A Planzeichnung

I Zeichnerische Festsetzungen

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

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

- Sondergebiet
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe"
- SO-2 — Teilgebietsnummer

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

- 0,8 — Grundflächenzahl

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Bahnanlage

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 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M 1 — Bezeichnung der Maßnahmenfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- Ferngasleitung 75 und 210 (unterirdisch)
- 110 KV-Freileitung (oberirdisch)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB)
- Lr — Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger

II Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 67 — Flurstücksbezeichnung
- 31.37 — Höhenpunkt / - angabe über HN

Nachrichtliche Übernahme

- Kennzeichnung planfestgestellter Bereiche
- Bereiche eingetragener Bodendenkmale

B Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Im** Teilgebiet **SO-1** (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lager, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und - mit Binnenschiff oder Eisenbahn - befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

2. Im Teilgebiet **SO-2** (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind nur Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag sowie für den Hafenbetrieb zulässig.

3. **Die Grundflächenzahl GRZ wird in allen Teilgebieten mit 0,8 festgesetzt.**

4. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als Höchstmaß mit einer Oberkante von 25 m über den Höhenbezugspunkt von 31,9 m über HN festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen). **Die Zahl der Vollgeschosse beträgt in allen Teilgebieten eins.**

5. Entlang der Planstraße M ist für die Erschließung der Baugrundstücke mit einer Straßenfront von bis zu 40 m Länge nur je eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 11 m zulässig. Für Baugrundstücke mit einer Straßenfront von mehr als 40 m und für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" sind maximal zwei Zu- und Ausfahrten in einer Breite von maximal 11 m zulässig.

6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Flächen M 1 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.

7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Gehölze gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 20 m² anzupflanzen oder zu erhalten. Innerhalb der Flächen M 2 ist die Anlage von Entwässerungsgräben zulässig.

8. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmefläche ist ein Gehölz anzupflanzen oder zu erhalten.

9. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wiese anzulegen. Außerhalb der Schutzstreifen für die Ferngasleitungen sind Sträucher mit einer Dichte von einem Strauch pro angefangene 1 m² gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten. Zusätzlich ist außerhalb der Schutzstreifen eine Baumreihe (Fraxinus excelsior, Gemeine Esche) in einem Pflanzabstand von mindestens 8 m bis höchstens 12 m anzupflanzen.

10. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche **des** Teilgebietes **SO-1** ist entlang der Planstraße M eine 5 m breite Vorgartenzone anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz pro angefangene 1 m² einzuhalten; mindestens 80% der Pflanzen sind entsprechend der Arten der Pflanzliste zu wählen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

11. In der Planstraße M sind zwischen den Punkten ABCD und EFGH in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

12. **Im** Teilgebiet **SO-1** sind Stellplatzanlagen für Pkw mit Bäumen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

13. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar.

Pflanzliste

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplat.	Berg-Ahorn	Crataegus laevi.	Zweigriffliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus monog.	Eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europ.	Gemeiner Spindelstrauch
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rhamnus cathart.	Purgier-Kreuzdorn
Salix alba	Silber-Weide	Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix fragilis	Bruch-Weide	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Salix x rubens	Hohe Weide	Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Tilia cordata	Winterlinde	Salix caprea	Salweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix cinerea	Graue Weide
Ulmus laevis	Flatterulme	Salix myrsinifolia	Schwarze Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
		Salix repens	Kriechweide
		Salix triandra	Mandel-Weide
		Salix viminalis	Korbweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

14. **Im mittleren und südlichen Teilgebiet SO-1 sowie im Teilgebiet SO-2 sind** Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI- Richtlinie 2058 von *LWA"* = 73 dB(A)/m² tags und *LWA"* = **58** dB(A)/m² nachts überschreiten, unzulässig. **Im nördlichen Teilgebiet SO-1 ist die Überschreitung von *LWA"* = 70 dB(A)/m² tags und *LWA"* = 60 dB(A)/m² nachts unzulässig. Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Zwischenlager Erdstoffe" ist die Überschreitung von *LWA"* = 73 dB(A)/m² tags und *LWA"* = 58 dB(A)/m² nachts unzulässig.**
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) zu berechnenden anteiligen Beurteilungspegel übersteigt.
Im **nördlichen** Teilgebiet **SO-1** sind innerhalb der **mit den Buchstaben J, K, L, M abgegrenzten Fläche** keine Einrichtungen (wie z.B. ortsfeste Arbeitsplätze in Arbeitsstätten, Werkstätten und Büros) zulässig, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

1 Materialien
Für die Außenhaut bzw. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von stark reflektierenden, verspiegelten und grellfarbigen (RAL Nr. 1016, 1026, 2005, **2**007, 3024, 3026) Materialien unzulässig.

2 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Planstraße M sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

Hinweise

1 Baumschutzsatzung
Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. vom 01.07.2003) zu berücksichtigen.

2 Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen; bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

3 Schutz von unterirdischen Leitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungs- leitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

4 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. II.1 - II.2 verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße gemäß § 79 Abs. 5 BbgBO geahndet werden.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gesetztes 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)

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 für die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beelitz, den 25.9.07 ..... (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 . 04. April 2007

Wustermark, den 01.10.2007 ..... (Bürgermeister)

2. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.04.2007 dem Entwurf der 2. 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 11.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2007 bis einschließlich 25.05.2007 öffentlich ausgelegen.

Wustermark, den 01.10.2007 ..... (Bürgermeister)

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2007, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 20.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Wustermark, den 01.10.2007 ..... (Bürgermeister)

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

Wustermark, den 01.10.2007 ..... (Bürgermeister)

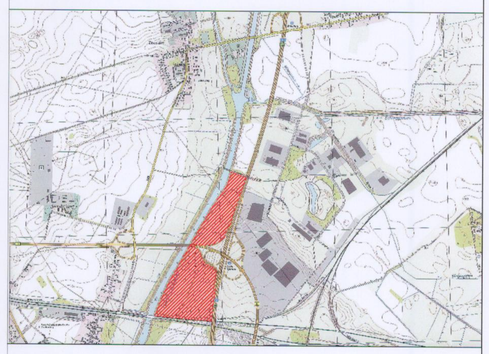
5. Die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark, Jahrgang 14. Nr. 6. vom 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung 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 05.10.2007 tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Wustermark, den 08.10.2007 ..... (Bürgermeister)

Gemeinde Wustermark - OT Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

2. Änderung — Stand: August 2007



ipg Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Burgstraße 30 - 14467 Potsdam
Telefon 0331/20084-0
Telefax 0331/20084-70
www.ipg-potsdam.com

Gemeinde Wustermark

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