

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C „Güterverkehrszentrum Wustermark“

1. Änderung Begründung

Potsdam, August 2007

Verfasser:



Infrastruktur- und
Projektentwicklungsgesellschaft mbH



Gemeinde Wustermark

Auftraggeber:



Landesentwicklungsgesellschaft
für Städtebau, Wohnen und Verkehr
des Landes Brandenburg mbH i. L.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.2	Beschreibung des Gebietes.....	4
2.2.1.	Siedlung und Freiflächen.....	4
2.2.2.	Verkehr.....	5
2.2.3.	Ver- und Entsorgung.....	5
2.2.4.	Bodendenkmale.....	6
2.2.5.	Altlasten und Kampfmittel.....	6
2.2.6.	Lärmbeeinträchtigungen.....	6
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV).....	7
3.2	Regionalplan Havelland - Fläming.....	8
3.3	Kreisentwicklungskonzeption bis zum Jahr 2010 - Landkreis Havelland.....	8
3.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark.....	8
4	Änderungskonzept.....	8
5	Planinhalt und Festsetzungen.....	11
5.1	Bebauung.....	11
5.2	Verkehrsflächen.....	13
5.3	Grünflächen.....	13
5.3.1.	Öffentliche Grünflächen.....	13
5.3.2.	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.4	Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
5.5	Lärmbelastung und Schallschutz.....	16
5.6	Gestalterische Festsetzungen.....	17
5.7	Hinweise.....	17
6	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme.....	17
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	18

8 Flächenbilanzen..... 18**Anlagen**

- Flurstücksübersicht
- Bebauungsplan - Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen - Gegenüberstellung alt / neu
- Umweltbericht

Pläne

- Darstellung der Änderungen
- Darstellung der Immissionsorte mit den Abstandsgrenzen

1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des seit 01.12. 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, Teil C „Güterverkehrszentrum Wustermark“ haben sich die Voraussetzungen für die Erschließung in Teilgebieten verändert.

Betroffen davon sind die Duisburger Straße, der Wirtschaftsweg und die Zu-/ Abfahrtsrampen vom Güterverkehrszentrum auf die Bundesstraße 5, deren Lagen wegen geänderter Erschließungsvoraussetzungen nicht mehr den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen. Ebenso wurde das Entwässerungskonzept im Geltungsbereich überarbeitet.

Diese neuen Erschließungsbedingungen haben zur Folge, dass sich die Ansiedlungsflächen in ihrer Lage und Größe verändern.

Die Gemeinde Wustermark bezweckt mit der Änderung und Anpassung des Bebauungsplanes die Planungssicherheit für Investoren.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 48,5 ha und bildet den südöstlichen Randbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „GVZ Berlin West Wustermark“. Die Fläche wird im Osten von der Bahnstrecke des Berliner Außenringes bzw. von dem plangenehmigten Bereich des KV-Terminals begrenzt, im Süden von der Hochgeschwindigkeitsverbindung (HGV) Berlin - Hannover der Deutschen Bahn AG, im Westen von der Bundesautobahn 10 bzw. vom planfestgestellten Bereich der Bundesstraße 5 und im Norden vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, Teil B „GVZ Wustermark“.

Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch die neue Führung der Ortsumgehung Bundesstraße 5 (OU B 5) zerschnitten.

Im Geltungsbereich gibt es im Wesentlichen 3 Eigentümer: die Gemeinde Wustermark, die Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg i.L. und Investoren. Den größten Anteil mit 59% (30,3 ha) der Fläche besitzt die LEG Brandenburg i.L. als Treuhänderin der Gemeinde Wustermark, im Eigentum der Gemeinde Wustermark befinden sich 21% der Fläche (10,7 ha). An private Investoren wurden bereits 14% (7,1 ha) veräußert. Die restlichen 6% (3,3 ha) der Fläche sind auf verschiedene private und öffentliche Eigentümer verteilt. Die genaue Übersicht der Flurstücke, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind, enthält die Anlage.

2.2 Beschreibung des Gebietes

2.2.1 Siedlung und Freiflächen

Das Plangebiet war ursprünglich durch eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf Grund der in den vergangenen Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen im GVZ selbst als auch durch den Neubau der angrenzenden Ortsumgehung der B 5 ist dieses ursprüngliche Landschaftsbild nicht mehr vorhanden. Ebenso haben Maßnahmen zur Erkundung und Sicherstellung von Bodendenkmalen zur Zerstörung der gewachsenen Um-

welt und Umgestaltung des Geländes beigetragen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich nicht mehr im Plangebiet.

Die markantesten baulichen Anlagen bilden die Produktionshalle eines Wellpappenproduzenten, der sich auf ca. 7 ha zwischen Leipziger Straße und der OU B 5 angesiedelt hat, sowie ein großes Logistikunternehmen. Des Weiteren hat sich in östlicher Randlage, am Bahnterminal für den Kombinierten Verkehr (KV-Terminal), ein Speditionsunternehmen auf ca. 0,2 ha niedergelassen. Ihre bauliche Anlage besteht überwiegend aus Containern, die dem Aufenthalt der Mitarbeiter des Umschlagsbereiches dienen, und Abstellflächen für den Umschlag von Containern.

Andere bauliche Anlagen mit Siedlungscharakter sind bisher im Plangebiet nicht vorhanden. Die noch nicht veräußerten Ansiedlungsflächen präsentieren sich als eingeebnete Freiflächen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Freiflächen befinden sich noch in der Planungsphase, die für die Entwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben in der Umsetzungsphase. Eine Bepflanzung ist noch nicht erfolgt. Derzeit lassen sich der überwiegende Teil der Ansiedlungs- und Freiflächen gestalterisch nicht voneinander unterscheiden.

2.2.2. Verkehr

Das gesamte Plangebiet ist straßenseitig vollständig erschlossen. Die äußere Erschließung aus nördlicher Richtung erfolgt über die Anschlussstelle Brieselang der BAB 10, aus südlicher Richtung über die neu hergestellten Auf- und Abfahrten der Bundesstraße 5. Die innere Erschließung ist durch die Leipziger und Duisburger Straße, Bremer Ring und die Hansestraße gesichert.

Schienenseitig ist das Gebiet über die Gleise des GVZ und die des KV-Terminals für den kombinierten Ladungsverkehr an der Hansestraße direkt erschlossen.

2.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist vollständig gesichert. Die Leitungen der Wasserver- und -entsorgung, Strom, Erdgas und Telekom sind im Zuge der Erschließung des Gebietes im öffentlichen Straßenraum neu verlegt worden.

110 kV - Leitung

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwest nach Südost eine 110 kV - Hochspannungsleitung, die z.Z. außer Betrieb ist. Sie beginnt im Umspannwerk Wustermark und endet im GVZ. Träger der Leitung ist die E.ON e.dis AG. Diese plant, die Leitung wieder in Betrieb zu nehmen und bis Falkensee weiterzuführen.

Erdgasleitung

Entlang der neuen Bundesstraße 5 führt auf nördlicher Seite die überregionale Ferngasleitung 75 von Watenstedt kommend nach Falkensee/Berlin. Sie ist bereits im Zuge des Neubaus der Bundesstraße 5 unterirdisch neu verlegt worden. Eigentümer der Leitung ist die EMB.

2.2.4. Bodendenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes sind folgende archäologische Fundstellen bekannt: D 15, D 35, D 36, D 40 und W 23.

Für die Fundstellen D 15 und D 35 (Siedlungen ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) wurde mit Schreiben vom 19.08.1997 des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte die Freigabeerklärung abgegeben, da die Dokumentation abgeschlossen ist.

Die uneingeschränkte Baufreigabeerklärung für die Fundstelle D 36 (Siedlung der römischen Kaiserzeit und älterer Perioden), wie auch für die Fundstelle D 40 (Urnenfeld), wurde durch das Brandenburgische Landesamt mit Schreiben vom 22.09.2004 erteilt.

Die Fundstelle W 23 besaß die größte Ausdehnung. Ihre archäologische Dokumentation wurde 2004 abgeschlossen. Mit Schreiben vom 27.10.2004 des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte wurde auch für dieses Bodendenkmal die Freigabeerklärung abgegeben.

Somit besteht für alle archäologischen Fundstellen im Plangebiet die uneingeschränkte Baufreiheit, deren Darstellung im Bebauungsplan ist somit nicht mehr erforderlich.

2.2.5. Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gab mit Schreiben vom 03.06.2005 bekannt, dass nach Auswertung der alliierten Luftbilder keine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des B-Plan-Gebietes bekannt ist. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung wurde daher nicht erteilt. Auch während der bislang durchgeführten privaten und öffentlichen Erschließungsarbeiten wurden keine Kampfmittel gefunden. Wenn sich das Planungsgebiet in seinem Geltungsbereich nicht verändert, ist eine weitere Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich.

Unabhängig davon gilt die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998, wonach entdeckte Kampfmittel weder berührt noch in ihrer Lage verändert werden dürfen und unverzüglich der Polizei bzw. der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen sind.

2.2.6. Lärmbeeinträchtigungen

Auf Grund der angrenzenden Verkehrsstrassen der BAB 10, der OU B 5, der Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Berlin sowie des Berliner Außenringes besteht eine Lärmbeeinträchtigung im Gebiet selbst, die durch äußere Lärmquellen verursacht wird. Hinzu kommen die bereits vorhandenen Produktionsanlagen im Gebiet sowie die der benachbarten, gewerblich genutzten B-Plangebiete Teil A und B des GVZ.

Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen B-Planes Teil C im Jahre 1998 wurde eine Lärmimmissionsprognose durchgeführt. Im Vordergrund der Untersuchung stand die Ermittlung der Geräuschbelastung an der Wohnbebauung der damaligen Gemeinden Zeestow und Brieselang, die durch das GVZ verursacht werden.

Danach wurden die Lärmbelastungen, die durch den Verkehr im öffentlichen Straßenraum des B-Plan-Gebietes hervorgerufen werden, als nicht kritisch eingestuft. Die in der 16.

BImSchV angegebenen Grenzwerte wurden in der Prognoseberechnung nicht überschritten. Ebenso unkritisch wurden die Geräuschimmissionen, die durch die Gewerbeansiedlungen im B-Plan-Gebiet verursacht werden, bewertet, wenn sie die einzige Lärmquelle im Untersuchungsgebiet wären. Da im Umfeld jedoch weitere lärmverursachende Anlagen und Bauflächen vorhanden bzw. geplant sind, muss im Sinne der Lärmvorsorge eine Lärmkontingentierung für das gesamte GVZ vorgenommen werden. Damit den übrigen Plangebieten ein ausreichend großer Spielraum zur schalltechnischen Planung bleibt, wurden bereits für den rechtskräftigen B-Plan von 1998 flächenbezogene Schalleistungspegel festgeschrieben, die in aktualisierter Form in die vorliegende B-Plan-Änderung übernommen werden sollen.

Demnach darf auf den Ansiedlungsflächen im Plangebiet ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 75 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Für die nördliche Ansiedlungsfläche, zwischen Hansestraße, Bremer Ring und Umschlagsbereich gelten auf Grund der nahen Lage zur Gemeinde Brieselang niedrigere Grenzwerte. Hier dürfen am Tage 70 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Das größte Lärmkontingent wurde der kleinen Baufläche zwischen Duisburger Straße, Wirtschaftsweg und dem Berliner Eisenbahnaußenring zugeteilt. Hier sind tags 80 dB (A) und nachts 65 dB (A) zulässig.

Diese Werte wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen, die das Büro Müller-BBM im Jahre 2005 für den B-Plan Teil E, der ebenfalls geändert wurde, durchführte, überprüft und den neuen Rahmenbedingungen angepasst. (vgl. hierzu Kap. 4 und 5.7)

3 Übergeordnete Planungen

Die Aufstellung kommunaler Bauleitpläne ist gemäß Artikel 28 GG geschützte Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft in jeder Gemeinde. Jedoch sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grund sind die überörtlichen Rahmenbedingungen, die seitens der Landes- und Regionalplanung vorgegeben werden, in der Planung zu berücksichtigen.

3.1 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) vom 02.03.1998

Der gemeinsame Landesentwicklungsplan konkretisiert die Grundsätze und Entwicklungsziele, die im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm (LEPro) Berlin/Brandenburg für den engeren Verflechtungsraum formuliert sind.

Das LEPro weist die Gemeinde Wustermark als Ort mit besonderem Handlungsschwerpunkt im engeren Verflechtungsraum aus. Der LEPeV konkretisiert diese planerische Vorgabe. Er beschreibt die Gemeinde Wustermark als potenziellen Siedlungsschwerpunkt. Innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes sind zwei raumbedeutsame Verkehrsinfrastrukturanlagen festgelegt, zum einen ein überregional bedeutsamer Hafen, zum anderen ein Güterverkehrszentrum. Des Weiteren durchqueren raumbedeutsame Trassen für Straßenverkehr, Schienenverkehr (großräumig und überregional bedeutsam) sowie eine raumbedeutsame Wasserstraße das Siedlungsgeflecht.

3.2 Regionalplan Havelland - Fläming

Der Regionalplan Havelland - Fläming hat die Aufgabe, die planerischen Festlegungen des LEPeV im Überdeckungsbereich „engerer Verflechtungsraum“ zu vertiefen und zu konkretisieren.

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg hat mit Beschluss vom 9. Oktober 2002 den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Er ist damit als öffentliche Belange formulierender Plan nicht mehr beachtens- bzw. berücksichtigungspflichtig.

Die Regionalversammlung hat auf ihrer Sitzung am 2. September 2004 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Regionalplans gefasst.

3.3 Kreisentwicklungskonzeption bis zum Jahr 2010 - Landkreis Havelland

Die Kreisentwicklungskonzeption ist eine informelle Planung für die Verwaltung und die politischen Gremien des Landkreises, ohne Rechtswirkung nach außen. In dieser Konzeption wird u.a. das Ziel formuliert: „Die noch verfügbaren GVZ-Flächen in Wustermark sind gemeinsam mit der Potsdamer Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH gezielt zu vermarkten.“

3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark

Im Flächennutzungsplan in der rechtskräftigen Fassung vom April/Juli 2006 ist das Plangebiet als Industriegebiet ausgewiesen. Geplante Verkehrsflächen des rechtskräftigen B-Planes sind als Verkehrsflächen in Planung dargestellt. Da das ursprüngliche Erschließungskonzept in der vorliegenden Änderung beibehalten werden soll, entsprechen die Darstellungen des FNP den zukünftigen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes.

Überregional bedeutsame Verkehrsflächen (BAB 10, Ortsumgehung B 5 und Hochgeschwindigkeitsverbindung) sowie Versorgungsleitungen (unterirdische Ferngasleitungen 75, 210 und oberirdische 110 kV-Leitung) sind in den FNP übernommen worden.

4 Änderungskonzept

Im Folgenden werden die Abweichungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan benannt und begründet. Die vorangestellte Nummerierung der Änderungen ist graphisch im beiliegenden Plan „Darstellung der Änderungen“ abgebildet.

Überarbeitung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Hinweise

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 7, Teil C wurden hinsichtlich ihrer Notwendigkeit, Zulässigkeit und Aktualität überprüft. Dadurch kam es zu Streichungen, Ergänzungen und Neuformulierungen.

Anpassung des Geltungsbereiches im Süden und im Osten ①

Die südliche Geltungsbereichsgrenze wurde dem neuen Verlauf der Duisburger Straße angepasst und in Richtung Bahnanlagen, an die Grenzen der Planfeststellung der HGS-Trasse sowie an die Grenze des B-Planes Nr. 7, Teil E angeglichen. Die Annäherung der Duisburger Straße an die Gleise der Hochgeschwindigkeitsverbindung Berlin - Hannover wurde bereits mit der DB AG abgestimmt.

Im Osten wurde die Grenze des Geltungsbereiches an die Grenze der Plangenehmigung für die Anschlussgleise im Güterverkehrszentrum Wustermark angepasst. Sie hat sich nur geringfügig verändert.

Anpassung des Verlaufes der Verkehrsflächen ②

Die *Duisburger Straße* verläuft im Süden, entgegen der Festsetzungen im rechtskräftigen B-Plan, parallel zur Bahntrasse der DB AG. Dies resultiert aus dem Neubau des Brückenbauwerkes 70 der BAB 10, dessen Brückenpfeiler wegen des Ausbaus der BAB 10 Richtung Süden versetzt wurden. Diese neue Straßenführung wurde in die Änderung übernommen.

Die *Auf- und Abfahrtrampen der B 5* sind aus erschließungstechnischen Gründen in Ihrer Lage und Form verändert. Die Auffahrtrampe besitzt einen größeren Radius, ihre Lage hat sich nach Westen verschoben. Die Abfahrtrampe hat entgegen der ursprünglichen Planung keinen geraden Verlauf mehr, sondern führt über 2 kleinere Verschwenkungen in das GVZ. Ihre Lage hat sich um ca. 80 m nach Norden verschoben.

Der *Wirtschaftsweg* besitzt einen geraden Verlauf und ist als Verlängerung der Duisburger Straße zu betrachten. Die im rechtskräftigen B-Plan enthaltenen Links-/Rechtsverschwenkungen wurden nicht umgesetzt.

Änderung des Entwässerungskonzeptes ③

Das ursprünglich im Norden festgesetzte Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindet sich nach der Umplanung des Entwässerungskonzeptes nordöstlich des Baufeldes. Da der Geltungsbereich des B-Planes wegen der Plangenehmigungsgrenze nicht nach Osten erweitert werden kann, befindet sich das Regenrückhaltebecken nur noch teilweise im B-Plan-Bereich. Der übrige Teil liegt im planfestgestellten Bereich „Anschlussgleise im Güterverkehrszentrum Wustermark“. Die Planfeststellungsplanung muss ebenfalls geändert und angepasst werden. Das Regenrückhaltebecken wurde als langgestrecktes, rechteckiges, offenes Becken konzipiert.

Die im rechtskräftigen B-Plan an der westlichen Grenze festgesetzten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sind entfallen. Dafür wurde an die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches, südlich des Umschlagbereiches ein neues Regenrückhaltebecken geplant.

Der Entwässerungsgraben entlang der Leipziger Straße und des Wirtschaftsweges wird nach dem neuen Entwässerungskonzept als geschlossener Entwässerungskanal ausgebildet.

Anpassung der Lage und Größe der Baugrundstücke ④

Wegen der vorgenannten Änderungen der Erschließungsstraßen sowie einzelner Elemente des Entwässerungskonzeptes musste der Großteil der Baufelder in Ihrer Lage und Größe verändert werden. Im nördlichen Bereich, in den GI-3-Teilgebieten, sind um ca. 5.200 m² größere Baufelder entstanden. Die südlichen Baufelder der GI-2-Teilgebiete wurden um ca. 2.800 m² erweitert. Die restlichen Baufelder haben ihre Lage und Größe nur unwesentlich verändert.

Wegfall der Festsetzung der Unzulässigkeit von genehmigungspflichtigen Anlagen nach dem Gentechnikgesetz und dem BImSchG

Um die Vermarktungsfähigkeit der Bauflächen zu erhöhen, wurde die Festsetzung, dass Betriebe, die wegen ihrer schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt einer Genehmigung nach dem BImSchG oder dem Gentechnikgesetz bedürfen, in der vorliegenden Änderung ersatzlos gestrichen. Die Gemeinde hat, da sie bzw. ihre Treuhänderin Eigentümerin der Flächen ist, ein ausreichendes Steuerungsinstrument, was die Auswahl der Ansiedlung betrifft.

Neuaufnahme der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht GVZ-affinen Gewerbebetrieben

Für eine flexible Vermarktung wurde in die textlichen Festsetzungen neu aufgenommen, dass auch nicht GVZ-affine Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Zudem entspricht diese Festsetzung dem Spektrum der bereits im GVZ angesiedelten Unternehmen.

Wegfall der Festsetzung der Baumassenzahl

In der vorliegenden Änderung des B-Planes wird auf die Festsetzung der Baumassenzahl verzichtet, da mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Höhe eine hinreichende Festsetzung gegeben ist.

Änderung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenbezugspunkte

⑤

Im Plangebiet fand im Rahmen der Erschließung eine umfangreiche Geländeregulierung und -modellierung statt. Stieg das Gelände vor den Baumaßnahmen von Südwest nach Nordost an, so fällt es nach Abschluss der Umgestaltung von Südwest nach Nordost ab. Aus diesem Grunde mussten die Höhenbezugspunkte den veränderten, tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die Teilgebiete GI-1 und GI-2 auf 17,0 m erhöht, in den GI-3-Teilgebieten auf 18,0m. Um den Investorenbedürfnissen Rechnung zu tragen und eine größere Flexibilität bei der Vermarktung der Bauflächen sicher zu stellen, sind in den GI-3-Teilgebieten Gebäudehöhen von ausnahmsweise max. 30,0 m zulässig. In den Teilgebieten GI-2 ist auf Grund der 110 kV-Hochspannungsleitung innerhalb eines 23 m breiten Schutzstreifens zwischen den Masten 13 und 14 nur eine Bauhöhe von 15,0 m zulässig, zwischen den Masten 14 bis 16 ist keine Bebauung zulässig.

Änderung der maximal zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel

Die max. zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden für die einzelnen Baufelder überarbeitet. Ausgenommen hiervon sind die Bauflächen, auf denen sich bereits Unternehmen angesiedelt haben bzw. für die bereits rechtskräftige Baugenehmigungen vorliegen.

Das Baufeld nördlich der Hansestraße ist bezüglich des max. zulässigen Schalleistungspegels unterteilt worden. Auf der nördlichen Teilfläche sind max. 70 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig, auf der südlichen Teilfläche hingegen 70 dB (A) tags und 67 dB (A) nachts. Damit wurde der bisherige, max. zulässige Schalleistungspegel auf dieser Fläche reduziert bzw. erhöht.

Auf der Baufläche südlich der Hansestraße wird der max. zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel von bisher 75 dB (A) tags auf 70 dB (A) tags und von 60 dB (A) auf 55 dB (A) nachts reduziert, mit Ausnahme einer ca. 2 ha großen Baufläche am KV-Terminal.

Auf der Baufläche zwischen Wirtschaftsweg und Duisburger Straße findet ebenfalls eine Reduzierung des max. zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 80 dB (A) auf 75 dB (A) tags und von 65 bzw. 60 dB (A) auf 55 dB (A) nachts statt.

Ebenso reduziert wird der max. zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel für die Fläche zwischen BAB 10 und B 5 von 75 dB (A) tags auf 70 dB (A) tags.

Mit diesen Umkontingentierungen wurden konkrete Investorenbedürfnisse in der Planung berücksichtigt.

Wegfall der Festsetzung der Anzahl und Breite der Zu- und Abfahrten

Die Festsetzung der Anzahl und Breite der Zu- und Abfahrten zu den Bauflächen aus dem rechtskräftigen B-Plan wird ersatzlos gestrichen. Es wird davon ausgegangen, dass Investoren ihre Bauflächen wegen höherer Bau- und Sicherheitskosten nicht mit mehr als für den Betrieb notwendigen Zu- und Abfahrten erschließen werden. Zudem sind Zu- und Abfahrten genehmigungspflichtig. Damit besteht ein hinreichendes Instrumentarium seitens der Gemeinde, die Anzahl zu begrenzen.

Wegfall der nachrichtlichen Übernahme der Bodendenkmale

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet wurden alle bekannten archäologischen Bodendenkmale abschließend dokumentiert und die uneingeschränkte Baufreiheit durch das zuständige Brandenburgische Landesamt erteilt. Somit ist die nachrichtliche Darstellung der Bodendenkmale nicht mehr erforderlich.

Kennzeichnung von planfestgestellten bzw. plangenehmigten Bereichen ⑥

Der planfestgestellte Bereich des Neubaus der Bundesstraße 5 sowie der plangenehmigte Bereich der Anschlussgleise im GVZ Wustermark wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Der Vollständigkeit halber wurden die angrenzenden, jedoch nicht das Plangebiet unmittelbar betreffenden Planfeststellungsbereiche erwähnt.

Kennzeichnung der Grenzen der Abstandsklassen II bis IV ⑦

Die Grenzen der Abstandsklassen II bis IV wurden mit Hilfe von farbigen, halbrunden Kreisen in der Planzeichnung dargestellt, um eine eindeutige Regelung zulässiger Anlagen gemäß der Brandenburgischen Abstandsleitlinie festsetzen zu können.

Kennzeichnung Leiteraußenseile der 110 kV-Leitung ⑧

Die Leiteraußenseile der 110 kV-Leitung wurden in der Planzeichnung dargestellt, um den Schutzraum für dauerhafte Aufenthaltsorte von Menschen eindeutig abgrenzen zu können.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen und ausschließlich als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Rechtfertigen lässt sich diese Nutzungsart mit der erhöhten Lärmemission, die durch das Verkehrsaufkommen der

Betriebe des Güterverkehrs insbesondere in der Nacht zu erwarten sind. Um jedoch den Charakter des Gebietes als Güterverkehrszentrum zu wahren, sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Fracht- und Transportgewerbes zulässig. Nur ausnahmsweise zulässig sind auch nicht GVZ-affine Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundflächenzahl in Industriegebieten wird gemäß § 17 BauNVO generell mit 0,8 festgesetzt und damit aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. Überschreitungen geringfügiger Art gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig. Eine Festsetzung hierzu wird nicht getroffen, da es die BauNVO hinreichend regelt.

Die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Baumassenzahl wird zur Vereinfachung der Anwendbarkeit des B-Planes nicht festgesetzt.

Wegen der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet wurden die Baugebiete in Teilgebiete untergliedert. Für die Teilgebiete GI-1 und GI-2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 17,0 m festgesetzt, als Höhenbezugspunkt gilt für das GI-1-Teilgebiet 35,6 m ü. HN, für die Teilgebiete GI-2 33,7 m ü. HN. In den GI-3-Teilgebieten wird die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 18,0 m festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind in diesen GI-3-Teilgebieten maximale Gebäudehöhen von 30,0 m. Als Höhenbezugspunkt gelten für die GI-3-Teilgebiete 31,50 m ü. HN.

Für die Nutzung technisch notwendige, darüber hinaus reichende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a. ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von max. 5,0 m zulässig.

Die Gliederung der Grundstücksflächen in überbaubare und nicht überbaubare Fläche erfolgt mittels der Festsetzung der Baugrenzen. Diese verläuft im Abstand von 5,0 m von den Grundstücksgrenzen und ist in der Planzeichnung eingetragen. Die Baufelder wurden so großflächig wie möglich gefasst, um eine hohe Flexibilität bei Ansiedlungen sicherzustellen.

Einschränkungen der Bebaubarkeit und der Art der Nutzung der Grundstücke entlang der Leipziger Straße bestehen durch die Trasse der 110 kV-Leitung. Hier ist ein beidseitiger Schutzabstand von 23 m, gemessen von der Trassenmitte, einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 15,0 m begrenzt. Zwischen der Märkischen Energieversorgung AG und der LEG i.L., als Treuhänderin der Gemeinde Wustermark, wurde 1999 eine Vereinbarung geschlossen, wonach die Maste 13, 14 und 15 gegen drei neue ausgetauscht wurden. Dadurch ist die Unterbaubarkeit zwischen den Masten 13 und 14 bis max. 15,00 m (Firsthöhe) gegeben. Zwischen den Masten 14 bis 16 ist die Nutzung im Sinne von Verkehrsflächen möglich. Diese Einschränkungen sind in § 2 „Maß der baulichen Nutzung“ textlich festgesetzt.

Unabhängig davon gilt die Brandenburgische Abstandsleitlinie, die besagt, dass in einem Abstand von 30,0 m, gemessen von der äußeren Trassengrenze, Einrichtungen (im Freien und im Gebäude), die dem länger andauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) dienen, nicht zulässig sind. Diese Festsetzung findet sich in § 3 „Immissionsschutz“ wieder.

Bei der baulichen Nutzung der Grundstücke in den Teilgebieten GI-1 sowie GI-2 sind die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 FStrG zu beachten. Danach bedürfen Baugenehmigungen

oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen“. Diese Einschränkung wurde jedoch nicht als Festsetzung aufgenommen, sondern findet sich unter „Hinweise“ wieder.

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet nicht festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Leipziger Straße und den Bremer Ring sowie über die Zu- und Abfahrtrampen der Bundesstraße 5. Die innere Erschließung ist durch die Leipziger, Duisburger und die Hansestraße sichergestellt. Alle Straßenverkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sollen als öffentliche Straßen gewidmet werden, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche, die als Umschlagbereich bezeichnet ist. Diese soll als private Verkehrsfläche durch den Betreiber des KV-Terminals genutzt werden.

Die Ausbaubreite der Leipziger und Duisburger Straße, des Wirtschaftsweges sowie der Auf- und Abfahrtrampen ergibt sich aus der Ausführungsplanung, die Fahrbahn, Gehweg und Böschung vorsieht. Die Ausbaubreiten der Hansestraße und der Bundesstraße 5 werden aus den Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsunterlagen übernommen und nachrichtlich dargestellt.

Die interne Erschließung der als GI festgesetzten Bauflächen wird nicht festgesetzt, um die Vermarktung so flexibel wie möglich zu gestalten.

PKW- und LKW-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

5.3 Grünflächen

5.3.1. Öffentliche Grünflächen

C 1 Grünflächen mit Strauchinseln (50 % Gehölzdeckung)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 50 % der Flächen mit Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist nicht zulässig.

Die restlichen nicht mit Sträuchern beplanten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

C 2 Lockere Gehölzpflanzung (75 % Gehölzdeckung)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 75 % der Flächen als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 80 m² Gehölzfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen.

Entlang von Straßen sind die Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm) alleeartig anzuordnen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m.

Die restlichen nicht beplanten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

C 3 Dichte Gehölzpflanzungen (100 % Gehölzdeckung)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 3 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Flächen als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 80 m² Gehölzfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen.

Entlang von Straßen sind die Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm) alleearartig anzuordnen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m.

C 4 Regenerückhaltebecken

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 4 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Uferbereich der Regenerückhaltebecken auf einer Breite von mindestens 5 m eine dichte, standortgerechte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro angefangene 70 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.

C 5 Gehölzfreie Grünfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 5 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine gehölzfreie Wiese anzulegen.

C 6 Schutzstreifen der Gasleitung

Der beidseitig 4 m breite Schutzstreifen der Gasleitung, gemessen von der Rohraußenkante, ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.

C 7 Standort Mast 16 der 110 KV-Leitung

Die Fläche ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.

C 8 Naturnahe Gestaltung der Entwässerungsgräben

Die Entwässerungsgräben sind als offene, unverbaute, unbefestigte Gräben mit einer Böschungsnegung nicht steiler als 1:1 anzulegen.

5.3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Straßen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung alle 10 m straßenbegleitend ein Baum entsprechend der Pflanzliste so zu pflanzen, dass ein Alleecharakter entsteht. Ferner sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen. Evtl. erforderliche Sichtdreiecke im Einfahrtsbereich sind von höheren Gehölzen frei zu halten. Abweichungen in der Lage für Ein- und Ausfahrten sind zulässig.

Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Entwässerungsgräben und Regenerückhaltebecken

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Entwässerungsgräben und Regenerückhaltebecken sind dichte, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen

und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro angefangene 70 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.

Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht entlang von Straßen, Entwässerungsgräben oder Regenrückhaltebecken liegen, sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 1 Baum und 15 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Ferner ist eine 10 %-ige Gehölzbedeckung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 400 m² nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Pflanzliste anzulegen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80 % zugrunde gelegt.

Erläuterung: Die „nicht überbauten“ Grundstücksflächen entsprechen nicht den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass die nicht überbauten Flächen auf einem Baugrundstück ohne gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen bleiben.

Gestaltung der PKW-Stellplätze

Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen für die Baumpflanzung anzulegen. In diesem Grünstreifen ist je 6 Stellplätze je 1 großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen.

Es sind wasserundurchlässige Belagsarten zu verwenden.

5.4 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Ableitung des Niederschlagswassers des Grundstückes entlang der Abfahrtrampe der B 5, der Duisburger Straße und des Wirtschaftsweges erfolgt zum Regenrückhaltebecken 6. Das Wasser wird über den Graben mit Tiefen von 0,60 - 1,50 m und einem Gefälle von 1,0 - 2,0 ‰ gesammelt. Die Böschungsneigung der Gräben beträgt 1:2. Entlang der Duisburger Straße, d.h. im Bereich des Baufeldes und des Wirtschaftsweges wurde eine Rohrleitung DN 700 - DN 800 verlegt. Diese Entwässerungsleitung konnte nicht im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, weil eine Querung der Trinkwasserleitung im Bereich der Kreuzung Duisburger Straße / Bremer Ring / Rampe Ost auf Grund der Höhenlage nicht im freien Gefälle erfolgen konnte und die Überdeckung der Leitungszone im Straßenbereich nicht den statischen Anforderungen einer Verkehrsanlage entspricht. Aus diesem Grunde muss für diese Leitung auf einer Länge von ca. 90 m und einer Breite von 4 m ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträger festgesetzt werden.

Die unterirdisch verlaufende Ferngasleitung 75 ist mit einem beidseitig 4 m breiten Schutzstreifen dargestellt, der gleichzeitig das Leitungsrecht für den zuständigen Versorgungsträger festsetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

Für den unterirdisch verlaufenden Regenwasserkanal entlang der Umschlagfläche, der den nördlichen und südlichen Entwässerungsgraben verbindet, ist ein Leitungsrecht für den zuständigen Versorgungsträger festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.5 Lärmbelastung und Schallschutz

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf die umliegenden Immissionsorte wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel für Betriebe und Anlagen unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten festgesetzt. Der max. zulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel beträgt für die Flächen Ca und Cf $L_w = 75$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w = 60$ dB (A) zur Nachtzeit, für die Flächen Cb und Ce $L_w = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w = 55$ dB (A) zur Nachtzeit sowie für die Flächen Cc und Cd $L_w = 75$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w = 55$ dB (A) zur Nachtzeit, für die Fläche Cg von $L_w = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w = 67$ dB (A) zur Nachtzeit, für die Fläche Ch von $L_w = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w = 50$ dB (A) zur Nachtzeit.

Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Geländeunebenheiten) berechnete, anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte (IO) den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten L_w für diese Fläche und einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 für freie Schallausbreitung (ohne Bebauung und Geländeunebenheiten, jedoch mit Bodendämpfung und Luftabsorption) zu berechnenden, anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.

Neu aufgenommen in die textlichen Festsetzungen wurde die Brandenburgische Abstandsleitlinie. Aus Gründen des Schutzes der Nachbarschaft außerhalb des GVZ vor Luftschadstoffen und Gerüchen sollen zwischen dieser und den in Anlage 1 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie aufgelisteten Anlagenarten die dort genannten Abstände eingehalten werden. Im Einzelnen sind unzulässig:

- alle Anlagen der Abstandsklasse I mit mindestens 1.500 m Abstand zur Wohnbebauung im gesamten Plangebiet;
- alle Anlagen der Abstandsklasse II mit mindestens 1.000 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der gelben, halbrunden Linie;
- alle Anlagen der Abstandsklasse III mit mindestens 700 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der roten, halbrunden Linie;
- alle Anlagen der Abstandsklasse IV mit mindestens 500 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der grünen, halbrunden Linie.

Diese Festsetzung gilt nicht für die in der Abstandsleitlinie mit einem * markierten (vorrangig Lärm emittierenden) Anlagenarten.

Anlagen der Abstandsklasse I sind gänzlich ausgeschlossen, da das Plangebiet innerhalb der 1.500m Radien aller Immissionsorte (aus den schalltechnischen Untersuchungen) liegt. Maßgeblich für die Festsetzung der zulässigen Abstandsklassen II bis IV ist der Immissionsort 6 (aus den schalltechnischen Untersuchungen) in Dyrotz, Kiezstraße, südlich der Eisenbahnstrecke. (vgl. hierzu beiliegende Karte)

Ebenfalls neu aufgenommen wurde die Festsetzung, dass gemäß Anlage 4 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie mindestens 30,0 m Horizontalabstand zwischen dauerhaften Aufenthaltsorten von Menschen (Aufenthalt größer 6 Stunden pro Tag) und den äußeren Leiterseilen der 110 kV-Leitung einzuhalten sind. In der Planzeichnung sind die äußeren Leiterseile eingetragen.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

Für die einheitliche Außenwirkung des GVZ werden hinsichtlich der Gestaltung bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung gebracht. Diese beschränken sich jedoch auf das Material und die Farbe der Außenhaut sowie die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Außenhaut sind reflektierende, verspiegelte Materialien sowie RAL-Farben der Nummern 1016, 1026, 2007, 3024, 3026 sowie deren Zwischentöne unzulässig. Für Einfriedungen gelten als maximale Höhe 2,0 m über dem Erdreich, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche.

5.7 Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Da auf dem Gebiet des GVZ Wustermark bisher zahlreiche Bodendenkmale gefunden und archäologisch dokumentiert wurden, sind trotz erteilter Baufreigabe durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege weitere Bodenfunde nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird unter „Hinweise“ auf § 11 des Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz verwiesen, wonach Bodendenkmale unverzüglich nach deren Entdeckung der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die entdeckten Bodendenkmale sind für fünf Werkzeuge zu sichern und im unveränderten Zustand zu belassen.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert worden. Da jedoch die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist, können Bodenkontaminationen und Altablagerungen auftreten. Aus diesem Grund wird unter „Hinweise“ auf § 31 des Brandenburgischen Abfallgesetzes verwiesen. Danach sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen auf ihren Grundstücken unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

6 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Planfeststellung – Neubau der B 5n (Ortsumgehung Wustermark) von Bau-km 0+177 bis Bau-km 4+992 in der Gemeinde Wustermark (Beschluss vom 14.08.1998 des MSWV, AZ 50.1 7172/5.5)

Der schlussvermessene Verlauf der Trasse, die den Bebauungsplan durchschneidet, wurde in den amtlichen Lageplan übernommen und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der westlichen Auf- und Abfahrten zur BAB 10 bildet die Grenze der Planfeststellung gleichzeitig die Grenze des Plangebietes.

Plangenehmigung – Anschlussgleise im Güterverkehrszentrum Wustermark (Genehmigung vom 30.11.1998 / 28.05.2001 / 21.08.2003 des LBVS, AZ 11-6317/3/04.97)

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze führen die Anschlussgleise, die die schienenseitige Verbindung des GVZ mit dem Berliner Außenring bzw. mit der Strecke Berlin – Hamburg / Hannover herstellen. Im Plangebiet befindet sich der zum Betrieb des KV-Terminals notwendige Umschlagbereich mit einer Länge von ca. 660 m und einer Breite von ca. 10 m. Dies ermöglicht die Abfertigung von Ganzzügen. Im Plangebiet selbst befindet sich die plangenehmigte, öffentliche Zufahrtsstraße sowie das privat betriebene Container-Service-Center

mit Dienst- und Aufenthaltsräumen für das im KV-Terminal beschäftigte Personal. Beides ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Planfeststellung – Erneuerung des Brückenbauwerkes 70 im Zuge der Bundesautobahn 10 bei km 136+347 (Beschluss vom 04.04.2003 des MSWV, AZ 50.5 7171/10.26)

Dieser Bereich wird in der Planzeichnung nur textlich gekennzeichnet, da er das Plangebiet nicht unmittelbar betrifft.

Planfeststellung – 6-streifiger Ausbau der A 10 – südlich AS Leest bis nördlich AS Berlin-Spandau (Verfahren eingestellt)

Dieser Bereich wird in der Planzeichnung nur textlich gekennzeichnet, da er das Plangebiet nicht unmittelbar betrifft.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht notwendig, da sich der Großteil des Plangebietes im Besitz der Gemeinde Wustermark bzw. ihrer Treuhänderin, der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg GmbH i.L., befindet. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB entstehen nicht. Ebenso befinden sich die für planexterne Kompensationsmaßnahmen notwendigen Flächen in der Gemarkung Buchow-Karpzow im Besitz der Gemeinde Wustermark. Bestehende Pachtverträge wurden rechtzeitig gekündigt.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden im Rahmen des III. Bauabschnittes des GVZ Berlin West Wustermark realisiert. Dazu zählt auch die Geländeumgestaltung.

Der Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen B-Planes wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 23. Februar 2005 gefasst.

8 Flächenbilanzen

Flächenausweisung	Größe in m ²	in %
Industriegebiet	ca. 370.300	76,4
<i>bebaubar</i>	<i>ca. 296.240</i>	<i>61,1</i>
<i>private Grünfläche</i>	<i>ca. 74.060</i>	<i>15,3</i>
Straßenverkehrsfläche	ca. 23.315	4,8
Grünfläche (öffentlich)	ca. 90.990	18,8
Gesamt B-Plan-Gebiet	ca. 484.605	100

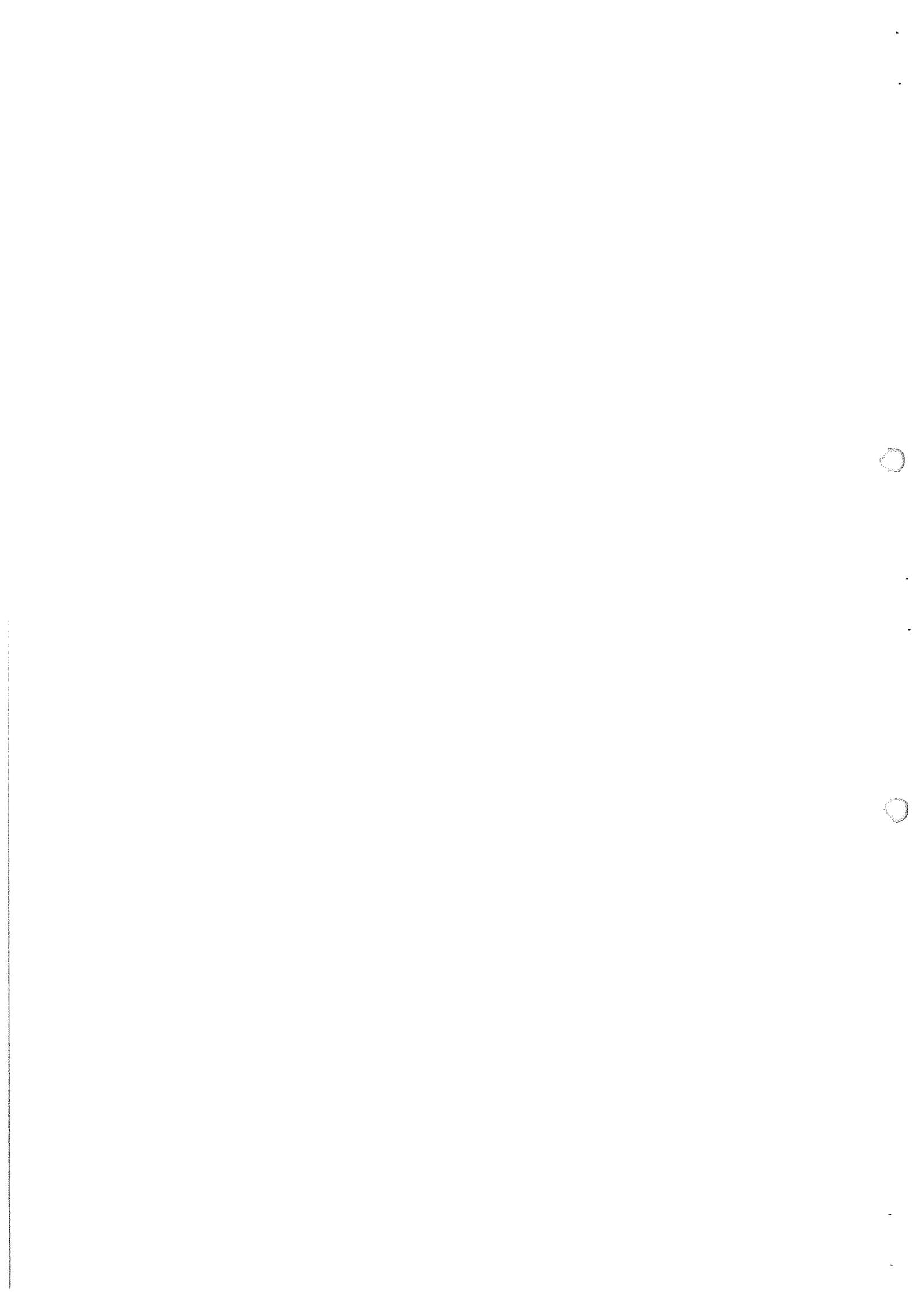
Anlagen

Flurstücksübersicht

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	dav. im B-Plan in m ²	Eigentümer
1	Wustermark	2	132		ca. 46	Gemeinde Wustermark
2	Wustermark	2	742		ca. 6.800	Sonstige
3	Wustermark	2	745		ca. 365	Investor
4	Wustermark	2	766		ca. 8.257	LEG
5	Wustermark	2	780	38	38	Investor
6	Wustermark	2	781		ca. 235	LEG
7	Wustermark	2	782	691	691	Sonstige
8	Wustermark	2	783		ca. 12	LEG
9	Wustermark	2	784		ca. 63.458	LEG
10	Wustermark	14	9 / 3		ca. 195	Sonstige
11	Wustermark	14	109	34	34	Sonstige
12	Wustermark	14	110	3.368	ca. 3.368	LEG
13	Wustermark	14	111	95	95	Sonstige
14	Wustermark	14	112		ca. 26	Sonstige
15	Wustermark	14	122		ca. 98	Gemeinde Wustermark
16	Wustermark	14	123		ca. 189	Gemeinde Wustermark
17	Wustermark	14	128		ca. 14.840	LEG
18	Wustermark	14	129	94	94	Investor
19	Wustermark	14	130		ca. 7.623	LEG
20	Wustermark	14	131	319	319	Investor
21	Wustermark	18	176 / 1		ca. 6.600	Sonstige
22	Wustermark	18	177 / 1	5.740	5.740	LEG
23	Wustermark	18	177 / 2	854	854	Gemeinde Wustermark
24	Wustermark	18	178 / 1	12.772	12.772	LEG
25	Wustermark	18	178 / 2	195	195	LEG
26	Wustermark	18	179		ca. 9	Sonstige
27	Wustermark	18	190 / 1	829	829	LEG

28	Wustermark	18	190 / 2		ca. 495	Sonstige
29	Wustermark	18	191 / 1	15.268	15.268	LEG
30	Wustermark	18	191 / 2	174	174	LEG
31	Wustermark	18	192 / 1	23.727	23.727	LEG
32	Wustermark	18	192 / 2	550	550	Gemeinde Wustermark
33	Wustermark	18	192 / 3		ca. 1.600	Gemeinde Wustermark
34	Wustermark	18	193 / 1	19.749	19.749	LEG
35	Wustermark	18	193 / 2	366	366	Gemeinde Wustermark
36	Wustermark	18	193 / 4		ca. 2.050	Sonstige
37	Wustermark	20	47 / 3		ca. 590	Sonstige
38	Wustermark	21	13 / 3		ca. 6.620	Sonstige
39	Wustermark	21	14 / 3		ca. 8.974	Sonstige
40	Wustermark	21	17 / 7		ca. 32.236	Gemeinde Wustermark
41	Wustermark	21	17 / 10		ca. 294	Gemeinde Wustermark
42	Wustermark	21	17 / 11		ca. 78	Gemeinde Wustermark
43	Wustermark	21	17 / 15		ca. 92	Gemeinde Wustermark
44	Wustermark	21	17 / 18		ca. 185	Gemeinde Wustermark
45	Wustermark	21	17 / 19		ca. 26	Gemeinde Wustermark
46	Wustermark	21	17 / 28	110	110	Gemeinde Wustermark
47	Wustermark	21	17 / 29	11	11	Gemeinde Wustermark
48	Wustermark	21	17 / 32		ca. 5	BRD, Bundesstraßenverwaltung
49	Wustermark	21	17 / 33		ca. 8	BRD, Bundesstraßenverwaltung
50	Wustermark	21	29		ca. 16.800	LEG
51	Wustermark	21	32 / 2	342	342	Gemeinde Wustermark
52	Wustermark	21	33 / 1		ca. 2.520	LEG
53	Wustermark	21	65		ca. 830	LEG
54	Wustermark	21	85		ca. 1.400	LEG
55	Wustermark	21	87		ca. 17.180	LEG
56	Wustermark	21	91		ca. 1.215	LEG
57	Wustermark	21	94	4.338	4.338	Investor

58	Wustermark	21	95		ca. 21.500	LEG
59	Wustermark	21	96	27.879	27.879	Investor
60	Wustermark	21	97		ca. 7.255	Gemeinde Wustermark
61	Wustermark	21	98		ca. 15.315	Investor
62	Wustermark	21	99		ca. 13.120	Gemeinde Wustermark
63	Wustermark	21	100	5.416	5.416	Investor
64	Wustermark	21	101		ca. 19.440	Gemeinde Wustermark
65	Wustermark	21	102	13.069	13.069	Investor
66	Wustermark	21	103	22.945	22.945	Gemeinde Wustermark
67	Wustermark	21	104	2.750	2.750	Investor
68	Wustermark	21	105	35.123	35.123	LEG
69	Wustermark	21	107	1.144	1.144	Investor
70	Wustermark	21	108	438	438	LEG
71	Wustermark	21	112	7.489	7.489	Gemeinde Wustermark
	Σ				ca. 484.605	



**Gemeinde Wustermark - Ortsteil Wustermark
Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C „GVZ Wustermark“
1. Änderung**

Stand: August 2007

B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtskräftiger B-Plan	1. Änderung
§ 1 Art der baulichen Nutzung	
<p>1.1 Industriegebiete 1.1.1 Innerhalb der Industriegebiete sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit es sich um GVZ-affine Betriebe des Fracht- und Transportwesens (z.B. logistische Dienstleister wie Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister, 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) handelt - Tankstellen <p>In einem Industriegebiet zulässige Betriebe, die wegen ihrer schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt einer Genehmigung nach dem BImSchG oder dem Gentechnikgesetz bedürfen, sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.</p>	<p>1.1 Industriegebiete 1.1.1 Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit es sich um GVZ-affine Betriebe des Fracht- und Transportwesens (z.B. logistische Dienstleister wie Speditionen, Frachtführer, Spezialdienstleister, 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) handelt - Tankstellen <p><i>gestrichen, um die Nutzung der Flächen flexibler zu gestalten</i></p>
	<p>1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind auch nicht GVZ-affine Gewerbebetriebe.</p> <p><i>neu aufgenommen, um eine flexible Vermarktung sicherzustellen</i></p>
<p>1.1.2 Innerhalb der Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund des § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.</p>	<p>1.1.3 Innerhalb der Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund des § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.</p>
<p>1.1.3 Innerhalb der Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aufgrund des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.</p>	<p><i>gestrichen, da dies gemäß BauNVO in GI-Gebieten nicht zulässig ist</i></p>
<p>1.1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 ausnahmsweise zulässig.</p>	<p><i>gestrichen, da dies in § 9 BauNVO bereits geregelt</i></p>
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	
<p>2.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO generell ausgeschlossen.</p>	<p><i>gestrichen, da dies in §§ 17 und 19 BauNVO bereits geregelt</i></p>
<p>2.2 In den Baugebieten sind bauliche Anlagen bis zu der festgesetzten max. Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind für die zulässige Nutzung tech-</p>	<p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GI-1-Teilgebiet auf max. 17,0 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt 35,6 m ü. HN. In den Teilge-</p>

<p>nisch notwendige, darüber hinausreichende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a. bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zusätzlich zu der festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen zulässig. Die festgesetzten Höhen sind in dem GI 1-Gebiet bezogen auf 33,00 m über HN, in den restlichen GI-Gebieten bezogen auf 34,50 m über HN.</p>	<p>bieten GI-2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 17,0 m festgesetzt, bei einem Höhenbezugspunkt von 33,7 m ü. HN. Entlang der 110 kV-Leitung ist beidseitig der Trassenmitte ein 23,0 m breiter Schutzabstand einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Höhe der baulichen Anlagen zwischen den Masten 13 und 14 auf 15,0 m begrenzt. Zwischen den Masten 14 bis 16 ist innerhalb des Schutzstreifens keine Bebauung zulässig. In den GI-3-Teilgebieten wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 18,0 m festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind in diesen GI-3-Teilgebieten Gebäudehöhen bis max. 30,0 m. Als Höhenbezugspunkt gelten in den GI-3-Teilgebieten 31,5 m ü. HN. Ausnahmsweise sind für die zulässige Nutzung technisch notwendige, darüber hinaus reichende Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a. bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zusätzlich zu der festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen zulässig.</p>
<p>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 der Versorgung des Baugebietes dienende Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie die in § 4 dieser textlichen Festsetzungen genannten Zu- und Abfahrten.</p>	<p><i>gestrichen, da dies die Nutzung der Grundstücke unnötig einschränkt</i></p>
<p>§ 3 Nebenanlagen, Leitungsrechte</p>	
<p>3 Im Plangebiet sind der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.</p>	<p><i>gestrichen, da dies der § 14 Abs. 2 BauNVO regelt</i></p>
<p>§ 4 Zu- und Abfahrten</p>	
<p>4 Entlang der festgesetzten Planstraßen dürfen zur Erschließung der Baugrundstücke bis zu einer Größe von 5.000 m² nur je eine Zu- bzw. Abfahrt in einer Breite von max. 11 m angelegt werden. Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 5.000 m² dürfen max. zwei Zu- und Abfahrten von je max. 11 m Breite haben. Bei mehrseitig durch Planstraßen erschlossenen Grundstücken ist bei Grundstücken von unter 5.000 m² Größe je eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer Breite von max. 11 m je Straßenanschluss zulässig; bei Grundstücken über 5.000 m² Größe sind ausnahmsweise insgesamt max. drei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von je max. 11 m, jedoch je Straßenanschluss nur max. zwei Zu- bzw. Abfahrten, zulässig.</p>	<p><i>gestrichen, da Zufahrten sowieso genehmigungspflichtig sind und eine unnötige Reglementierung vermieden werden soll</i></p>
<p>§ 3 Immissionsschutz</p>	
<p>5 Zur angemessenen Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind die ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Industriegebiete festgeschrieben. Auf den überbaubaren Flächen sind Betriebe und</p>	<p>3.1 Zur angemessenen Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind die ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Industriegebiete festgeschrieben. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlt-</p>

<p>Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI-Richtlinie 2058- von</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die Flächen Ca, Cb, Cc und Ce $L_w'' = 75$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 60$ dB (A) zur Nachtzeit überschreiten, - für die Flächen Cd $L_w'' = 80$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 65$ dB (A) zur Nachtzeit überschreiten, - für die Flächen Cf $L_w'' = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 55$ dB (A) zur Nachtzeit überschreiten, <p>unzulässig.</p>	<p>te Schalleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß TA Lärm)</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die Flächen Ca und Cf von $L_w'' = 75$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 60$ dB (A) zur Nachtzeit; - für die Flächen Cb und Ce von $L_w'' = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 55$ dB (A) zur Nachtzeit; - für die Flächen Cc und Cd von $L_w'' = 75$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 55$ dB (A) zur Nachtzeit; - für die Fläche Cg von $L_w'' = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 67$ dB (A) zur Nachtzeit; - für die Fläche Ch von $L_w'' = 70$ dB (A) zur Tageszeit und $L_w'' = 50$ dB (A) zur Nachtzeit <p>nicht überschreitet. Diese Festsetzung bedeutet, dass ein Vorhaben (einschließlich des Verkehrs auf dem Werks Gelände) schalltechnisch zulässig ist, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsverhältnisse (mit Bebauung und Geländeunebenheiten) berechnete, anteilige Beurteilungspegel des konkret beantragten Vorhabens an keinem der maßgeblichen Immissionsorte (IO) den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten L_w'' für diese Fläche und einer Ausbreitungsrechnung nach VDI 2714 für freie Schallausbreitung (ohne Bebauung und Geländeunebenheiten, jedoch mit Bodendämpfung) zu berechnenden, anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.</p>
	<p>3.2 Aus Gründen des Schutzes der Nachbarschaft außerhalb des GVZ vor Luftschadstoffen und Gerüchen sollen zwischen dieser und den in Anlage 1 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie (ABl. BB Nr. 49, vom 06. Juli 1995, S. 598 ff.) aufgelisteten Anlagenarten die dort genannten Abstände eingehalten werden. Im Einzelnen sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle Anlagen der Abstandsklasse I mit mindestens 1.500 m Abstand zur Wohnbebauung im gesamten Plangebiet; - alle Anlagen der Abstandsklasse II mit mindestens 1.000 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der gelben, halbrunden Linie im Süden und östlich der gelben, halbrunden Linie im Osten; - alle Anlagen der Abstandsklasse III mit mindestens 700 m Abstand zur Wohnbebauung südlich der roten, halbrunden Linie; - alle Anlagen der Abstandsklasse IV mit mindestens 500 m Abstand zur Wohnbebauung südlich

	<p>der grünen, halbrunden Linie.</p> <p>Diese Festsetzung gilt nicht für die mit einem * markierten (vorrangig Lärm emittierenden) Anlagenarten.</p> <p><i>neu aufgenommen, da Regelungen des B-Planes nur gebietsbezogen zulässig sind und nicht auf Bezugsorte außerhalb der Planzeichnung verweisen können</i></p>
	<p>3.3 Zum Schutz dauerhafter Aufenthaltsorte von Menschen innerhalb des Plangebietes (ortsfeste Arbeitsplätze, Betriebswohnungen) sind zwischen diesen und den äußeren Leiterseilen der 110 kV-Leitung gemäß Anlage 4 der Brandenburgischen Abstandsleitlinie mindestens 30,0 m Horizontalabstand einzuhalten.</p> <p><i>neu aufgenommen, da planungsrechtlicher und nicht baurechtlicher Art</i></p>
<p>§ 4 Öffentliche Grünflächen</p>	
<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Weiterentwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>	
<p>C 2 Grünfläche mit Gehölzinseln Die Grünfläche ist als Wiese mit Baum- und Strauchbepflanzung mit Arten der Artenliste 1 anzulegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind in Gruppen zusammenzustellen. Die räumliche Ausdehnung der einzelnen Gehölzgruppen darf 20 m in der Breite nicht unterschreiten. Der Anteil neu anzulegender Gehölz- und Strauchflächen an der Gesamtfläche hat 20% betragen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträucher mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 1 zu pflanzen. Auf den Gehölz- und Strauchflächen ist ein Baum pro 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander hat 1,50 m zu betragen.</p>	<p>C 1 Grünflächen mit Strauchinseln (50 % Gehölzdeckung) Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 50 % der Flächen mit Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Die restlichen nicht mit Sträuchern beplanten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p>C 11 Grünfläche im RRB-Bereich Innerhalb der Grünfläche C 11 ist die Fläche C 11a mit einer dichte, standortgerechten Gehölzpflanzung mit Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 3 anzulegen. Der Anteil der neu anzulegenden Gehölz- und Strauchflächen an der Gesamtfläche hat 20% zu betragen. Es ist ein Baum pro angefangene 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen.</p>	<p>C 4 Regenrückhaltebecken Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 4 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Uferbereich der Regenrückhaltebecken auf einer Breite von mindestens 5 m eine dichte, standortgerechte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro angefangene 70 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.</p>
<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>	
<p>C 1 Gehölz- und Gebüschpflanzungen entlang der BAB 10 und B 5 Die Flächen sind als geschlossene Pflanzung aus Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 1 anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene</p>	<p>C 2 Lockere Gehölzpflanzung (75 % Gehölzdeckung) Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 2 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 75 %</p>

<p>100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.</p>	<p>der Flächen als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 80 m² Gehölzfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Entlang von Straßen sind die Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm) alleearartig anzuordnen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m. Die restlichen nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
<p>C 3 Dammböschungen der Planstraße L und der Planstraße N Die Flächen sind als geschlossene Pflanzung aus Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 2 anzulegen. Es sind 1,5 Bäume pro angefangene 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1 m nicht überschreiten. Auf den Pflanzflächen ist durch Untersaat ein Landschaftsrasen herzustellen.</p>	<p>C 3 Dichte Gehölzpflanzungen (100 % Gehölzdeckung) Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 3 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Flächen als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 80 m² Gehölzfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind im Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Entlang von Straßen sind die Bäume (Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm) alleearartig anzuordnen. Der Pflanzabstand beträgt 10,00 m.</p>
<p>C 4 Pflanzung einer dichten Baumhecke entlang des Entwässerungsgrabens Die Flächen ist als geschlossene Pflanzung aus Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 3 anzulegen. Es sind 1,5 Bäume pro angefangene 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1 m nicht überschreiten.</p>	
<p>C 5 Pflanzung einer dichten Baumhecke an der Planstraße M Die Fläche ist als geschlossene Pflanzung aus Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 1 anzulegen. Es sind 1,5 Bäume pro angefangene 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1 m nicht überschreiten.</p>	
<p>C 6 Pflanzung einer dichten Baumhecke zwischen Planstraße O und Planstraße M Die Fläche ist als geschlossene Pflanzung aus Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 1 anzulegen. Es sind 1,5 Bäume pro angefangene 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1 m nicht überschreiten. Entlang der Planstraße O sind die Hochstämme alleearartig zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Alleebäume darf 10 m nicht überschreiten.</p>	
<p>C 7 Schutzstreifen der Gasleitung Der Schutzstreifen der Gasleitung ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>	<p>C 6 Schutzstreifen der Gasleitung Der beidseitig 4 m breite Schutzstreifen der Gasleitung, gemessen von der Rohraußenkante, ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>
<p>C 8 Flächen im Bereich der 110 kV-Leitung sowie um die Maststandorte 14, 15 und 16 Die gekennzeichneten Flächen im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung einschließlich des Standortes des Mastes 16 sowie die Flächen um den Mast 14</p>	<p>C 7 Standort Mast 16 der 110 KV-Leitung Die Fläche ist als gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>

<p>in einer Größe von 60 m² und um den Mast 15 in einer Größe von 48 m² sind als gehölzfreie Wiesen anzulegen.</p>	
<p>C 9 Anpflanzen von großkronigen Bäumen an Straßen Entlang der Straßen sind Bäume mit einem Stammumfang von 16 cm der Artenliste 4 anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander darf, außer im Bereich von Grundstückseinfahrten und Parkflächen, 10 m nicht überschreiten.</p>	<p><i>gestrichen, da dies unter § 5 geregelt ist</i></p>
<p>C 15 Unbefestigte Zuwegungen zur Grünfläche C 5 und zum Regenrückhaltebecken Die Flächen sind als gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>	<p><i>gestrichen</i></p>
<p>C 16 Grünfläche zwischen Entwässerungsgraben und KV-Umschlagfläche Die Flächen sind als gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>	<p>C 5 Grünfläche zwischen Entwässerungsgraben und KV-Umschlagfläche Innerhalb der in der Planzeichnung mit Maßnahmenfläche C 5 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>
<p>C 17 Zufahrt zum KV-Bereich Südwestlich der Planstraße P ist eine dichte Strauchpflanzung der Artenliste 1 anzulegen. Die anzupflanzenden Sträucher müssen eine Höhe von 1 m haben und sind in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Nordöstlich der Planstraße P ist eine Baumreihe mit Bäumen mit einem Stammumfang von 16 cm der Artenliste 4 anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander darf, außer im Bereich von Grundstückseinfahrten und Parkflächen, 10 m nicht unterschreiten.</p>	
<p>C 18 Böschungen der Planstraße M Die Flächen sind als gehölzfreie Wiese anzulegen.</p>	
<p>Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</p>	
<p>C 10 Versickerungsfläche Die Versickerungsfläche VS C 10a ist als gehölzfreie Wiese anzulegen. Auf der Fläche VS C 10b ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung mit Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 3 anzulegen. Der Anteil neu anzulegender Gehölz- und Strauchflächen an der Gesamtfläche von VS C 10b hat 20% zu betragen. Es ist ein Baum pro 100 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander hat 1,50 m zu betragen.</p>	<p>C 8 Entwässerungsgräben Die Entwässerungsgräben sind als offene, unverbaute, unbefestigte Gräben mit einer Böschungneigung nicht steiler als 1:1 anzulegen.</p>
<p>§ 5 Private Grünflächen Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p>	
<p>7.1 Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche innerhalb der GI-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 standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und</p>	<p>5.1 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von öffentlichen Straßen Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außerhalb des Schutzstreifens der 110-KV-Leitung alle 10 m straßenbegleitend ein Baum entsprechend der Pflanzliste so zu pflanzen, dass ein Alleecharakter entsteht. Ferner sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 10</p>

<p>Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm der Artenliste 1 anzulegen. Je 400 m² nicht überbaubarer Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 anzulegen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird ein max. zulässiger Versiegelungsgrad von ca. 80% der GI-Grundstücke zugrunde gelegt.</p>	<p>Sträucher zu pflanzen. Evtl. erforderliche Sichtdreiecke im Einfahrtsbereich sind von höheren Gehölzen frei zu halten. Abweichungen in der Lage für Ein- und Ausfahrten sind zulässig.</p>
<p>7.2 Begrünung und Bepflanzung der Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze Auf den Grundstücken, deren Grundstücksgrenze identisch mit den Grundstücksgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen B, C, M und O sind, sind die Flächen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze zu den Straßen hin mittels einer Blumenmischung oder Wildrasenansaat zu begrünen. Auf den Flächen ist ferner eine 10%-ige Gehölzbedeckung mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von 12 cm und Sträuchern mit einer Höhe von 100 cm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je nicht überbaubarer Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Artenliste 1 anzupflanzen.</p>	<p>5.2 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken sind dichte, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro angefangene 70 m² zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,5 m nicht überschreiten.</p>
	<p>5.3 Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht entlang von Straßen, Entwässerungsgräben oder Regenrückhaltebecken liegen, sind je angefangene 200 m² der Fläche mindestens 1 Baum und 15 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen.</p>
	<p>5.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Ferner ist eine 10%-ige Gehölzbedeckung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 400 m² nicht überbauter Fläche sind mindestens 1 Baum oder 10 Sträucher der Pflanzliste anzulegen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80 % zugrunde gelegt.</p>
<p>7.3 Gestaltung der PKW-Stellplätze Bei der Anlage von Stellplätzen ist zwischen den Stellplatzreihen ein 2,5 m breiter Grünstreifen für Baumpflanzung anzulegen. In diesem Grünstreifen ist je 6 Stellplätze je 1 großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm der Artenliste 4 zu pflanzen. Die Stellplätzen sind mit wasserundurchlässigen Belagsarten herzustellen.</p>	<p>5.5 Gestaltung der PKW-Stellplätze Zwischen den Stellplatzreihen ist ein mind. 2,5 m breiter Grünstreifen für die Baumpflanzung anzulegen. In diesem Grünstreifen ist je 6 Stellplätze je 1 großkroniger Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind wasserundurchlässige Belagsarten zu verwenden.</p>
<p>§ 8 Oberflächen- und Drainagewasser</p>	
<p>Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zu versickern.</p>	<p><i>gestrichen, da dies gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG in einer eigenständigen Satzung in der Gemeinde Wustermark geregelt werden muss; eine solche Festsetzung ist nicht zulässig.</i></p>

Pflanzliste	
Artenliste 1 Einheimische Baum- und Straucharten	Einheimische Baum- und Straucharten
Artenliste 2 Sicherung von Böschungen	Regenrückhaltebecken und Entwässerungsgräben
Artenliste 3 Regenrückhaltebecken	Alleebäume
Artenliste 4 Alleebäume und Stellplatzbegrünung	Stellplatzbegrünung

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Rechtskräftiger B-Plan	1. Änderung
1.1 Materialien Die Verwendung von reflektierenden, verspiegelten Materialien für die Außenhaut der baulichen Anlagen sowie von Materialien in den RAL-Farben der Nummern: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und deren Zwischentöne ist unzulässig.	1.1 Materialien Für die Außenhaut der baulichen Anlagen ist die Verwendung von reflektierenden, verspiegelten Materialien sowie die RAL-Farben der Nummern: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und deren Zwischentöne unzulässig.
1.2 Dächer Die Dächer der baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit < 10° Neigung auszubilden.	<i>gestrichen</i>
1.3 Einfriedungen Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind zulässig. „Transparente“ Zäune dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,0 m und „geschlossene“ Zäune und Mauern die Gesamthöhe von 0,5 m über Erdreich nicht überschreiten. Bezugspunkte für die Höhen sind in dem GI 1-Gebiet 33,00 m über HN, in den restlichen GI-Gebieten 34,50 m über HN.	1.2 Einfriedungen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Hinweise

Rechtskräftiger B-Plan	1. Änderung
1 Abstandsregelung baulicher Anlagen entlang der BAB 10 Bei Baumaßnahmen entlang der BAB 10 in einer Entfernung bis zu 120 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere § 9 FStrG, zu beachten. Für die Entfernungsmessung im Sinne des vorstehenden Satzes ist der Ausbauzustand der BAB 10 im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauungsplanes maßgeblich.	1 Abstandsregelung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen Bei Baumaßnahmen entlang der BAB 10 in einer Entfernung bis zu 100,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung sind die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), insbesondere § 9 FStrG, zu beachten.
2 Kampfmittel Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Sollten bei Bauarbeiten dennoch Kampfmittel aufgefunden werden, sind an dieser Stelle die Arbeiten sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern und die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.	2 Archäologische Bodenfunde Gemäß § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmale unverzüglich nach deren Entdeckung der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind für fünf Werktage zu sichern und im unveränderten Zustand zu belassen.
	3 Schutz der unterirdischen Leitungen Entlang der Ferngasleitung 75 sind Erdarbeiten

	gemäß den Vorschriften des Versorgungsträgers, der Verbundnetz Gas AG, durchzuführen bzw. mit diesem ggf. abzustimmen. Bepflanzungen oder Einzäunungen sind so herzustellen, dass Beschädigungen der Leitung ausgeschlossen sowie die Leitungen jederzeit zugänglich sind.
	4 Ordnungswidrigkeiten Gemäß § 79 Brandenburgische Bauordnung gelten vorsätzliche oder fahrlässige Handlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften als Ordnungswidrigkeiten, die mit Geldbußen geahndet werden können.
	5 Altlastenverdachtsflächen Gemäß § 31 Brandenburgisches Abfallgesetz sind Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen auf ihren Grundstücken unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 2107), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 128. Juni 2006 (GVBl. I S. 1/06, Nr. 07, S. 74,75)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (GVBl. S. 74)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IUV-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. S. 62)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (BbgDSch) vom 24. Mai 2004

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) vom 06. Juni 1995

C Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

 - (ÖBVI) -

1. Die Gemeindevertretung hat am 23. Februar 2005 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Bekanntmachungskasten der Gemeinde Wustermark.

Wustermark, den

 (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den

 (Bürgermeister)

3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wustermark, den

 (Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den

 (Bürgermeister)

5. 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 Wustermark, Jahrgang Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln und Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Am Tage nach dieser Bekanntmachung, am tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Wustermark, den

 (Bürgermeister)

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	G R Z	Höhe der baulichen Anlage	Höhenbezugspunkt
G I - 1	Industriegebiet	0,8	OK 17,0 m	35,6 m ü. H.N
G I - 2	Industriegebiet	0,8	OK 17,0 m	33,7 m ü. H.N
G I - 3	Industriegebiet	0,8	OK 18,0 m	31,5 m ü. H.N



**Bebauungsplan Nr. 7 Teil C
"GVZ Wustermark"
1. Änderung**

Darstellung der Änderungen



- Darstellung der Immissionsorte mit den Abstandsgrenzen**
- 105 Immissionsorte
 - Abstandsklasse I mit einem Abstand von 1.500 m
 - Abstandsklasse II mit einem Abstand von 1.000 m
 - Abstandsklasse III mit einem Abstand von 700 m
 - Abstandsklasse IV mit einem Abstand von 500 m
 - Abstandsklasse V mit einem Abstand von 300 m

Maßstab 1 : 10.000

A Planzeichnung

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	G R Z	Höhe der baulichen Anlage	Höhenbezugspunkt
GI - 1	Industriegebiet	0,8	OK 17,0 m	35,6 m ü. H.N
GI - 2	Industriegebiet	0,8	OK 17,0 m	33,7 m ü. H.N
GI - 3	Industriegebiet	0,8	OK 18,0 m	31,5 m ü. H.N



I Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanVVO

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)

- Industriegebiet
- Teilgebietsnummer

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
- OK 15,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Ca Teilgebietsbezeichnung für zulässigen Schalleistungspegel
- Teilgebietsabgrenzung für zulässigen Schalleistungspegel

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bezeichnung der Maßnahmenfläche

Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Ferngasleitung 75 (unterirdisch)
- 110 KV-Freileitung (oberirdisch)

Wasserflächen, Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB)

- Entwässerungsgraben
- Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger
- Grenze der Abstandsklasse II mit 1.000 m
- Grenze der Abstandsklasse III mit 700 m
- Grenze der Abstandsklasse IV mit 500 m

II Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung

Nachrichtliche Übernahme

- Kennzeichnung von planfestgestellten Bereichen



Planfestgestellter Bereich
Schnellbau Nr. 70 einrichtl. Anpassung und
Ausbau der 40 km 100,000 bis km 137,000

Planfestgestellter Bereich
Hochbau der 6. n. Ostumgehungs Wustemark
von km 117 bis km 127

Hauptgeschäftsbereich der Stadt - Hannover