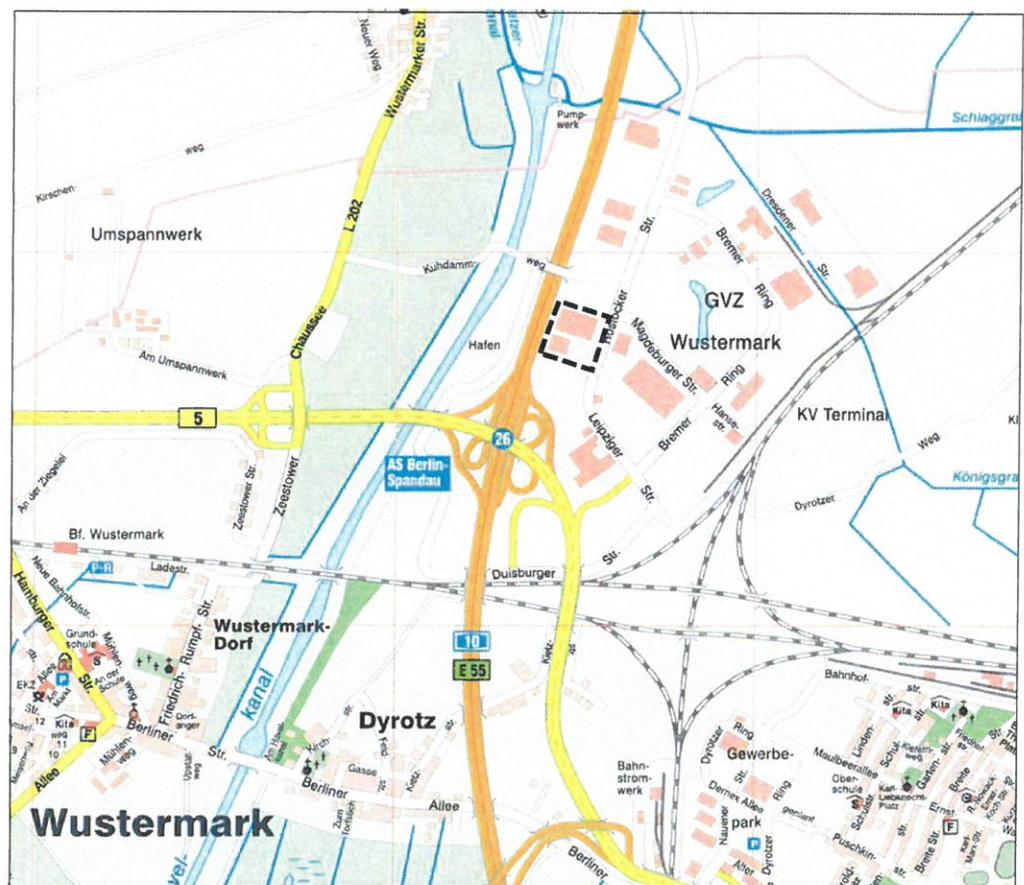


Gemeinde Wustermark



Ortsteil Wustermark

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



Juni 2008

Gemeinde Wustermark

Ortsteil Wustermark

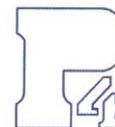
Bebauungsplan Nr. W 7, Teil B "Güterverkehrszentrum Wustermark" 3. Änderung

Gemeinde Wustermark

Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Tel: (033234) 73-0
Fax: (033234) 73-250

www.wustermark.de



Planungsgruppe 4 GmbH

Architekten & Stadtplaner
Berlin › Frankfurt › Moskau › Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 › D-10711 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 › Fax +49 30 891 68 68
p4@p4berlin.de › www.p4berlin.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. G. Wernicke
CAD-Bearbeitung: J. Haack

Juni 2008

GEMEINDE WUSTERMARK / ORTSTEIL WUSTERMARK	GW / OTW
BEBAUUNGSPLAN NR. W 7 , TEIL B "GÜTERVERKEHRZENTRUM WUSTERMARK"	BP W 7
3. ÄNDERUNG	3. AE
BEGRÜNDUNG	0608

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. W 7. TEIL B, „GÜTERVERKEHRZENTRUM WUSTERMARK“, 3. ÄNDERUNG

1 VERANLASSUNG / VERFAHREN	3
2 PLANGRUNDLAGE	4
3 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)	6
3.2 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)	7
3.3 SONSTIGE REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	9
3.4 EINGRIFFE / AUSGLEICHSMASSNAHMEN /GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4 PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
Abbildungen	
Abb.1: Lage des Änderungsbereiches im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan	4
Abb.2: Auszug aus der Flurkarte (ALK) mit Luftbild (Stand 2006)	5
Abb.3: Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzungen	6
PLÄNE	
Bebauungsplan	11

1 VERANLASSUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. W 7 "Güterverkehrszentrum Wustermark", Teil B, erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für das Amt Wustermark am 21.12.1995 Rechtskraft.

1999 wurde die 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes für die Teilgebiete 8 und 9 durchgeführt, die am 31. März 2000 rechtskräftig wurde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für das Amt Wustermark am 28.März 2002 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich entstand im Gebiet des vorliegenden Änderungsbereiches auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Bäckerei, die um eine Biobäckerei mit Kantine und Personalverkauf erweitert werden soll. Die Baugenehmigung für die geplante Erweiterung wurde inzwischen erteilt.

Durch den Vorhabenträger ist beabsichtigt, die geplante Kantine künftig auch für den Werksverkauf zu nutzen. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da derzeit die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben unzulässig ist.

Verfahren

Die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeinde vom 19.03.2008 eingeleitet.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde den Gemeinden die Möglichkeit die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gegeben. Die Verwaltung der Gemeinde Wustermark hat das Vorliegen der Voraussetzungen geprüft.

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 qm. Damit werden die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Darüber hinaus gelten im hier vorliegenden Fall des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Im beschleunigten Verfahren wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die o.a. Vorschriften sind analog auch für Bebauungsplanänderungen anzuwenden. Somit wird die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil B „Güterverkehrszentrum „Wustermark“ im Sinn des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.

2 PLANGRUNDLAGE

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein komplett neuer amtlicher Lageplan zugrunde.

Es erfolgte inzwischen eine Neubildung bzw. -bezeichnung von Flurstücken / Grundstücken auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die Neueinmessung der inzwischen errichteten Gebäude, der Außenanlagen und neu errichteter Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen. Darüber hinaus erhielten die neuen Straßen Namensbezeichnungen.

Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan¹



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst jetzt die Flurstücke 113 und 114 der Flur 21 in der Gemarkung Wustermark.

¹ B-Plan Nr. W7, Teil B „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung

Abb. 2: Auszug aus der Flurkarte (ALK) mit Luftbild (Stand 2006)



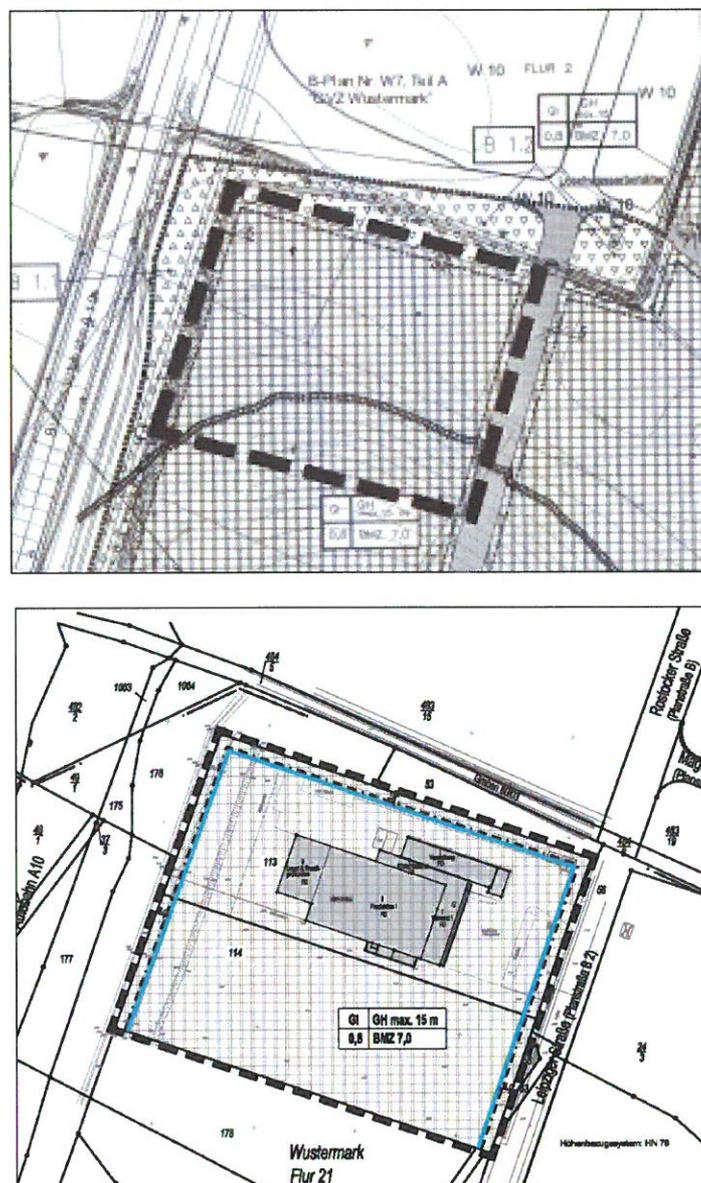
3 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Einführend ist anzumerken, dass in der Planzeichenerklärung nur die Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes² aufgeführt sind, die für den vorliegenden Änderungsbereich zutreffen.

In der Planzeichnung (Teil A) wurden keine Änderungen / Ergänzungen vorgenommen.

Abb. 3: Bisherige und zukünftige zeichnerische Festsetzung



² B-Plan Nr. W7, Teil B „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung

3.2 ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Einführend ist anzumerken, dass nur die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes³ aufgeführt sind, die für den Änderungsbereich zutreffen.

Zur besseren Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen wurden diese in den jeweiligen textlichen Festsetzungen dunkel hervorgehoben.

In den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden folgende Änderungen/Ergänzungen (auch redaktioneller Art) vorgenommen:

- Textliche Festsetzung Nr. 1.1.4:

Es ist beabsichtigt, die vorhandene Bäckerei um eine Ökobäckerei zu erweitern, in der auch eine Kantine mit einem angegliederten Werksverkauf integriert werden soll. Die Kantine und der Werksverkauf⁴ soll künftig ein zusätzliches örtliches Versorgungsangebot sichern. Das Angebot soll sich dabei auf die in der Bäckerei hergestellten Waren beschränken, so dass die Verkaufsfläche auf 300 qm beschränkt wird⁵.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird um folgenden Satz ergänzt:

„...“

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Werksverkauf mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.“

- Textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Redaktionelle Anpassung:

1. Satz: Die ursprünglich festgesetzte zulässige Höchstgrenze von 0,8 wurde hier gestrichen, da sie bereits in der Planzeichnung ausreichend festgesetzt ist.

- Textliche Festsetzung Nr. 2.2:

Redaktionelle Anpassung:

1. Satz: Die ursprüngliche Formulierung „In den Baugebieten ...“ wird durch „Im Baugebiet sind ...“ ersetzt.

Letzter Satz: Zusätzlich wird die Formulierung „... (Leipziger Straße)...“ aufgenommen, um die betroffene Erschließungsstraße genauer zu bezeichnen.

- Textliche Festsetzung Nr. 2.3:

Redaktionelle Anpassung:

Letzter Satz: „... § 4...“ wird durch „... § 3...“ ersetzt.

³ B-Plan Nr. W7, Teil B „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 2. Änderung

⁴ Beim Werksverkauf handelt es sich um den Verkauf von im Unternehmen am Standort hergestellten Waren an letzte Verbraucher als untergeordnete Betriebseinrichtung des produzierenden Betriebes.

⁵ Der Umfang der Verkaufsfläche bleibt dabei weit unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm.

- Textliche Festsetzung Nr. 3:
Redaktionelle Anpassung:
1. Satz: „... festgesetzten Planstraßen“ wird ersetzt durch „... Leipziger Straße...“, um die betroffene Erschließungsstraße genauer zu bezeichnen.
- Textliche Festsetzung Nr. 4:
Für das Güterverkehrszentrum Wustermark liegt inzwischen ein überarbeitetes Schalltechnisches Gutachten⁶ vor.

Ursprünglich waren in einer textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} für Teilflächen des GVZ enthalten, die zum Teil vor mehr als 10 Jahren im Rahmen einer Lärmkontingentierung berechnet wurden. Ausgehend von dieser schon existierenden Kontingentierung wurde diese erneut für die einzelnen Teilflächen vorgenommen und optimiert, um den aktuellen Erfordernissen zu entsprechen und eine effiziente Weiterentwicklung des GVZ zu gewährleisten.

Das o.a. Schalltechnische Gutachten wurde intensiv mit dem Referat RW 5 der Regionalabteilung West des Landesumweltamtes (Immissionsschutz) abgestimmt und dient jetzt u.a. auch als Grundlage für die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

Die ursprünglich getroffene textliche Festsetzung wurde angepasst und ist nun nur für den Änderungsbereich gültig und somit für auch verständlicher.

Ursprüngliche Fassung:

„Zur angemessenen Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind die ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nachfolgenden Bereiche des Industrie- und Gewerbegebietes festgeschrieben:

Auf den überbaubaren Flächen nördlich der Planstraße C von der Grenze des Geltungsbereiches in westlicher Richtung bis zur Einmündung der Planstraße F sowie nördlich des hier in die Planstraße C einmündenden, nach Westen bis zur Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Weges sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 von $L_w=67$ dB(A) zur Tageszeit und $L_w=52$ dB(A) zur Nachtzeit überschreiten, unzulässig.

Auf den überbaubaren Flächen südlich der Planstraße C von der Grenze des Geltungsbereiches in westlicher Richtung bis zur Einmündung der Planstraße F sowie südlich des hier in die Planstraße C einmündenden nach Westen bis zur Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Weges sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058 von $L_w=70$ dB(A) zur Tageszeit und $L_w=55$ dB(A) zur Nachtzeit überschreiten, unzulässig.“

⁶ Schalltechnisches Gutachten – Lärmkontingentierung und Verkehrslärmmessungen für das GVZ Berlin West Wustermark; erarbeitet durch Akustik-Ingenieurbüro Dahms Potsdam vom 16.08.2006

Neue Fassung:

„Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm vom 26.08.1998 – GMBI. S. 503 ff) von $L_W = 70$ dB(A) zur Tageszeit und $L_W = 55$ dB(A) zur Nachtzeit überschreiten, unzulässig. Bezogen auf die gesamte Fläche darf die abgestrahlte immissionswirksame Gesamtschallleistung von $L_{WA} = 114,4$ dB(A) zur Tageszeit und $L_{WA} = 99,4$ dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Die Berechnung erfolgt nach der VDI 2714 („Schallausbreitung im Freien“) von Januar 1988 unter rechnerischer Berücksichtigung der Luft, Boden und Meteorologiedämpfung.“

• Textliche Festsetzung Nr. 8:

Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde zusätzlich aufgenommen. Sie sichert, dass innerhalb des Änderungsbereiches alle bisherigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten

3.3 SONSTIGE REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN• Aktualisierung der Sonstigen Darstellungen auf der Planzeichnung

Hier erfolgte eine Anpassung der sonstigen Planzeichen entsprechend des neu erstellten amtlichen Lageplanes.

• Aktualisierung der Hinweise auf der Planzeichnung

In der Planzeichnung wurden die „Hinweise“ aktualisiert (Baumschutzsatzung, Schutz vor unterirdischen Leitungen, Archäologische Bodenfunde, Ordnungswidrigkeiten) oder ersatzlos gestrichen (Kampfmittel, Abstandsregelung entlang der BAB 10)

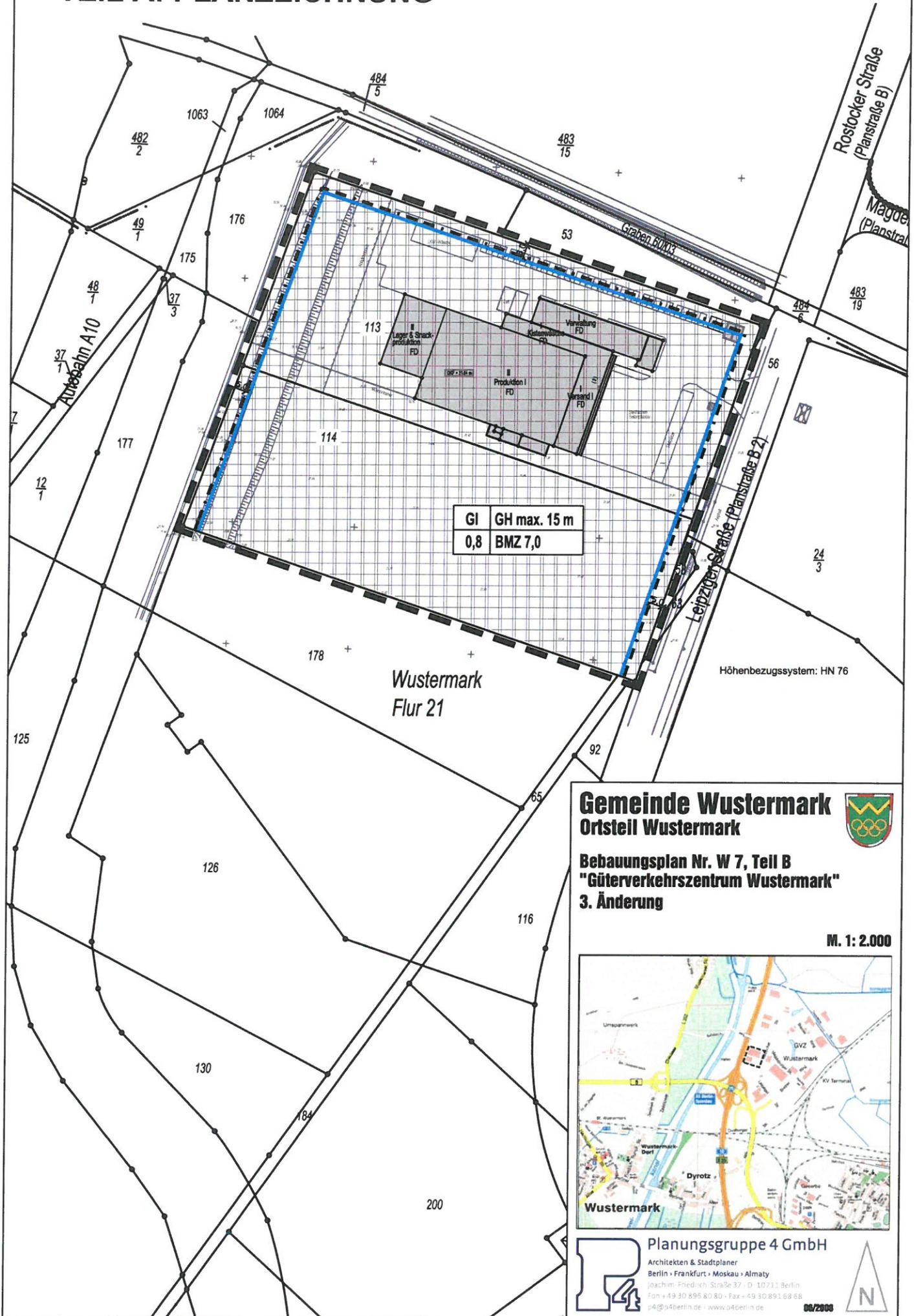
• Aktualisierung der Gesetzlichen Grundlagen

Auf der Planzeichnung erfolgte eine Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen.

3.4 EINGRIFFE / AUSGLEICHSMASSNAHMEN /GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Durch die vorgenannten Änderungen / Ergänzungen werden keine eingriffsrelevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben weiterhin in vollem Umfang bestehen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

Wustermark
Flur 21

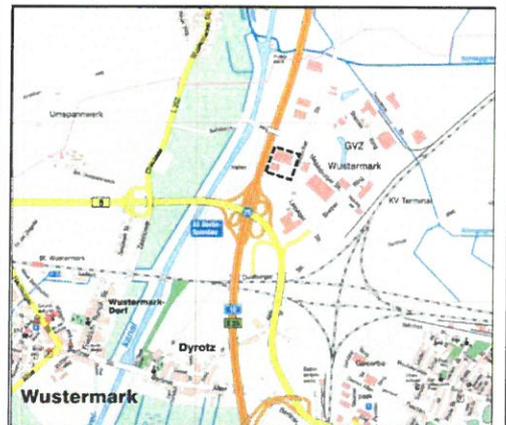
Höhenbezugssystem: HN 76

Gemeinde Wustermark
Ortsteil Wustermark



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

M. 1: 2.000



Planungsgruppe 4 GmbH

Architekten & Stadtplaner
Berlin • Frankfurt • Moskau • Almaty
Joachim-Friedrich-Straße 37 • D-10733 Berlin
Fon +49 30 896 80 80 • Fax +49 30 893 68 68
p4@p4berlin.de • www.p4berlin.de



06/2008

4 PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B:TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

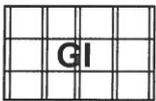
PLANZEICHENERKLÄRUNG



**GRENZE DES RÄUMLICHEN BEREICHES DER 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



INDUSTRIEGEBIET (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO)
z.B. GRZ 0,8

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiete

1.1.1 Innerhalb der Industriegebiete sind gemäß § 9 Abs 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen
- allgemein zulässig.

- 1.1.2 Innerhalb der Industriegebiete sind ausschließlich GVZ-affine Betriebe des Fracht- und Transportwesens (z.B. Logistische Dienstleister wie Spedition, Frachtführer, Spezialdienstleister, ferner Logistikeinrichtungen 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 Gentechnikgesetz bedürfen, sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig. Innerhalb der Industriegebiete sind die in der Anlage 1, Abstandsklasse 1 sowie Abstandsklasse 2 mit Ausnahme der Nummern 12 und 18 zur Abstandsleitlinie 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 dem BImSchG bedürfen, unzulässig
- 1.1.3 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.
- 1.1.4 Innerhalb der Industriegebiete (GI) i.S.d. § 9 BauVNO sind Einzelhandelsbetriebe aufgrund der §§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO unzulässig.
Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Werksverkauf mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.
- 1.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. 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.
- 2.2. Im Baugebiet sind bauliche Anlagen bis zu der festgesetzten maximalen Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind darüber hinausgehende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a. 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.
- 2.3. 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 dienende Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie die in § 3 dieser textlichen Festsetzungen genannten Zu- und Abfahrten.

3. Zu- und Abfahrten

Entlang der Leipziger Straße dürfen zur Erschließung der Gebiete für Baugrundstücke bis zu einer Größe von 5.000 m² nur je ein Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von maximal 11m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000 m² dürfen maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten von je maximal 11 m Breite haben.

4. Immissionsschutz

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm vom 26.08.1998 – GMBI. S. 503 ff) von L_W= 70 dB(A) zur Tageszeit und L_W= 55 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten, unzulässig. Bezogen auf die gesamte Fläche darf die abgestrahlte immissionswirksame Gesamtschalleistung von L_{WA}= 114,4 dB(A) zur Tageszeit und L_{WA}= 99,4 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Die Berechnung erfolgt nach der VDI 2714 („Schallausbreitung im Freien“) von Januar 1988 unter rechnerischer Berücksichtigung der Luft, Boden und Meteorologiedämpfung.

5. Private Grünflächen

5.1 Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche innerhalb der Grundstücke

Die nicht überbauten 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 und Sträuchern der Artenliste 1 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 400 m² nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 anzulegen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird die GRZ zugrunde gelegt.

5.2 Begrünung und Bepflanzung der Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze

Die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zu den Straßen hin sind mittels einer 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 m² nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 anzulegen.

5.3 Gestaltung der LKW- und PKW-Stellplätze

Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen für die Baumpflanzung anzulegen. In diesem Grünstreifen ist je 6 Stellplätze je 1 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.

6. Oberflächen- und Drainagewasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern oder den Retentionsflächen zuzuleiten.

Pflanzlisten

Artenliste 1

BÄUME:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gem. Esche
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarze Pappel
<i>Salix alba</i>	Silberweide

Als Verlängerung und als verbindendes Element zu den Uferpflanzungen auf feuchten Gebieten.

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Im Übergangsbereich zu den trockenen Standorten auf den Moränenflächen.

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Pinus silvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Als Hauptbaumarten der trockenen Flächen.

Als Solitäre in Freiflächen werden

<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Und Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen vorgeschlagen.

STRÄUCHER:

kleinere Weidenarten (z.B. *Salix aurita*)

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Wildrose
<i>Rubus nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix frailis</i>	Bruchweide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 4

Die Stellplätze sollen mit folgenden Bäumen bepflanzt werden:

Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior

Bergahorn
Hängebirke
Hainbuche
Gem. Esche

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

1. Zu- und Abfahrten**1.1 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.

1.2 Dächer

Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer $\leq 10^\circ$ auszubilden.

1.3 Baukörper

Haupt- und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung der Baukörper, der verwendeten Materialien und der Farbgestaltung als gestalterische Einheit auszubilden.

1.4 Einfriedungen

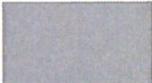
Einfriedungen in Form von Mauern, Zäunen sind zulässig. „Transparente“ Zäune dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,0 m und die Mauern die Gesamthöhe von 0,5 m über Erdreich nicht überschreiten.

1.5 Wohnungen

Die gemäß den §§ 8 und 9 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. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

8. 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

	Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Vorhandene Wege, Zufahrten
	Vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Böschung
	eingemessene Höhenpunkte (HN 76)

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 Werktage 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.2 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 (Planzeichenverordnung 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 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)

