

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan Nr. E1 "Gewerbegebiet Elstal"



Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ
1	GE	a	0,4
2	GE	a	0,4
3a	SO Sonstiges Sondergebiet (Handels- und Dienstleistungszentren)	g	0,4
3b	GE	g	0,4
4	SO Einkaufszentrum (Factory-Outlet-Center)	-	0,6
5	GE-E	a	0,35
6a	GE	a	0,35
6b	GE	a	0,31
7	GE	o	0,35
8	GE	a	0,35
9	SO Einkaufszentrum (Factory-Outlet-Center)	-	0,6

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Änderungsbereich
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GE** GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- GE-E** GEWERBEGEBIET MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG (§ 8 BauNVO)
- SO** SONSTIGES SONDERGEBIET "HANDELS- UND DIENSTLEISTUNGS-EINRICHTUNGEN" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- SO** SONSTIGES SONDERGEBIET "EINKAUFZENTRUM (Typus Factory-Outlet-Center)" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- 1** TEILGEBIETSNUMMER z.B. Teilgebiet 1
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHLE (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,4
- III** ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO), z.B. III (als Hochhaus)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o** OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE**
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- FUSSGÄNGERBEREICH**
- BEREICH EINE- UND AUSFAHRT**
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSGUNGSLEITUNGEN**
- FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG UND FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- SP** SCHMUTZWASSERPUMPWERK
- NV** ANLAGE FÜR NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICHERUNG
- M1** FLÄCHEN M1 BIS M5, z.B. Fläche M1
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- FLÄCHE MIT GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND BESUCHER DER FLURSTÜCKE 45/5, 46/5, 47/5 und 54/6, 55/6**
- LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES ZUSTÄNDIGEN LEITUNGSTRÄGERS**
- ANPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
- FLÄCHEN MIT DER BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Sonstigen Sondergebieten "Einkaufszentrum (Typus Factory-Outlet-Center)" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Vergnügungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Dem Typus Factory-Outlet-Center widersprechende Einzelhandelsbetriebe sowie Vollsortimenter und Lebensmittelmärkte sind unzulässig. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete "Einkaufszentrum (Typus Factory-Outlet-Center)" wird die Summe der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt 16.500 m² festgesetzt, wovon bis zu 8.280 m² im Teilgebiet 4 und bis zu 8.240 m² im Teilgebiet 9 errichtet werden dürfen.
- Im Sonstigen Sondergebiet "Handels- und Dienstleistungseinrichtungen" (Teilgebiet 3a) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Büro- und Verwaltungsgeläude, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 350 m².
- Im Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Lagerplätze sind unzulässig.
- Im Teilgebiet 3a und 3b sind die maximal zulässigen Verkaufsflächen nur im ersten Vollgeschoss über Geländeerhöhte (GOK) zulässig. Innerhalb des Teilgebietes 8 ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig. Innerhalb des Teilgebietes 1, 2, 3a, 3b und 7 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Das Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GE-E gemäß § 8 BauNVO) dient der Unterbringung von nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig. Innerhalb des Teilgebietes 5 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden: die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird für die einzelnen Teilgebiete mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 11,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m über der Fahrbahnkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Nauener Straße für die Teilgebiete 1, 2, 3a, 3b, 4, 6a und 6b; Alter Spandauer Weg für die Teilgebiete 5, 7, 8 und 9) festgesetzt. Die gilt nicht für technische Aufbauten wie z.B. Aufzuggehäuse, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Überdachung von Treppenhäusern und Auffahrten in Parkhäusern sowie Werbeanlagen bis maximal 20 m² Fläche. Innerhalb der Teilgebiete 4, 5 und 9 sind insgesamt 7 Gebäude (Türme) mit einer Höhe von maximal 25 m und einer maximalen Grundfläche von 80 m² zulässig. Ein Werbepylon ist entweder im Teilgebiet 6a oder 1 mit einer Höhe von maximal 50 m zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten, Eingangstreppen) um bis zu 1,5 m ist zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO ist in den Teilgebieten 4 und 9 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 und in den Teilgebieten 6a, 6b, 7 und 8 eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 zulässig. Werden innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 großflächige Stellplatzanlagen errichtet, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bzw. 0,8 zulässig.

- In der Fläche a, b, c, d der Fläche M5 ist die Aufstellung eines Mobilfunkmastes einsch. Werbefläche mit einer Höhe von maximal 51,00 m zulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.
 - In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig. Innerhalb dieser Flächen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Flächen M1, M2, M3 und M4: Erhalt von Baumbeständen. Innerhalb der Flächen M1, M2, M3 und M4 sind vorhandene Bäume, Sträucher sowie Wiesenflächen zu erhalten. Für Nachpflanzungen bei Abgang sind Gehölze gemäß Planliste zu verwenden. Innerhalb der Fläche M3 ist zwischen den Teilgebieten 3a oder 3b und 6a eine Überflächige M5: Begrünung des Sickerbeckens. Innerhalb der Fläche M5 ist je angefangene 100 m² Fläche 1 Baum gemäß Planliste zu pflanzen, 50% der Gesamtfläche ist mit Sträuchern der Planliste zu bepflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch zu pflanzen ist.
 - Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umfassen. Je 7 Stellplätze ist mindestens 1 Baum gemäß Planliste anzupflanzen oder zu erhalten.
 - In den Teilgebieten 1, 2, 3a, 3b, 5, 6a, 6b, 7 und 8 ist pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche und in den Teilgebieten 4 und 9 ist pro 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 Baum gemäß Planliste zu pflanzen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 60% der Gehölze entsprechend der Arten der Planliste zu wählen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume anrechenbar sofern sie Art und Mindestqualität der Planliste entsprechen. Anrechenbar sind außerdem die anzupflanzenden Bäume entsprechend der Festsetzung Nr. 12.
 - In der Fläche für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen ist je angefangene 100 m² Fläche mindestens 1 Baum gemäß Planliste anzupflanzen oder zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 20% der Gesamtfläche ist mit Sträuchern der Planliste zu bepflanzen, wobei je Quadratmeter 1 Strauch zu pflanzen ist.
 - Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind hochstammige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 50 cm Höhe anrechenbar. Es sind nur standortgerechte, gebietstypische Arten entsprechend Planliste zu verwenden.
- PLANLISTE**
- Bäume:**
Acer platanoides
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
- Sträucher:**
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata agg.
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Genista tinctoria
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera
Rosa rugosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus scoparius
Sambucus nigra
- Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Hängebirke
Gemeine Hainbuche
Rothbuche
Gemeine Kiefer
Vogelkirsche
Trauben-Eiche
Stieleiche
Winterlinde**
- Roter Hainbühl
Haselnuß
Zweigflügel Weidom
Eingriffeliger Weidom
Gemeiner Spindelstrauch
Färber-Grün
Wald-Geißblatt
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Purpurn-Kreuzdorn
Faulbaum
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Fitz-Rose
Kratzbeere
Gewöhnliche Brombeere
Himbeere
Besenginst
Schwarzer Holunder**
- | Teilgebietsnummer | Linien (GB/Alm ²) | Linien (GB/Alm ²) |
|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| TG 1 | 63 | 50 |
| TG 2 | 63 | 50 |
| TG 3a und 3b | 63 | 50 |
| TG 4 | 63 | 48 |
| TG 5 | 63 | 48 |
| TG 6a und 6b | 63 | 53 |
| TG 7 | 63 | 53 |
| TG 8 | 63 | 53 |
| TG 9 | 62 | 41 |

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)

- Für die Außenhaut- bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbenen (RAL Nr.: 1016, 1026, 2005, 1007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TRINKWASSERSCHUTZZONE III

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- GEMARKUNGSGRENZE**
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKSNUMMER**
- EINGEMESSENER HÖHENPUNKT**
- GEBÄUDEBESTAND**
- BAUMBESTAND**
- BÖSCHUNG**

HINWEISE

- BAUMSCHUTZSATZUNG**
Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustemark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.
- SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Befestigungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Leitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einbautungen, Masten, sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.
- ORDNUNGSWIRKUNGEN**
Ordnungswirkungen im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, vorversichtlich oder fahrlässig gegen die baurechtlichen Vorschriften Nr. II, 1-12 verstößt. Ordnungswirkungen können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)**
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I, S. 666)**
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74, 75)**
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350)**
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215)**

VERFAHREN

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 1.1.2007 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gemeinsinnig einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei gegeben.

Wustemark, den 12.02.2008

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.02.2008, 2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2007, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.02.2007 bis einschließlich 12.02.2007 öffentlich ausgelegen.

Wustemark, den 12.02.2008

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt worden. Daher haben der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom 12.02.2007 bis einschließlich 12.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen zur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Wustemark, den 12.02.2008

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2007, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.02.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2007 gebilligt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 12.02.2008 erklärt, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustemark, den 12.02.2008

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgelegt.

Wustemark, den 12.02.2008

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 Wustemark Jahrgang 02, Nr. 2, vom 12.02.2008 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 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Wustemark, den 12.02.2008

Gemeinde Wustemark Ortsteil Elstal

Bebauungsplan Nr. W 6 "Gewerbegebiet Dyrotz" 1. Änderung

