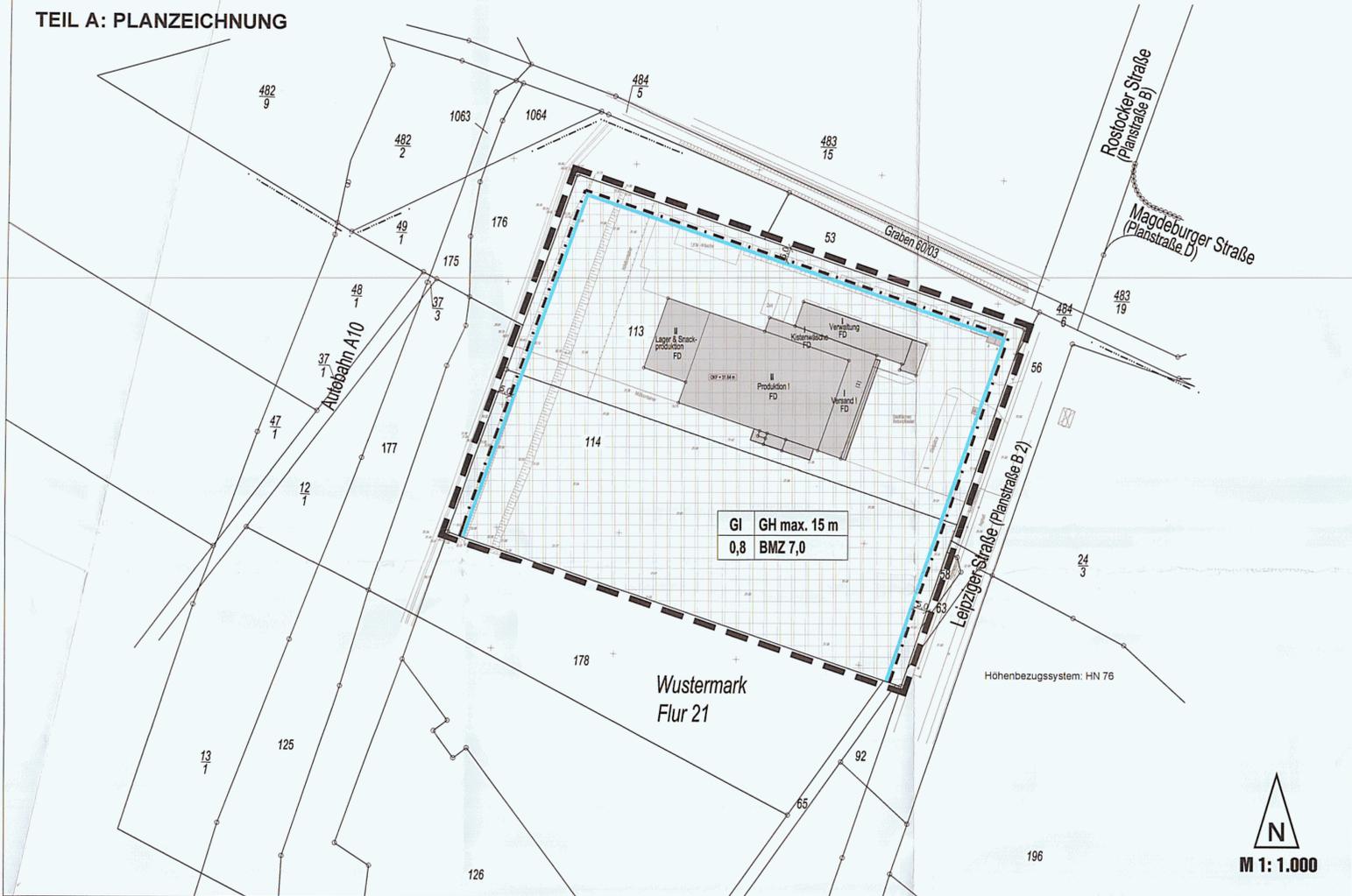


TEIL A: PLANZEICHNUNG



GI GH max. 15 m
0,8 BMZ 7,0

M 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
- 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,2
- BMZ 7,0 BAUMASSENZAHL** (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. BMZ 7,0
- OK 15 m HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS** (§§ 16 und 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Industriegebiete
 - Innerhalb der Industriegebiete sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO
 - Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen
 allgemein zulässig.
 - Innerhalb der Industriegebiete sind ausschließlich GVZ-affine Betriebe des Fracht- und Transportwesens (z.B. Logistische Dienstleister wie Spedition, Frachtführer, Spezialdienstleister, ferner Logistikrichtungen von Industrie und Handel wie Werks- und Distributionslager und Großhandelsbetriebe, die der Beschaffung und dem Umsatz von Gütern an Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher dienen) zulässig. Alle sonstigen in einem Industriegebiet zulässigen Betriebe, die wegen ihrer schädlichen Auswirkungen einer Genehmigung nach dem Genesetz bedürfen, sind gemäß § 1 Abs. 5 und) BauNVO unzulässig. Innerhalb der Industriegebiete sind die in der Anlage 1, Abstandsklasse 1 sowie Abstandsklasse 2 mit Ausnahme der Nummern 12 und 18 zur Abstandsklasse des Landes Brandenburg vom 06.06.1995, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995, S. 590 ff., S. 598, 599 aufgeführte Anlagen, die einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen, unzulässig.
 - Innerhalb der Industriegebiete (GI) i.S.d. § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund des § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Innerhalb der Industriegebiete (GI) i.S.d. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aufgrund der §§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO unzulässig. Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Werksverkauf mit einer Verkaufsfäche von maximal 300 qm zulässig.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen darüber hinaus, auch geringfügiger Art i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, sind nicht zulässig.

- Im Baugebiet sind bauliche Anlagen bis zu einer festgesetzten maximalen Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind darüber hinausgehende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zusätzlich zu der festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen zulässig. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe gilt die Oberkante der anliegenden öffentlichen Erschließungsstraße (Leipziger Straße) über HN.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässigen oder zulassbaren baulichen Anlagen ist auf den der Straße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nicht ausgeschlossen sind die der Versorgung des Baugebietes dienenden Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie die in § 3 dieser textlichen Festsetzung genannten Zu- und Abfahrten.
 - Zu- und Abfahrten**
Entlang der Leipziger Straße dürfen zur Erschließung der Gebiete für Baugrundstücke bis zu einer Größe von 5.000 qm nur je eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 11 m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000 qm dürfen maximal zwei Zu- und Abfahrten von je maximal 11 m Breite haben.
 - Immissionsschutz**
Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm vom 26.08.1998 - GMBI, S. 503 ff) von Lw=70 dB(A) zur Tageszeit und Lw=55 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten, unzulässig. Bezogen auf die gesamte Fläche darf die abgestrahlte Gesamtschalleistung von Lwa=114,4 dB(A) zur Tageszeit und Lwa=99,4 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Die Berechnung erfolgt nach der VDI 2714 ("Schallausbreitung im Freien") von Januar 1988 unter technischer Berücksichtigung der Luft-, Boden- und Meteorologiedämpfung.
 - Private Grünflächen**
 - Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche innerhalb der Grundstücke
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen mit einer Wildrasensaat oder Blumenwiesenmischung zu begrünen. Ferner ist eine 10 %-ige Gehölzbedeckung mit Bäumen, Sträuchern der Artenliste 1 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 400 qm nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 anzulegen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird die GRZ zugrunde gelegt.
 - Begrünung und Bepflanzung der Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze
Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zu den Straßen hin sind mittels Blumenwiesenmischung oder Wildrasensaat zu begrünen. Auf den Flächen ist ferner eine 10 %-ige Gehölzbedeckung mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 400 qm nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 anzulegen.
 - Gestaltung der LKW- und Pkw-Stellplätze
Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mindestens 2,50 breiter Grünstreifen für die Baumplantzung anzulegen. In diesem Grünstreifen ist je 6 großkroniger Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (vgl. Artenliste 4). Für LKW-Stellplätze sind wasserundurchlässige Belagsarten zu verwenden. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach einer Vorreinigung den Retentionsflächen zuzuführen.
 - Oberflächen- und Drainagewasser**
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder den Retentionsflächen zuzuleiten.

Pflanzenliste
Artenliste 1

Bäume:	Schwarzerle
Alnus glutinosa	Moorbirke
Betula pubescens	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Silberpappel
Populus alba	Schwarze Pappel
Populus nigra	Silberweide
Salix alba	Als Verlängerung und als verbindendes Element zu den Uferpflanzungen auf feuchten Gebieten.
Als Verlängerung und als verbindendes Element zu den Uferpflanzungen auf feuchten Gebieten.	
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Pinus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Im Übergangsbereich zu den trockenen Standorten auf den Moränenflächen.	

- | | |
|--|--|
| Betula pendula | Hängebirke |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| Pinus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Als Hauptbaumarten der trockenen Flächen. | |
| Als Solitäre in Freiflächen werden | Hängebirke |
| Betula pendula | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Winterlinde |
| Tilia cordata | und Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen vorgeschlagen. |
| und Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen vorgeschlagen. | |
| STRÄUCHER: | |
| Kleinere Weidenarten (z.B. Salix aurita) | Roter Hartriegel |
| Cornus sanguinea | Haselnuß |
| Corylus avellana | Weißdorn |
| Crataegus monogyna, laevigata | Pfaffenhütchen |
| Ononimus europaea | Schlehe |
| Prunus spinosa | Faulbaum |
| Rhamnus frangula | Wildrose |
| Rosa canina | Schwarze Johannisbeere |
| Rubus nigrum | Salweide |
| Salix caprea | Bruchweide |
| Salix cinerea | Lorbeerweide |
| Salix fruticosa | Schwarzer Holunder |
| Salix pentandra | Gewöhnlicher Schneeball |
| Sambucus nigra | |
| Viburnum opulus | |
| Artenliste 4 | |
| Die Stellplätze sollen mit folgenden Bäumen bepflanzt werden: | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Hängebirke |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Gemeine Esche |
| Fraxinus excelsior | |
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 BbgBO)
- Zu- und Abfahrten**
 - Materialien**
Die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen (RAL-Nr.: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) Materialien für die Außenhaut der baulichen Anlagen ist unzulässig.
 - Dächer**
Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer $\le 10^\circ$ auszubilden.
 - Baukörper**
Haupt- und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung der Baukörper, der verwendeten Materialien und der Farbgebung als gestalterische Einheit auszubilden.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen in Form von Mauern, Zäunen sind zulässig. "Transparente" Zäune dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,0 m und die Mauern die Gesamthöhe von 0,5 m über Erdreich nicht überschreiten.
 - Wohnungen**
Die gemäß den §§ 8 und 9 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind baulich in die jeweiligen Baukörper der Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
 - Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- vorhandene Wege, Zufahrten
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Böschung
- eingemessene Höhenpunkte (HHN)

HINWEISE

- BAUMSCHUTZSATZUNG**
Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (in der Fassung vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.
- Archäologische Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Schutz von unterirdischen Leitungen**
Bei Erdarbeiten 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.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.3 verstößt. Ordnungswidrigkeiten 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 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I, S. 686)
- 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 über den Schutz und die Pflege der Denkmale 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 15.02.2008 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wustermark, den 17.7.08

-OBVI-

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2008 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Planfassung vom April 2008 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2008 bis einschlie ßlich 27.06.2008 öffentlich ausliegen.

Wustermark, den 27.07.2008

Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans in der Planfassung vom 17.07.2008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 07.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.07.2008 gebilligt.

Wustermark, den 07.07.2008

Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist bei der zuständigen Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Diese hat mit Schreiben vom 07.07.2008 erklärt, dass Verletzungen von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werden.

Wustermark, den 07.07.2008

Bürgermeister

Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den 27.07.2008

Bürgermeister

Die Stelle, bei der die 3. Änderung des Bebauungsplans auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang 08, Nr. 32, vom 22.07.2008 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Wustermark, den 07.07.2008

Bürgermeister

Gemeinde Wustermark
Ortsteil Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil B
"Güterverkehrszentrum Wustermark"
3. Änderung

