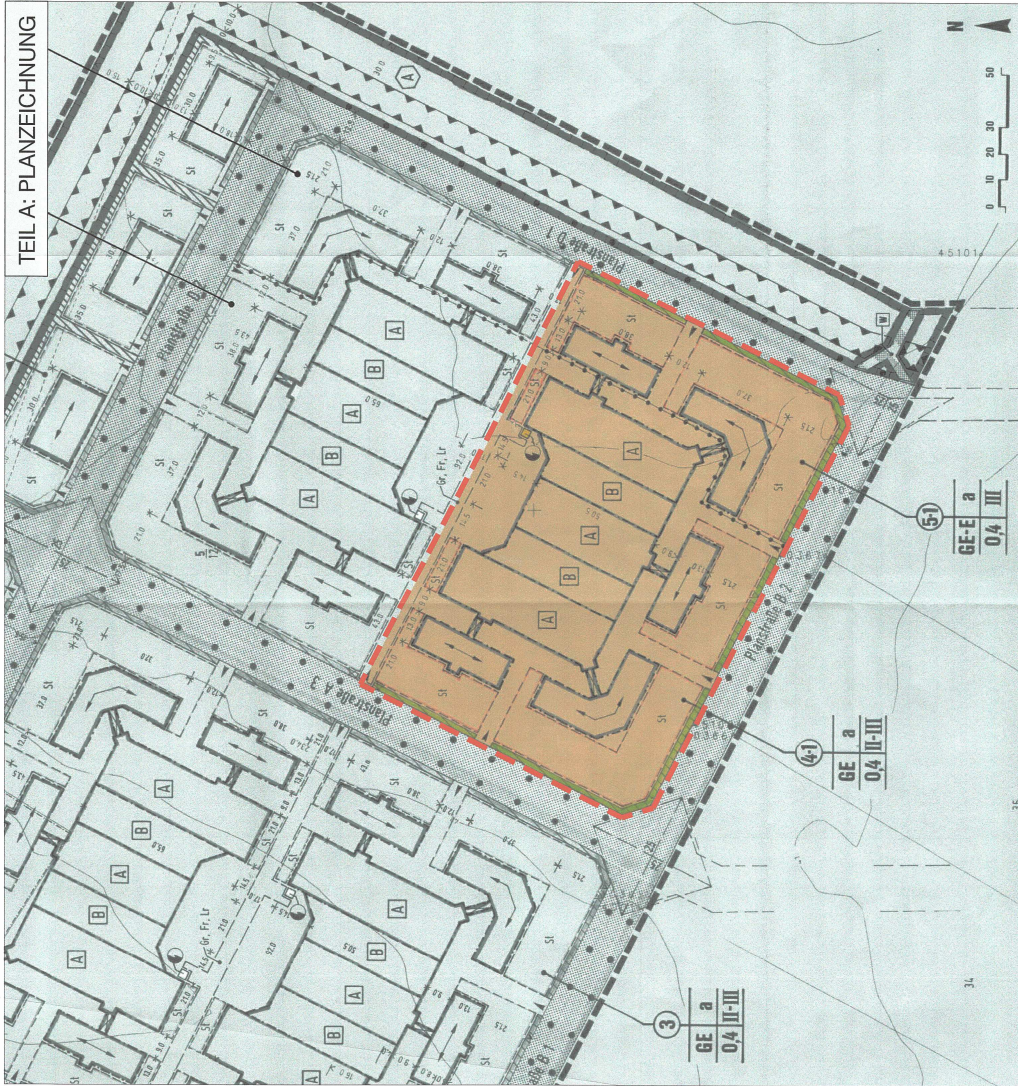


### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Im Gewerbegebiet (GE 4-1) sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungsänderungen (GE-E 5-1) sind Treppentritten und Vorrangflächen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentralen Treppentritten im Sommer für die Nutzung als Freizeitanlage (Sommerfest) des Einzelhandelsbetriebs des Landes Brandenburg vom 10. April 2007 zulässig.
  - Im Gewerbegebiet mit Nutzungsänderungen (GE-E 5-1) sind nur Details und Detailszeichnungen zulässig, die von den Vorhaben nicht vorgegeben sind.
  - In den städtebaulichen Gebieten im GE 4-1 und GE-E 5-1 sind im Dachgeschoss Wohnungen allgemein für Anbieter- und Betriebspersonal sowie für Dienstleistungen und Detailszeichnungen zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenwegen bis zu 100% v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,6.
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe/ Oberkante Altkante wie folgt festgelegt:

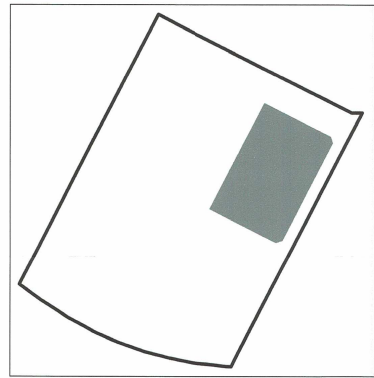
Traufhöhe	Firsthöhe
Straßenständige Gebäude	9,50 m
Traufhöhe 4-1 und 5-1	11,50 m
Straßenangewandte Gebäude	6,00 m
	6,50 m

Höhenzugrunde ist die Höhe der Straßeneckkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßeneckkante.

Ausnahmeweise sind für Sonderbauweise und bauteilhaft auf und deren besonderen Zweckbestimmung Überschreitungen der Firsthöhe/ Oberkante Altkante zulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoss (Verkehrstagesfläche) ist als Durchtrieb mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.
  - In den Gebäuden mit ausweichender Bauweise sind die städtebaulichen Gebäude in dieser Bauweise, die städtebaulichen Gebäude in geschlossener Bauweise, zulässig.
  - Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 2,0 m, aber nicht mehr als 10,0 m pro Gebäude, ist ausnahmeweise zulässig.
  - Untergeschossige Balkone und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptgeschossfläche nicht betroffen.
  - Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbauten Grundstückshöhen zulässig.
  - Städtebauliche sind von baulichen Anlagen sowie von Bewuchs, der 80 cm Höhe von der Fahrbahnkante aus gemessen) (Sonnenschutz, Hecken, etc.)
  - entfällt
  - Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Fußweganteil sind zugunsten der Versorgungsanlagen zu belassen.
  - entfällt
  - entfällt
  - Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gänzlich anzuzeigen und zu pflügen.
  - Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Anpflanzungs Bepflanzung“ ist als Teil der Baugruppe GE 4-1 und GE-E 5-1 mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zäunpf 2 eingepreist zu berücksichtigen und mit entsprechenden Maßnahmen zu belassen.
  - entfällt
  - Festsetzungsschritte ohne Öffnungen mit einer Höhe von 30 cm sind zu mindestens 50% mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu versehen zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.
  - entfällt
  - Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern anzureichern zu begrünen. Je angelegter Stellplätze ist ein mindestens 100 qm großer Grünraum zu pflanzen. Die Mindestfläche pro Baum muss 7,5 m betragen.
  - Durch Fassaden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betreffende Balkone und Strücker sind auf Dauer zu begrünen zu sein und entsprechend zu belassen. Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist im gesamten Gebäudereich unzulässig.
  - In Abhängigkeit mit der Entwurfskommission ist das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser für über ausweichend durchdringbare Oberflächen direkt auf dem jeweiligen Grundstück dem Boden zuzuführen. Niederschlagswasser ist entweder über nachweisliche Mulden zu versickern oder über die Tropenrinnen im Nordwesten an die Geländehöhe angepassten Flächen der offenen Niederschlagswasserabfuhr und -verteilung zuzuführen. Die Entwurfskommission ist über die Entwurfsphase mit der Entwurfskommission zu konsultieren. Es ist eine nachweisliche Vorflut- und Abfuhr über einen überdimensionierten Kanal in die Flächen der offenen Niederschlagswasserabfuhr und -verteilung anzustreben.

### LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IM B-PLAN E 1



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5

**GE 4-1** GEWERBEGEBIET (18 BAUGRUNDSTÜCKE) (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**GE-E 5-1** GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSÄNDERUNGEN (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**04** GARTENLÄNDLICHE ZONE (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**III** GARTENLÄNDLICHE ZONE (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**III** GARTENLÄNDLICHE ZONE (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 1** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 2** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 3** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 4** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 5** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 6** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 7** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 8** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 9** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 10** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 11** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 12** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 13** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 14** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 15** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 16** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 17** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 18** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 19** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 20** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 21** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 22** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 23** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 24** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 25** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 26** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 27** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 28** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 29** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 30** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 31** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 32** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 33** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 34** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 35** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 36** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 37** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 38** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 39** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 40** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 41** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 42** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 43** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 44** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 45** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 46** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 47** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 48** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 49** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 50** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 51** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 52** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 53** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 54** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 55** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 56** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 57** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 58** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 59** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 60** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 61** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 62** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 63** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 64** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 65** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 66** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 67** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 68** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 69** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 70** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 71** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 72** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 73** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 74** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 75** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 76** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 77** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 78** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 79** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 80** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 81** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 82** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 83** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 84** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 85** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 86** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 87** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 88** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 89** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 90** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 91** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 92** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 93** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 94** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 95** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

**BE-E 96** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 97** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 98** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 99** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)  
**BE-E 100** BEWÖHNUNG (18 BAUGRUNDSTÜCKE)

### GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 3141), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2010 (BGBl. I S. 1548),  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Februar 2010 (BGBl. I S. 1548),  
 Plankeithverordnung 1990 (PlankeithV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 156), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2552), geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 6. Juli 2013 (BGBl. I S. 1829),  
 Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GBl. NRW. Nr. 14), S. 239, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. April 2010 (GBl. NRW. Nr. 17),  
 Bauordnung für den Bereich der Bauleistungsleistungen (Bauleistungsleistungen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

### VERFAHREN

Antragstellung gemäß § 2 (1) BauGB  
 vom 20.10.2012 mit Bescheid Nr. 54/12/2012 gemäß § 2 (1) BauGB über die Bauleistungsleistungen M.E.1. Gewerbegebiet Ebstorf beschließen.

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Bekanntmachung  
 der Bauleistungsleistungen M.E.1. Gewerbegebiet Ebstorf, vom 27.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung  
 Die Besichtigung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in den Schaukästen gemäß Hauptsetzung der Gemeinde Wustermark öffentlich gemacht und in der Zeit vom 04.04.2013 bis 08.05.2013 durchgeführt worden.

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Erneute Öffentliche Auslegung  
 Die erneute Besichtigung der Öffentlichkeit wurde in den Schaukästen gemäß Hauptsetzung der Gemeinde Wustermark öffentlich gemacht und in der Zeit vom 04.04.2013 bis 08.05.2013 durchgeführt worden.

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss  
 2. Änderung des B-Plans Nr. E 1 Gewerbegebiet Ebstorf

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Änderung  
 Der B-Plan Nr. E 1 Gewerbegebiet Ebstorf ist durch den B-Plan Nr. E 1 Gewerbegebiet Ebstorf ersetzt worden.

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Bekanntmachung  
 Die Stelle, bei der der B-Plan Nr. E 1 Gewerbegebiet Ebstorf während der Dauer der Einlegung der B-Pläne Nr. E 1 Gewerbegebiet Ebstorf geändert werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Anhang der Gemeinde Wustermark unter der Bezeichnung „Z. 1.“ vom 27.02.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 2 (1) BauGB) und auf die Möglichkeit und Fristen von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der B-Plan Nr. E 1 Gewerbegebiet Ebstorf in Kraft.

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

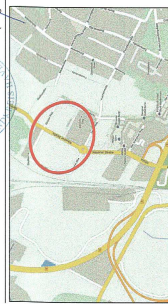
Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)

Wassermark, den *[Name]* (Bürgermeister)



## Gemeinde Wustermark Ortsteil Eilstal



### Bebauungsplan Nr. E 1 "Gewerbegebiet Eilstal"

M. 1:1.000 (A1)  
 M. 1:2.000 (A3)

2. Änderung  
 in der Fassung  
 vom Januar 2014  
 Satzung

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

