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

2. Vereinfachte Änderung
Begründung

Potsdam, August 2007

Verfasser:

ipg Infrastruktur- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Auftraggeber:

Gemeinde Wustermark

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

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Bebauungsplanänderung 2

2 Verfahren des Bebauungsplanes 2

3 Änderungen und Ergänzungen 3

3.1 Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung 3
3.2 Änderungen und Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen 3
3.3 Sonstige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen 5

4 Zusammenfassung 5

Pläne

- Planzeichnung

Anlagen

- Textliche Festsetzungen

1 Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. W 7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark" erlangte am 01.04. 2000 in der Fassung vom 14.12.1998 Rechtskraft. Mit Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2004 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark am 10.02.2006 wurde diese 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

In der Zwischenzeit sind die Schalltechnischen Untersuchungen für das gesamte GVZ Berlin West Wustermark durchgeführt und abgeschlossen worden. Daraus ergeben sich notwendige Änderungen in der textlichen Festsetzung. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist Schallleistungspegel aus, die dem Schutzanspruch der angrenzenden Immissionsorte nicht gerecht werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind bislang am Tage 73 dB(A) zulässig, die auf 70 dB(A) reduziert werden müssen. Auf den mittleren und südlichen Baufeldern sind bislang in der Nacht 60 dB(A) zulässig. Auf diesen Flächen ist eine Reduzierung auf 58 dB(A) notwendig. Des Weiteren berücksichtigt der rechtskräftige B-Plan nicht den Immissionsschutz auf der Erdstofflagerfläche. Da auf dieser Fläche jedoch durch An- und Abfahrten von Erdstoffen ebenfalls eine Lärmbelastung entstehen kann, wurde diese Fläche in die Schalltechnischen Untersuchungen einbezogen. Somit stehen gutachterlich ermittelte Pegel zur Verfügung, so dass die 2. Änderung des B-Planes für diese Fläche erstmals einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ausweisen kann. Mit dieser Änderung verbessert sich der Immissionsschutz für die umgebenden Flächen und es wird eine eindeutige Rechtssicherheit geschaffen.

Darüber hinaus soll die ursprüngliche Festsetzung einer maximal zulässigen Bauhöhe von 25 m dahingehend konkretisiert werden, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt wird. Damit sollen mehrgeschossige Bürogebäude im Hafengebiet ausgeschlossen werden. Für die Unterbringung von Büros und Verwaltungen ansässiger Firmen wird ein Vollgeschoss als ausreichend betrachtet.

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. W 7, Teil E wurde mit den Erschließungsarbeiten Anfang 2007 begonnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Jahr 2008 erfolgen.

2 Verfahren des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 04.04.2007 eingeleitet.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende 2. Änderung nicht berührt werden, wird in Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde, Landkreis Havelland, das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Beide Voraussetzungen sind in der vorliegenden Änderung gegeben.

Mit dem vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden ist in einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Im Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Nach Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen werden.

3 Änderungen und Ergänzungen

3.1 Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Streichung der Nutzungsartentabelle

Die Festsetzungen aus der Nutzungsartentabelle wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen, so dass die Tabelle gestrichen werden konnte.

- Zusammenfassung und Umbenennung der Teilgebietsbezeichnungen

Zur Erhöhung der Übersichtlichkeit wurden die Teilgebiete 1a, 1b und 2 zum Teilgebiet SO-1 (Sondergebiet 1) zusammengefasst, da sie sich in ihrer Zulässigkeit, mit Ausnahme des Schallleistungspegels, nicht unterscheiden. Das Teilgebiet 3 wurde in SO-2 umbenannt.

- Darstellung der Maßnahmenfläche

In der vorliegenden Änderung wurde die Maßnahmenflächen vollfarbig dargestellt um eine Einheitlichkeit der Flächendarstellung in der Planzeichnung herzustellen.

3.2 Änderungen und Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen

Zum besseren Erkennen der Änderungen wurden diese in den textlichen Festsetzungen fett dargestellt.

- Textliche Festsetzung Nr. 1

Alte Fassung: In den Teilgebieten 1a, 1b und 2 (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.

Neue Fassung: **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.

- Textliche Festsetzung Nr. 2

Alte Fassung: Im Teilgebiet 3 (SO Hafen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind nur Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag sowie für den Hafenbetrieb zulässig.

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

- Textliche Festsetzung Nr. 3

Diese textliche Festsetzung wird neu aufgenommen, da die Nutzungsartentabelle in der Planzeichnung gestrichen wurde. Die GRZ bleibt jedoch unverändert bei 0,8.

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

- Textliche Festsetzung Nr. 4

Alte Fassung ehemals Nr. 3: 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).

Neue Fassung: 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.**

- Textliche Festsetzung Nr. 10

Alte Fassung ehemals Nr. 9: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Teilgebiete 1a, 1b und 2 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.

Neue Festsetzung: 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.

- Textliche Festsetzung Nr. 12

Alte Fassung ehemals Nr. 11: In den Teilgebieten 1a, 1b und 2 sind Stellplatzanlagen für Pkw mit Bäumen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

Neue Fassung: **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.

- Textliche Festsetzung Nr. 14

Alte Fassung ehemals Nr. 13: Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung von Beurteilungs- und Ruhezeiten gemäß VDI- Richtlinie 2058 von LWA" = 73 dB(A)/m² tags und LWA" = 60 dB(A)/m² nachts überschreiten, sind unzulässig. Diese Fest-

setzung 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 *LW"* 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 Teilgebiet 1a sind innerhalb der Fläche mit den Punkten J, K, L, M keine Einrichtungen (wie z.B. ortsfeste Arbeitsplätze in Arbeitsstätten, Werkstätten und Büros) zulässig, die dem länger andauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Neue Fassung: **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 *LW"* 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.

3.3 Sonstige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

- Korrektur der Hinweise auf der Planzeichnung

Unter Pkt. 1 „Materialien" wurde die zulässige RAL-Farbe redaktionell korrigiert, statt 1007 ist 2007 unzulässig.

- Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen wurden auf der Planzeichnung aktualisiert und ergänzt.

4 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Jedoch verbessert sich durch die Korrektur bzw. Neu-

aufnahme der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der Immissionsschutz für die umgebenden Flächen des B-Plan-Gebietes erheblich. Durch die Änderungen in der Planzeichnung wurde der B-Plan übersichtlicher.

Durch die Änderungen und Ergänzungen lässt sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Brandenburgischem Landesrecht ableiten, die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege werden nicht beeinträchtigt sondern verbessert.

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
- Bereiche eingetragener Bodendenkmale

Gemeinde Wustermark
OT Wustermark

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

Stand: August 2007

Maßstab 1 : 4.000

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.

Anlagen

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 *LW"* 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, 2007, 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 Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

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