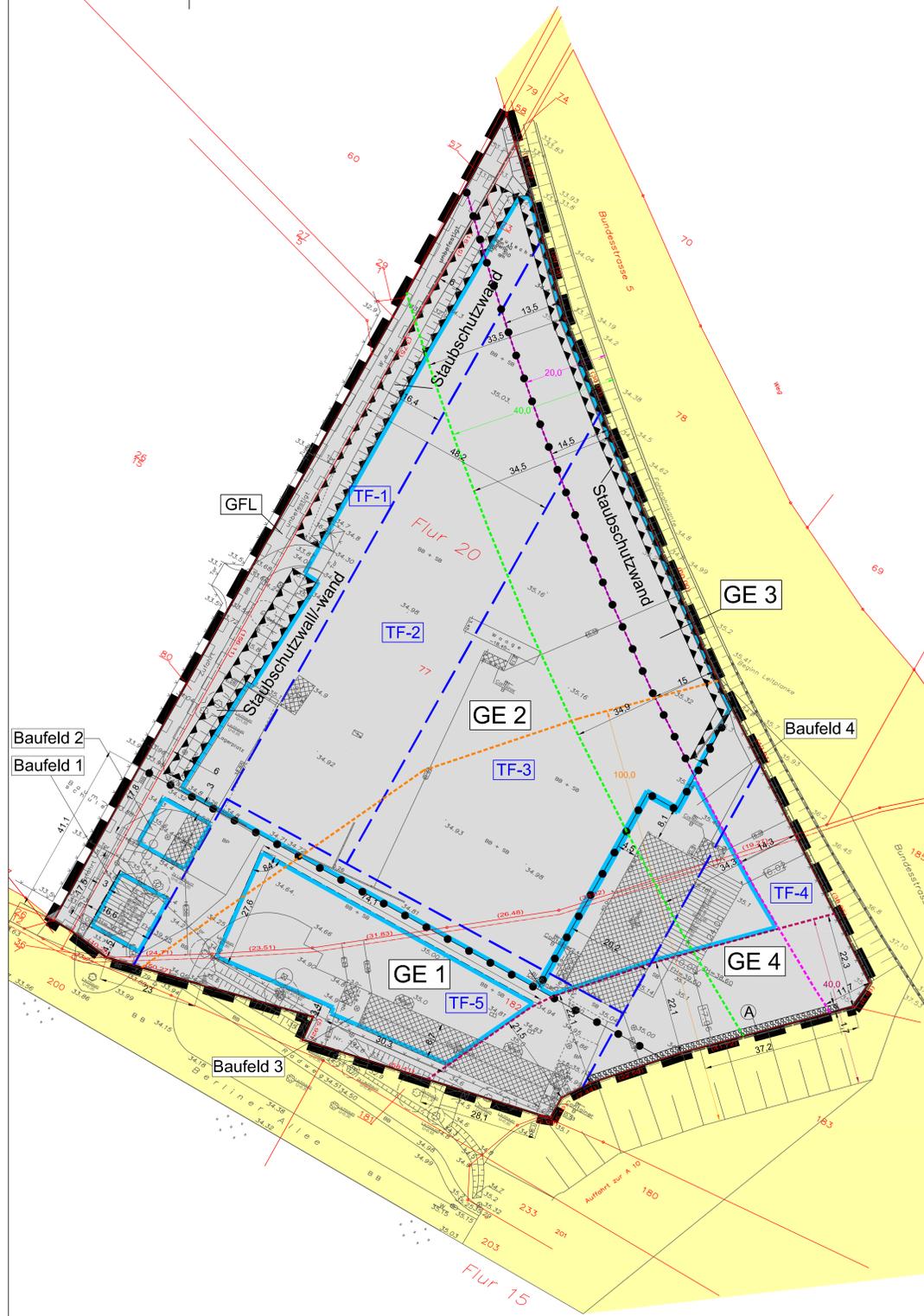
05. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausfertigt.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

06. 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Wustermark,

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

- TEIL A -
PLANZEICHNUNG
M: 1 : 500



ZEICHENERKLÄRUNG

- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- (1)... (15.) Nummerierung lt. Planzeichnerverordnung
- (1.) Art der baulichen Nutzung
- (3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze § 23 BauVO
- (6.) Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Einfahrtbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- (13.) Planungen, Nutzungsreg., Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. Bsp. A § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- (15.) Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, z. B. Fläche für eine Staubschutzwand § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugbietes bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugbietes mit Bezeichnung der Teilflächen, z. B. GE 1 § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Emissionskontingente mit Bezeichnung der Teilflächen, z. B. TF-1 § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO
- Planzeichen ohne Normcharakter
- Vermäßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 8,0 (Angabe in Meter)
- Anbauverbotszone (20 Meter) nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) längs der Bundesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Anbauverbotszone (40 Meter) nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) längs der Bundesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Anbauverbotszone (40 Meter) nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Anbauverbotszone (100 Meter) nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Kartengrundlage
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksbezeichnung, z. B. 77
- Öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes
- Bestehendes Gebäude
- Bestehender Baum
- Höhenpunkt
- Böschung

PFLANZLISTE

Gehölzart	Wuchshöhe (bei optimalen Standortverhältnissen)
BAÜME	
Acer campestre	Feldahorn bis 15 m
Acer platanoides	Spitzahorn bis 30 m
Acer pseudoplatanus	Bergahorn bis 30 m
Alnus glutinosa	Schwarzalpe bis 30 m
Betula pendula	Birke bis 25 m
Carpinus betulus	Hainbuche bis 20 m
Malus spec.	Apfel bis 10 m
Prunus spec.	Kirsche bis 20 m
Prunus spec.	Birne bis 15 m
Quercus petraea	Trauben-Eiche bis 30 m
Quercus robur	Stiel-Eiche bis 30 m
Salix fragilis	Bruchweide bis 30 m
Sorbus aucuparia	Eberesche bis 15 m
Tilia cordata	Winterlinde bis 30 m
Tilia platyphyllos	Sommerlinde bis 30 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme bis 30 m
Ulmus laevis	Flatter-Ulme bis 30 m
Ulmus minor	Feld-Ulme bis 30 m
STRÄUCHER	
Cornus sanguinea	Roter Hirtengiebel bis 4 m
Corylus avellana	Haselnuß bis 5 m
Crataegus laevigata	Zweifloriger Weißdorn bis 5 m
Crataegus monogyna	Einfloriger Weißdorn bis 5 m
Euonymus europaea	Spindelstrauch bis 6 m
Ligustrum vulgare	Liguster bis 6 m
Prunus spinosa	Schlehe bis 4 m
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn bis 6 m
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere bis 1,5 m
Ribes uva-crispa	Stachelbeere bis 1,5 m
Rosa canina	Hunds-Rose bis 3 m
Rosa corymbifera	Hecken-Rose bis 3 m
Rubus fruticosus	Brombeere bis 2 m
Rubus idaeus	Himbeere bis 2 m
Salix cinerea	Graue Weide bis 5 m
Salix myrsinifolia	Schwarzweide bis 5 m
Salix pentandra	Lober Weide bis 5 m
Salix repens	Kriechweide bis 5 m
Salix triandra	Grünweide bis 5 m
Salix viminalis	Korbweide bis 5 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder bis 10 m
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder bis 7 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball bis 4 m

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauVO
- Gewerbegebiet GE 1**
- Innere des Gewerbegebietes GE 1 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:
- Lagerhallen,
 - Werkstätten,
 - Bürogebäude,
 - Sozialgebäude,
 - Garagen mit ihren Zufahrten und
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Gewerbegebiet GE 2**
- Innere des Gewerbegebietes GE 2 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:
- Lagerplätze,
 - ein Silo,
 - Behandlungsanlagen für Baustoffe, Bauabfälle und kompostierbare Abfälle,
 - Aufbereitungsanlagen für Baustoffe, Bauabfälle und kompostierbare Abfälle,
 - Garagen mit ihren Zufahrten und
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Gewerbegebiet GE 3**
- Innere des Gewerbegebietes GE 3 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:
- Lagerplätze und
 - Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Gewerbegebiet GE 4**
- Innere des Gewerbegebietes GE 4 sind folgende Anlagen, die dem Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage dienen, zulässig:
- Lagerplätze für Baugerätezubehörlie,
 - Lagerhallen für Baustoffe und Überdachungen für Baugerätezubehörlie mit ihren Zufahrten.
- 1.5 Im Gewerbegebiet darf der Durchsatz von Brecheranlagen zur Aufbereitung von Baustoffen insgesamt 20 000 t/Jahr nicht überschreiten.
- 1.6 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauVO
- 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 im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 wird mit 40 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.
- 2.4 Die maximale zulässige Gesamthöhe für ein Silo im Gewerbegebiet GE 2 wird mit 7,50 m festgesetzt.
- Baufeld B1**
- 2.5 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B1 wird mit 39,55 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.
- Baufeld B2**
- 2.6 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B2 wird mit 41 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.
- Baufeld B3**
- 2.7 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B3 wird mit 41,5 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.
- Baufeld B4**
- 2.8 Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Baufeld B4 wird mit 43,5 m über NHN gemäß DHHN '92 festgesetzt.
- 2.9 Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) in allen Baufeldern für untergeordnete Dachaufbauten (Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen u. a.) ist ausnahmsweise um bis zu 3,50 m zulässig.
- ### 3. Bauweise
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO
- 3.1 Im Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- ### 4. Verkehrsflächen
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 4.1 Für die Benutzung durch Kraftfahrzeuge darf das Gewerbegebiet (GE) nur im Bereich des festgesetzten Einfahrtbereichs an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.
- ### 5. 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 2615, 2715, 2911, 51, 60 und 73 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- ### 6. Emissionskontingenterung
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauVO
- 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:
- | Teilfläche des Gewerbegebietes | Schallemissionskontingentierung (LEK) | |
|--------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| | LEK, tags | LEK, nachts |
| 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 LEK an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalleinschränkend 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 schalleinschränkende Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr 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 lärmfrequente Geräusche nachweislich auszuschließen sind.
- 6.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „Staubschutzwall“ ein entsprechender Wall mit einer Höhe von mindestens 39,00 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 4,00 m über Geländeoberhöhe) zu errichten.
- 6.6 Innerhalb des Gewerbegebietes ist auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung „Staubschutzwall“ ein entsprechender Wall mit einer Höhe von mindestens 36,00 m über NHN gemäß DHHN '92 (dies entspricht mindestens 2,00 m über Geländeoberhöhe der Gärtnerei) zu errichten. Wird anstelle des Staubschutzwalles eine Staubschutzwand mit gleicher Höhe und Ausdehnung errichtet, so ist dies zulässig.

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 Erstantrag sollte sich mindestens eine Löschwasserentnahmestelle nicht weiter als 100 m vom Gebäude entfernt befinden.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
Die Lagerflächen im Osten und Nordosten des Plangebietes sind von weiterer Ablagerung freizuhalten. Ziel ist die Freihaltung mehrerer Teilflächen zwischen den gelagerten Materialien, welche die teilweise Versickerungsfähigkeit (20%) gewährleisten.

Maßnahmen während der Bauzeit
Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte freizuhalten. Ziel ist die Freihaltung mehrerer Teilflächen zwischen den gelagerten Materialien, welche die teilweise Versickerungsfähigkeit (20%) gewährleisten.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen
Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz
Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Die mögliche Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden. Es wird ein zur vorgesehenen Beregnung des Plangebietes verwendbares Regenwasserrückhaltesystem empfohlen. Eine etwaige Umsetzung ist mit der Gemeinde Wustermark zu besprechen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus
Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen sind in diesem Fall nicht vorrangig notwendig, da durch die Lage im Raum eine Vorbelastung besteht. Wohngebiete können nicht betroffen sein. Um eventuelle Beeinträchtigungen auf faunistischen Aktivitätszyklen zu vermeiden, sollten die bewährten Vermeidungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtemissionen durchgeführt werden (Lichtleittiefe des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000):

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem Spektrum
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von schlar- und Brutplätzen sowie die
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden

RECHTSGRUNDLAGEN

- Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 - Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
 - Brandenburgische Ausführungsvorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5))
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

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 mit Ergänzung vom 11.10.2017
(ÖbVI Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Brieselang)

Planungsstand: Entwurfsfassung – Erstellung November 2017

