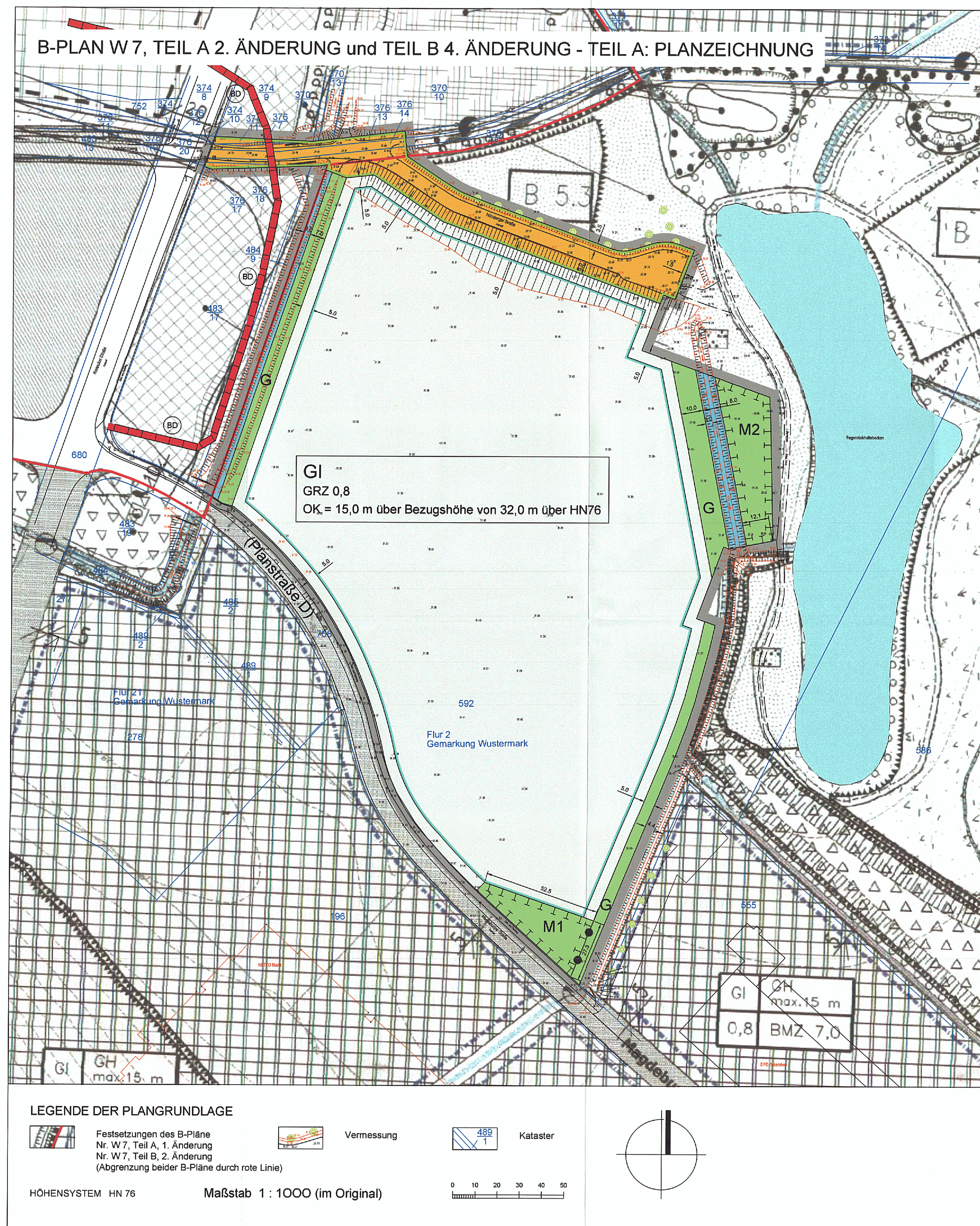
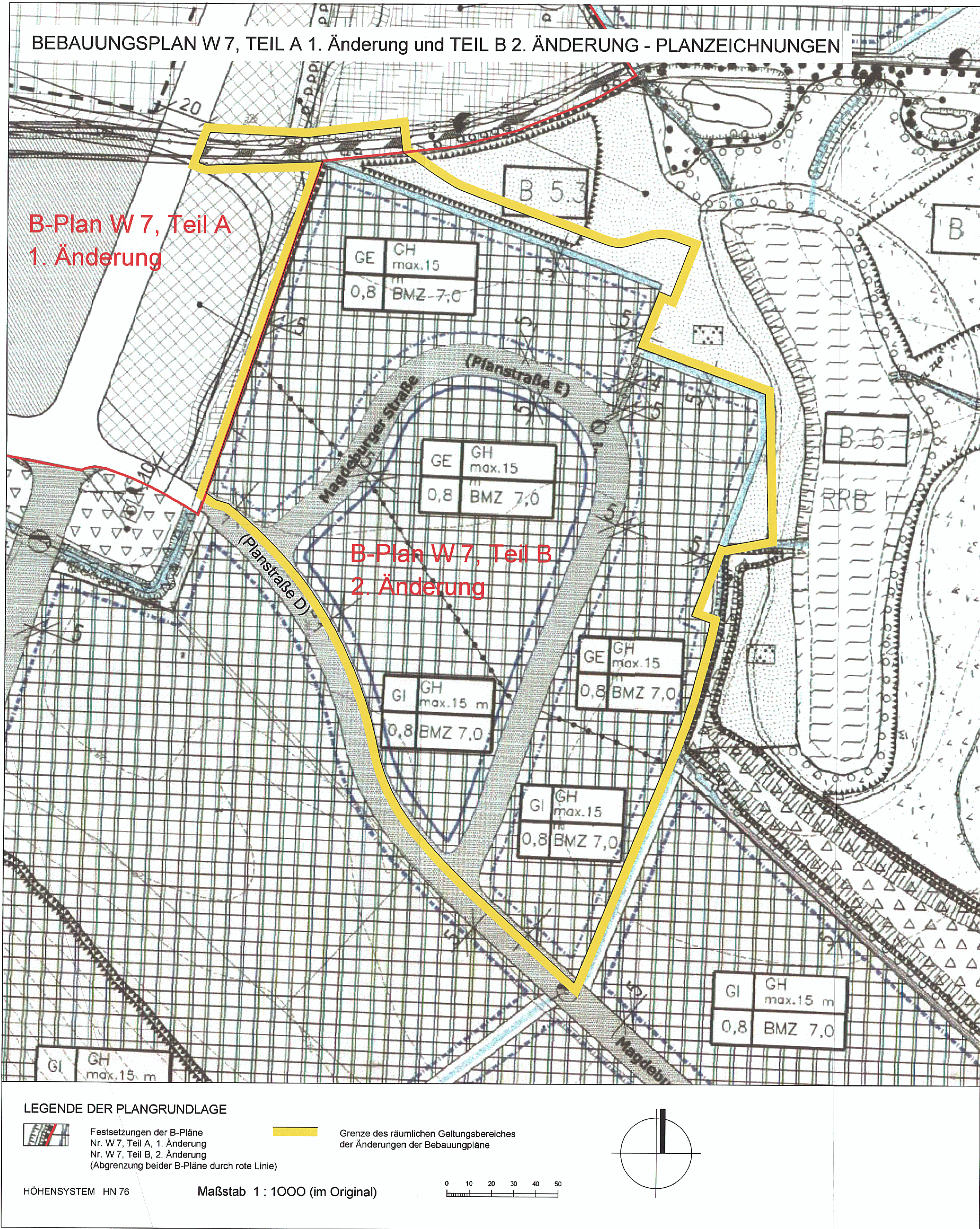




PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet GI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß
Oberkante über HN76

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen:
Grabenrandbereich G, Maßnahmefläche M 1 und M 2

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Entwässerungsgraben / Vorfluter (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

artenschutzrechtliche Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderungen der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abstands- und Winkelbemessung in Meter bzw. Grad

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BD Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 7, Teil A "GVZ Wustermark", geändert festgesetzt durch Satzung der 1. Änderung in der Fassung vom 14.02.1996 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 01.10.1996 sowie Nr. W 7, Teil B "GVZ Wustermark", geändert festgesetzt durch Satzung der 2. Änderung in der Fassung vom 14.02.2017 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 27.03.2017) außer Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

2. Im Industriegebiet (GI) sind von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben ausschließlich Betriebe des Fracht- und Transportwesens zulässig. Dazu gehören insbesondere logistische Dienstleister wie Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister, ferner Logistikrichtungen von Industrie und Handel wie Werks- oder Distributionslager und Großhandelsbetriebe, die der Beschaffung und dem Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

3. Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe sowie andere Handelsbetriebe, die auch an letzte Verbraucher verkaufen, nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

4. Im Industriegebiet (GI) ist die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

5. Im Industriegebiet sind bauliche Anlagen bis zu der festgesetzten Höhe (Oberkante) als Höchstmaß zulässig. Ausnahme ist bei darüber hinausgehende technische Anlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m über der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

6. Im Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückszufahrten sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

7. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 und M 2 sind als humusfreie bis humusarme Sandflächen (ca. 8-10 % Humusanteil) anzulegen. 15 % einer jeden Maßnahmefläche (M 1 und M 2) sind an ihren Rändern mit Gabionsgruppen oder Heckenabschnitten in der Quantität von 1 Strauch / m² und in Ergänzung mit je einem Überhälter (Baum) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Für die Anpflanzungen sind folgende Strauchgehölze und Bäume zu verwenden:

STRÄUCHER
Corylus avellana Gemeine Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gemeiner Spindelstrauch
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg. Hunds-Rose
Rosa corymbosa Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

BÄUME als Überhälter
Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Prunus padus Gemeine Trauben-Kirsche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia Eberesche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Immissionsschutz

8. Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur Vorhaben mit baulichen Anlagen zulässig, die die Emissionskontingente L_{eq,TAG} = 70 dB(A) in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und L_{eq,Nacht} = 55 dB(A) in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht überschreiten.

Vorhaben sind zulässig, wenn der nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schalleitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Beurteilungspegel der Anlage das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Beurteilungsgebiet berechnete Immissionskontingent (unter Beachtung der Ziffern Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

10. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einer Wildraseneinsaat oder Blumenwiesenmischung zu begrünen. Je angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

11. Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist 1 großkroniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind in mindestens 2,5 m breiten Grünstreifen zwischen oder unmittelbar hinter Stellplatzreihen anzuordnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

12. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabenrandbereich" ist jeweils eine kräuterreiche Wiese anzulegen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

13. Einfriedigungen sind in Form von Mauern und Zäunen zulässig. Zäune dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,0 m und Mauern die Gesamthöhe von 0,5 m über Erdreich nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 BldgBO

14. Die gemäß den § 9 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind baulich in die jeweiligen Baukörper der Betriebsgebäude zu integrieren. Ausschließlich dieser ausnahmsweise zulässigen Wohnung dienende Gebäude sind als freistehende Gebäude nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 BldgBO

BÄUME DER ARTENLISTE 1

Faulbaum (Corylus betulus)
Hängebirke (Betula pendula)
Moorbirke (Betula pubescens)
Schwarze Pappel (Populus nigra)
Silberpappel (Populus alba)
Schwarzleite (Prunus glutinosa)
Silberweide (Salix alba)
Esche (Fraxinus excelsior)

STRÄUCHER DER ARTENLISTE 1

Hainbuche (Rhamnus frangula)
Hartriegele (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenröhrlinde (Euonymus europaea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Volliger Schneeball (Viburnum lantana)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Apfelrose (Rosa rugosa)
Biburnelrose (Rosa pinifolia)
Winterrose (Rosa arvensis)
Wildrose (Rosa canina)
Heimische Weidenarten (z.B. Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Bruchweide (Salix rosmariniifolia)
Lorbeerweide (Salix pentandra)
gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Taubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Winterlinde (Tilia cordata)
Feldrose (Rosa arvensis)
Wildrose (Rosa canina)
Heimische Weidenarten (z.B. Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Bruchweide (Salix rosmariniifolia)
Lorbeerweide (Salix pentandra)
gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, TEIL A "Güterverkehrszentrum Wustermark"

2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, TEIL B "Güterverkehrszentrum Wustermark"

4. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom 1.1.2017 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Beitrag, den 08.11.2017

Hersteller der Planunterlagen

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und der 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B in der Planfassung vom Januar 2016 mit Änderungen / Ergänzung in der Fassung vom Mai 2017 zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.03.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis einschließlich 05.05.2017 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 06.03.2017

Der Bürgermeister

3. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2017 dem Entwurf 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und der 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B mit Änderungen / Ergänzung in der Fassung vom Mai 2017 zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich 02.08.2017 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 06.03.2017

Der Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat auf ihren Sitzungen am 27.06.2017 und am 24.10.2017 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am 24.10.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B in der Planfassung vom September 2017, bestehend aus der einen Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss. Die Bebauungsplanänderung wird hiernach ausgefertigt.

Wustermark, den 06.03.2017

Der Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B sowie die Stelle, bei der dieser Änderungsbebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.10.2017 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Jahrgang 2017, Nr. 2, 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 (§§ 214 und 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Am Tag gleich der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil A und die 4. Änderung des Bebauungsplanes W 7, Teil B in Kraft.

Wustermark, den 06.03.2017

Der Bürgermeister

SATZUNG

Gemeinde Wustermark

Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur

Stand: September 2017