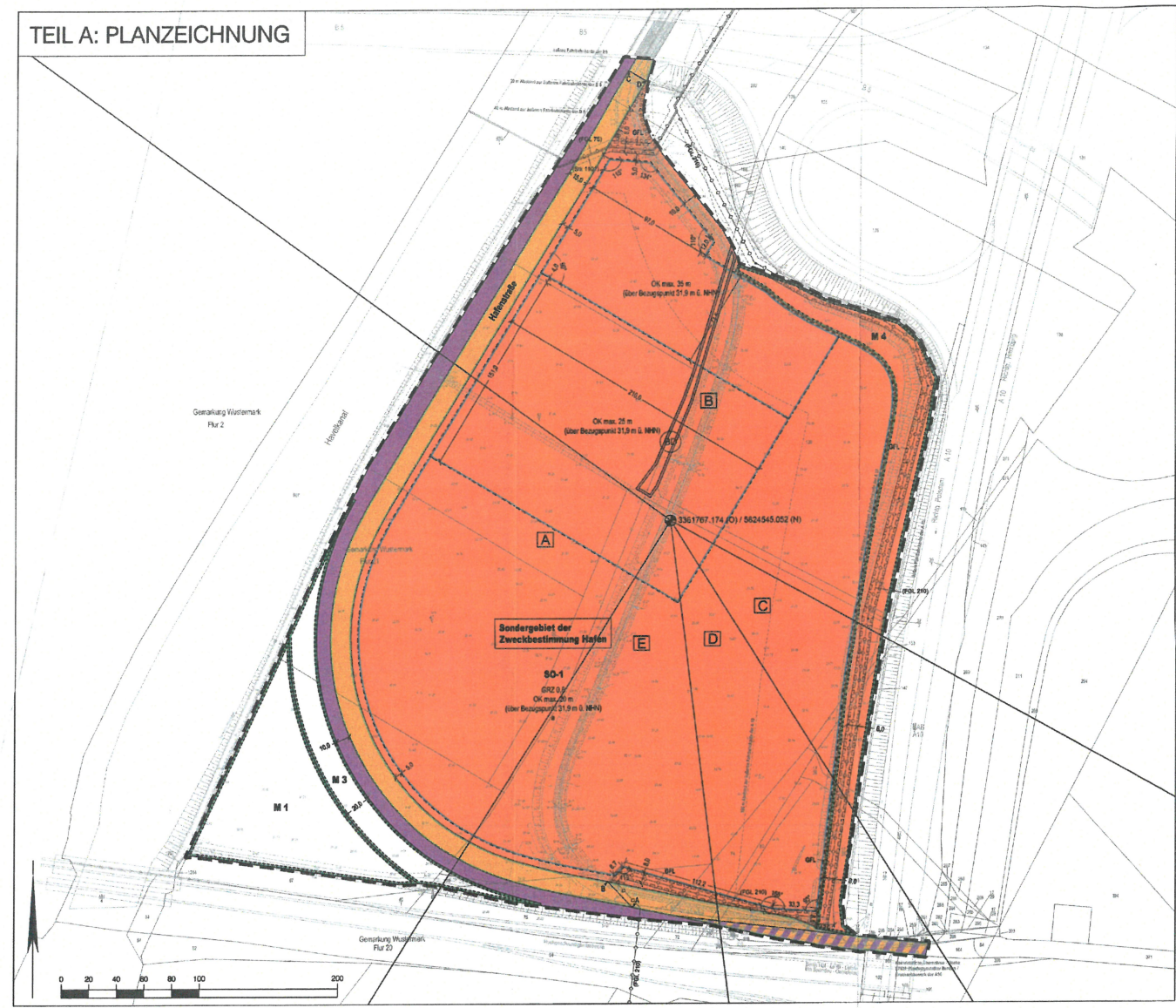


Anlage 2 zu B-045/2018

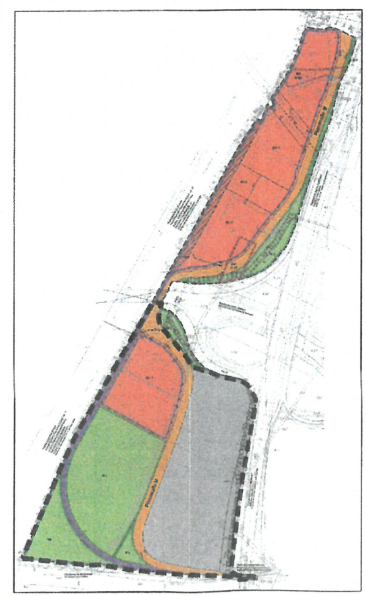
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>SO-1</b> SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	<b>M 1</b> FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Maßnahmenfläche M 1
<b>GRZ 0,8</b> GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,4	<b>M 1</b> UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON FLÄCHEN MIT PFLANZBINDEUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
<b>OK max. 28,1 m</b> MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER DEM MITTLEREN GELÄNDENEAU (§§ 16 und 20 BauNVO)	<b>M 1</b> UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
<b>BAUWEISE</b> ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<b>M 1</b> IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
<b>BAUGRENZE</b> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	<b>M 1</b> BEZUGSPUNKT ZUR BESTIMMUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN (Angaben in UTM)
<b>a</b> ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	<b>M 1</b> RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<b>M 1</b> NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
<b>VERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE</b>	<b>M 1</b> BODENDECKMANN
<b>BAHINANLAGE (geplant)</b>	<b>M 1</b> PLANGRUNDLAGE
<b>BAHINANLAGE AUF DER VERKEHRSFLÄCHE (geplant)</b>	<b>M 1</b> FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER
<b>HAUPTVERSORGSLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	<b>M 1</b> EINGEMESSENER HÖHENPUNKT
<b>FERNGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch) und STEUERKABEL Stk 1101</b>	<b>M 1</b> VORHANDENE BÖSCHUNG
<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDEN FLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	<b>M 1</b> EINGEMESSENER BAUMBESTAND
<b>GFL</b> GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGSLEITUNGSSTRÄGER	

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS



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 (Spezialion, Umschlag und Lager, Güterdistributions-, hafenspezifische 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 § 19 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher 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 Ferngasleitungen 75 und 210 sowie des Steuerkabels Stk 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungsträger.
- 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 Höchstmaß anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m<sup>2</sup> in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen und/oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m<sup>2</sup> große Sandrinnen anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zaunleichenpopulation und der europäischen Bruchpflanzarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunleichen 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 pflanzen. Auf 5 % der Fläche sind Domänensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist als Fläche für den Erhalt der Zaunleichenpopulation und der europäischen Bruchpflanzarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunleichen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zaunleichenpopulation zu pflanzen. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunleichen manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen. Innerhalb der Fläche M 4 sind die Errichtung von baulichen Nebenanlagen 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 m<sup>2</sup> 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, 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 18/20 cm anrechenbar.

**PFLANZLISTE**

Bäume	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Corylus avellana
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Crataegus laevi.
Acer pseudoplat.	Berg-Ahorn	Crataegus monog.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Eucrymus europ.
Carpinus betulus	Hainbuche	Hedera helix
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Prunus spinosa
Prunus avium	Vogelkirsche	Rhamnus cathart.
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Rhamnus frangula
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa carolina agg.
Salix alba	Silber-Weide	Rubus caesius
Salix fragilis	Bruך-Weide	Rubus fruticosus
Salix x rubra	Hohe Weide	Salix caprea
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix cinerea
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix myrsinifolia
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix pentandra
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Salix repens
Ulmus minor	Feld-Ulme	Salix triandra
		Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Viburnum opulus

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 grellfarbigen (RAL Nr. 1016, 1020, 2005, 2007, 3024, 3026) 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.
  - Einrichtungen 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 Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 08.11.2011) zu berücksichtigen.
- Bei Erdbearbeiten entdeckte Bodentunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalbehörde 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 Erdbearbeiten 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.

**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)  
 Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1609)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

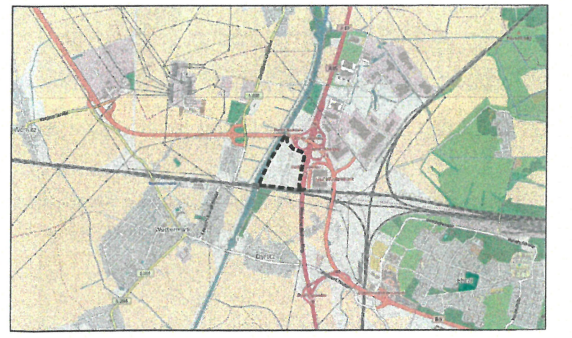
FLURSTÜCKSLISTE

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, 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

VERFAHREN

Katastervermerk  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Sommer 2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze an. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch unverändert. Die Grenzen der neuzubauenden Grenzen in der Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

- Wustermark, den **30.06.2017** (Bürgermeister)
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** (Bürgermeister)
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
 Die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.02.2016 durch Aushang am 17:28:06. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.12.2016 bis 24.01.2017.  
 Wustermark, den **08.06.2017** (Bürgermeister)
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** (Bürgermeister)
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 erfolgte in der Zeit vom 25.1.2017 bis zum 3.2.2017.  
 Wustermark, den **08.06.2017** (Bürgermeister)
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 in der Sitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.2.2017 beglgt.  
 Wustermark, den **08.06.2017** (Bürgermeister)
6. Ausfertigung  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Wustermark, den **30.06.2017** (Bürgermeister)
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. 3 vom 30.06.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Wustermark, den **30.06.2017** (Bürgermeister)
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 der Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden.  
 Wustermark, den **30.06.2017** (Bürgermeister)



**Gemeinde Wustermark**  
 Ortsteil Wustermark

**Bebauungsplan Nr. W7, Teil E**  
 "Güterverkehrszentrum Wustermark"

M. 1:2.000 (A1) 6. Änderung  
 Satzung Februar 2017

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

**PLAN und PRAXIS**