

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Maß der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß

Oberkante über HN76

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (öffentlich) Straßenbegrenzungslinie

----- Baugrenze

private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Grabenrandbereich G. Maßnahmenfläche M 1 und M 2

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Entwässerungsgraben / Vorfluter

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

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmal

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 September 2000 / Juni 2001 (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 27.03.2002) außer Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

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

 Rechtsgrundlege: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 4. Im Industriegebiet (GI) ist die Ausnahme nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsver-ordnung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche wecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Im Industriegebiet sind bauliche Anlagen bis zu der festgesetzten Höhe (Oberkante) als Höchstmaß zulässig. Ausnahmsweise sind darüber hinausgehende technische Anlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m über der festgesetzten Höhe der baulichen Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Im Industriegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tie-

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

fe 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 die-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-

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 Maßnahmenfläche (M1 und M 2) sind an ihren Rändern mit Gebüschgruppen oder Heckenabschnitten in der Quantität von 1 Strauch / m² und in Ergänzung mit je einem Überhälter (Baum) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anpflanzungen sind folgende Strauchgehölze und Bäume zu verwenden:

STRÄUCHER Corylus avellana Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Euonymus europaea Gemeiner Spindelstrauch Prunus spinosa Rhamnus cathartartica Purgier-Kreuzdorn Rosa canina agg. Hunds-Rose Rosa corymbifera Hecken-Rose Rosa rubiginosa Wein-Rose

Rubus caesius Kratzbeere Rubus fruticosus Gewöhnliche Brombeere Gemeiner Schneeball Virburnum opolus

BÄUME als Überhälter Acer campestre Betula pendula Prunus padus Gemeine Trauben-Kirsche Quercus petrea

Trauben-Eiche Eberesche Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB

Sorbus aucuparia

Innerhalb des Industriegebietes (GI) sind nur Vorhaben mit baulichen Anlagen zu lässig, die die Emissionskontingente L_{EK Tag} = 70 dB(A) in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und L_{EK,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 Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung ermittelte Beurtei-

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

TA Lärm) nicht überschreitet.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

lungspegel der Anlage das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Beurteilungsgebiet

berechnete Immissionskontingent (unter Beachtung der Ziffern Nr. 2.2 und 2.3 der

- 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 e und b BauGB
- 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.
- Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grabenrandbereich" ist jeweils eine kräuterreiche Wiese anzulegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

- Einfriedungen 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. Rechtsgrundlege; § 9 Abs. 4 BeuGB i.V.m. 87 BbgBO
- 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 ausnahmsweisen zulässigen Wohnnutzung dienende Gebäude sind als freistehende Gebäude nicht Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 87 BbgBO

Hängebirke (Betula pendula) Moorbirke (Betulo pubescens) Schwarze Pappel (Populus nigro) Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Silberpappel (Populus olbo) Schwarzerle (Ainus glutinasa) Silberweide (Salix albo) Esche (Fraxinus excelsior)

> Stieleiche (Quercus rabur) Eberesche (Sorbus oucuparia) raubeneiche (Ouercus petroea) ogelkirsche (Prunus avium) Waldkiefer (Pinius silvestris) Winterlinde (Tilia cardota) und Hachstamm-Obstsarten einheimische

Hartriegel (Comus sanguineo) Hasel (Coryllus avellona) "Güterverkehrszentrum Wustermark"

Kornelkirsche (Cornus mas) Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) Schlehe (Prunus spinoso) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Schwarzer Holunder (Sambucus nigro) Weißdorn (Crotegus managyno) Weißdorn (Crataegus laevigota) Apfelrose (Rosa rugosa) Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia) Feldrose (Rosa arvensis) Wildrose (Rosa canina) kleinere Weidenarten (z.B. Salix aurita) Salweide (Solix capreo)

STRÄUCHER DER ARTENLISTE

Faulbaum (Rhomnus franguia)

Grauweide (Salix cinerea)

Bruchweide (Salix froilis)

HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten ge-

mäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zu-

ständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen.

Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hin-

Zur Vermeidung von Störungen und Tötungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs-

und Aufzuchtzeit, zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) bzw. zum Schutz ihrer

Fortpflanzungsstätte, ist die Baufeldfreimachung einschließlich aller baufeldvorbereitender

Maßnahmen außerhalb artspezifischer Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 21.08. - 28.02.

durchzuführen. Sofern die Baufeldfreimachung in dem genannten Zeitraum begonnen und

kontinuierlich fortgesetzt wird, können die Baumaßnahmen nach dem 28.02. fortgesetzt wer-

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale

entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Kno-

chen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denk-

malschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäo-

logischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum

Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut

Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bau-

ausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein

von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampf-

mittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verord-

nung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land

Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2

der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der

Lorbeerweide (Salix pentandra)

gewöhnlicher Schneeball (Vibumum apulus

VERFAHRENSVERMERKE

1. KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist

die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen. Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom 12-01-2016 nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gemeinde

BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, TEIL A

"Güterverkehrszentrum Wustermark"

2. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. W 7, TEIL B

4. Änderung

Wustermark

Beelitz, den .08.11.2017

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.

Hersteller der Planunterlage

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

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 ausgelegen.

Wustermark, den 66-12-2017

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 2 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 ausgelegen.

Wustermark, den 06.12-2017

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 Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den .06.12.201

4. BEKANNTMACHUNG RAVE

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 Änderungesbebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.03.297 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark Jahrgang 2.4..., Nr. ..7..... 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 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tag nach 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 22-21-2014

Der Bürgermeister Stand: September 2017

SATZUNG Gemeinde Wustermark

Fachbereich II - Standortförderung und Infrastruktur

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

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Einhaltung zu verpflichten hat.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Polizei anzuzeigen.