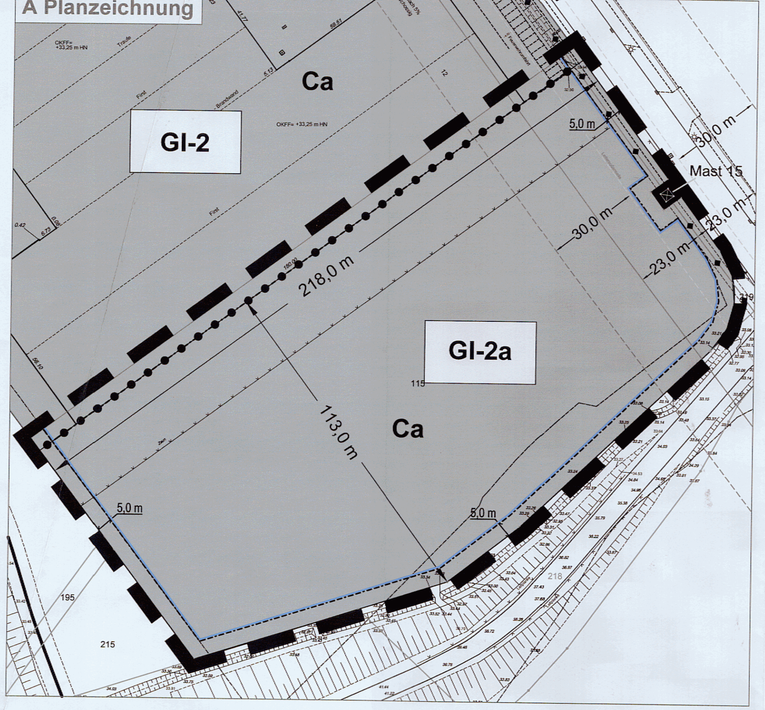
A Planzeichnung



Zeichenerklärung

nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV90

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

Industriegebiet

GI-2a Teilgebietsnummer

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

Ca Teilgebietsbezeichnung für zulässigen Schallleistungspegel

Teilgebietsabgrenzung

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

Baugrenze

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

110 KV-Freileitung (oberirdisch)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

Flurstücksgrenze

115 Flurstücksbezeichnung

Böschung

Sonstige Darstellungen der Festsetzungen

wird die textliche Änderung der 2. B-Plan-Änderung

B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1 Innerhalb der Industriegebiete (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- 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.

2 Ausnahmsweise zulässig sind auch nicht GVZ-affine Gewerbebetriebe.

3 Innerhalb der Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf Grund des § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Teilgebiet GI-2a wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 42,0 m festgesetzt, als Höhenbezugspunkt gilt 33,7 m ü. HN.

Entlang der 110 kV-Leitung ist beidseitig der Trassenmitte ein 23,0 m breiter Schutzabstand einzuhalten. Zwischen den Masten 14 bis 16 ist innerhalb des Schutzstreifens keine Bebauung zulässig.

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.

§ 3 Immissionsschutz

1 Zur angemessenen Berücksichtigung des Immissionsschutzes sind die ermittelten, flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Industriegebiete festgeschrieben. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß TA Lärm)

- für die Flächen Ca und Cf von Lw``= 75 dB (A) zur Tageszeit und Lw``= 60 dB (A) zur Nachtzeit;

nicht überschreitet.

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 den sich aus dem (gewerblich nutzbaren) Flächenanteil (einschließlich privater Grünflächen) des beantragten Betriebsgeländes, den planungsrechtlich festgesetzten Lw" 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.

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:

- 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 der grünen, halbrunden Linie.

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

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.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

Pflanzliste

Einheimische Baum- und Straucharten

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarze Pappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Hochstamm-Obstsorten
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Wildrose)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Alleebäume

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)

Stellplatzbegrünung

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)

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

1 Materialien
Für die Außenhaut der baulichen Anlagen ist die Verwendung von reflektierenden, verspiegelten Materialien sowie RAL-Farben der Nummern: 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und deren Zwischentöne unzulässig.

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

1 Abstandsregelung baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen
Bei Baumaßnahmen entlang der BAB 10 in einer Entfernung bis zu 100 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 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39, S.2)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. v. 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I S. 3)

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 neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 18.11.2011 .....
- ÖBVI -

1. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03. Mai 2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C, 2. vereinfachte Änderung gefasst.

   Wustermark, den 06.12.2011 .....
   (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2011 dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes vom Mai 2011 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 19.08.2011 bis einschließlich 19.09.2011 öffentlich ausgelegen.
   Die Behörden wurden mit Schreiben vom 10.09.2011 beteiligt.

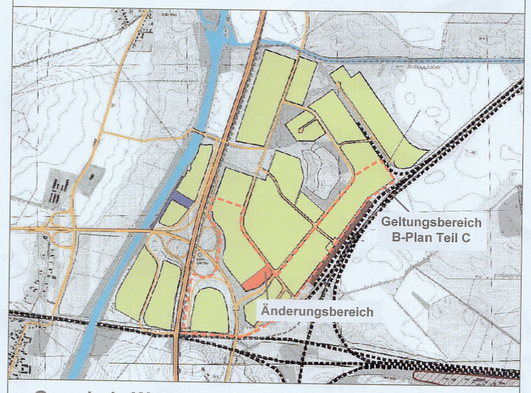
   Wustermark, den 06.12.2011 .....
   (Bürgermeister)

3. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 7, Teil C in der Fassung vom Oktober 2011, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 08.11.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Wustermark, den 06.12.2011 .....
   (Bürgermeister)

4. Die Stelle, bei der die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes während der Dauer der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 18 Nr. 8 vom 09.12.2011 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 10.12.2011 tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

   Wustermark, den 12.12.2011 .....
   (Bürgermeister)



Gemeinde Wustermark
Landkreis Havelland

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C
„Güterverkehrszentrum Wustermark"
2. vereinfachte Änderung

Stand: Oktober 2011 **Maßstab 1:1.000**

ipg Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Burgstraße 30
14467 Potsdam
Tel. 0331 / 200 84 0
www.ipg-potsdam.de