

A Planzeichnung

Table with 5 columns: Teilgebiet, Art der baulichen Nutzung, G R Z, Höhe der baulichen Anlage, Höhenbezugspunkt. Rows include GI-1, GI-2, and GI-3.



Planfestgestellter Bereich: Entwurfung BV 70... Anpassung und Ausbau der A10 km 135,895 bis km 137,450

B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung
1 Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit es sich um GVZ-affine Betriebe des Fracht- und Transportwesens (z.B. logistische Dienstleister wie Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister, Logistikvermittler von Industrie und Handel wie Werks- oder Distributionslager und Großhandelsbetriebe, die der Beschaffung und dem Umsatz von Gütern am Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher dienen) handelt
- Tankstellen.
2 Ausnahmsweise zulässig sind auch nicht GVZ-affine Gewerbebetriebe.
3 Innerhalb der Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf Grund des § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GI-1-Teilgebiet auf max. 17,0 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt 35,6 m ü. NN. In den Teilgebieten GI-2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 17,0 m festgesetzt, bei einem Höhenbezugspunkt von 33,7 m ü. NN. Entlang der 110 kV-Leitung ist beidseitig der Transsemitte ein 23,0 m breiter Schutzabstand einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Höhe der baulichen Anlagen zwischen den Masten 13 und 14 auf 15,0 m begrenzt. Zwischen den Masten 14 bis 16 ist innerhalb des Schutzstreifens keine Bebauung zulässig. In den GI-3-Teilgebieten wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 18,0 m festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind in diesen GI-3-Teilgebieten Gebäudehöhen bis max. 30,0 m. Als Höhenbezugspunkt gelten in den GI-3-Teilgebieten 31,5 m ü. NN. Ausnahmsweise sind für die zulässige Nutzung technisch notwendige, darüber hinaus reichende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u. a. bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zusätzlich zu der festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen zulässig.
§ 3 Immissionsschutz
1 Zur angemessenen Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind die ermittelten, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Industriegebiete festgeschrieben. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß TA Lärm)
- für die Flächen Ca und Cf von Lw = 75 dB (A) zur Tageszeit und Lw = 60 dB (A) zur Nachtzeit;
- für die Flächen Cb und Cg von Lw = 70 dB (A) zur Tageszeit und Lw = 65 dB (A) zur Nachtzeit;
- für die Flächen Cc und Cd von Lw = 75 dB (A) zur Tageszeit und Lw = 65 dB (A) zur Nachtzeit;
- für die Fläche Cg von Lw = 70 dB (A) zur Tageszeit und Lw = 67 dB (A) zur Nachtzeit;
- für die Fläche Ch von Lw = 70 dB (A) zur Tageszeit und Lw = 50 dB (A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.
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 Geländeunebenheiten) berechnete, anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte 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 und Luftabsorption) zu berechnenden, anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.
2 Aus Gründen des Schutzes der Nachbarschaft außerhalb des GVZ vor Luftschadstoffen und Gerüchen sollen zwischen dieser und den in Anlage 1 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie (ABl. BB Nr. 49, vom 05. Juli 1995, S. 508 ff.) aufgeführten Anlagenarten die dort genannten Abstände eingehalten werden. Im Einzelnen sind unzulässig:
- alle Anlagen der Abstandsklasse I mit mindestens 1.500 m Abstand zur Wohnbebauung im gesamten Plangebiet;
- alle Anlagen der Abstandsklasse II mit mindestens 1.000 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der gelben, halbrunden Linie im Süden und östlich der gelben, halbrunden Linie im Osten;
- alle Anlagen der Abstandsklasse III mit mindestens 700 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der roten, halbrunden Linie;
- alle Anlagen der Abstandsklasse IV mit mindestens 500 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der grünen, halbrunden Linie.
Diese Festsetzung gilt nicht für die mit einem \* markierten (vorrangig Lärm emittierenden) Anlagenarten.
3 Zum Schutz dauerhafter Aufenthaltsorte von Menschen innerhalb des Plangebietes (ortsfixe Arbeitsplätze, Betriebswohnungen) sind zwischen diesen und den äußeren Leiterselen der 110 kV-Leitung gemäß Anlage 4 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie mindestens 30,0 m Horizontalabstand einzuhalten.
§ 4 Öffentliche Grünflächen
C 1 Grünflächen mit Strauchneiseln (50 % Gehölzdeckung)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmefläche C 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 50 % der Flächen mit Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist zulässig. Die restlichen nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
C 2 Lockere Gehölzpflanzung (75 % Gehölzdeckung)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmefläche C 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 75 % der Flächen als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 80 m² Gehölzfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Entlang von Straßen sind die Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm) alleinstehend anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m. Die restlichen nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
C 3 Dichte Gehölzpflanzungen (100 % Gehölzdeckung)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmefläche C 3 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Flächen als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 80 m² Gehölzfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Entlang von Straßen sind die Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm) alleinstehend anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m.
C 4 Regenrückhaltebecken
Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmefläche C 4 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Uferbereich der Regenrückhaltebecken auf einer Breite von mindestens 5 m eine dichte, standortgerechte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro angefangene 70 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.
C 5 Gehölzfreie Grünflächen
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmefläche C 5 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine gehölzfreie Wiese anzulegen.
C 6 Schutzstreifen der Gasleitung
Der beidseitig 4 m breite Schutzstreifen der Gasleitung, gemessen von der Rohraußenkante, ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.
C 7 Standort Mast 16 der 110 kV-Leitung
Die Fläche ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.
C 8 Entwässerungsgräben
Die Entwässerungsgräben sind als offene, unverbaute, unbefestigte Gräben mit einer Böschungsmessung nicht steiler als 1:1 anzulegen.
§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
5.1 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Straßen Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung alle 10 m straßenbegleitend ein Baum entsprechend der Pflanzliste so zu pflanzen, dass ein Alleebestand entsteht. Ferner sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Evtl. erforderliche Schilderbereiche im Einfahrtsbereich sind von höheren Gehölzen frei zu halten. Abweichungen in der Lage für Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

II Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
GI-1 Industriegebiet
GI-1 Teilgebietsnummer
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl
OK 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Ca Teilgebietsbezeichnung für zulässigen Schalleistungspegel
Teilgebietsabgrenzung für zulässigen Schalleistungspegel
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4, § 9 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
C 2 Bezeichnung der Maßnahmenfläche
Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ferngasleitung 75 (unterirdisch)
110 kV-Freileitung (oberirdisch)
Wasserflächen, Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB)
Entwässerungsgräben
Regenrückhaltebecken
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger
Grenze der Abstandsklasse I
Grenze der Abstandsklasse III
Grenze der Abstandsklasse IV
Bestandsangaben
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Nachrichtliche Übernahme
Kennzeichnung von planfestgestellten Bereichen

- II Baurechtliche Festsetzungen (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
1 Materialien
Für die Außenhaut der baulichen Anlagen ist die Verwendung von reflektierenden, verspiegelten Materialien sowie RAL-Farben der Nummern 1016, 1026, 2005, 3024, 3026 und deren Zwischentöne unzulässig.
2 Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.
Hinweise
1 Abstandsregelung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen
Bei Baumaßnahmen entlang der BAB 10 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere § 9 FSrG, zu beachten.
2 Archäologische Bodenfunde
Gemäß § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmale unverzüglich nach deren Auffindung der Denkmalschutzbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind für fünf Werktage zu sichern und im unveränderten Zustand zu belassen.
3 Schutz der unterirdischen Leitungen
Entlang der Ferngasleitung 75 sind Erdarbeiten gemäß den Vorschriften des Versorgungsträgers, der Verbundnetz Gas AG, durchzuführen bzw. mit diesem ggf. abzustimmen. Bepflanzungen oder Einzäunungen sind so herzustellen, dass Beschädigungen der Leitung ausgeschlossen sind und die Leitungen jederzeit zugänglich sind.
4 Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 79 Brandenburgische Bauordnung gelten vorsätzliche oder fahrlässige Handlungen gegen die baurechtlichen Vorschriften als Ordnungswidrigkeiten, die mit Geldbußen geahndet werden können.
5 Altlastenverdachtsflächen
Gemäß § 31 Brandenburgisches Abfallgesetz sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen auf ihren Grundstücken unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.
Gesetze und Verordnungen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496))
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 2107), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 128. Juni 2006 (GVBl. I S. 1106, Nr. 07, S. 74,75)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (GVBl. S. 74)
Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IUV-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften (BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl. S. 62)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (BgdDSch) vom 24. Mai 2004

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfahrleitungen/Funkensendeleiten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionschutzes (Abstandsleitlinie) vom 05. Juni 1995

C Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gegenüber dem Kataster gültig. Die Übertragbarkeit der neuzeitlichen Grenzen in die Originalunterlagen ist möglich.

Wustermark, den ...28.07.2007... (Bürgermeister)

1. Die Gemeindevertretung hat am 23. Februar 2005 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Wustermark.

Wustermark, den ...28.07.2007... (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.06.2007... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ...26.07.2007... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom ...23.07.2007... bis einschließlich ...28.07.2007... öffentlich ausgelegt.

Wustermark, den ...28.07.2007... (Bürgermeister)

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...28.07.2007... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ...26.07.2007... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wustermark, den ...28.07.2007... (Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetriggert.

Wustermark, den ...28.07.2007... (Bürgermeister)

5. Die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 05, Nr. 3, vom ...28.07.2007... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 244 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung, am ...28.07.2007... tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Wustermark, den ...28.07.2007... (Bürgermeister)

Gemeinde Wustermark - OT Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C "Güterverkehrszentrum Wustermark"

1. Änderung Stand: August 2007

