

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SO-1** SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§§ 16 und 19 BauNVO), z.B. GRZ 0,4
- OK max. 28,1 m MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER DEM MITTLEREN GELÄNDENIVEAU (§§ 16 und 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSLÄCHE MIT STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- BAHNANLAGE (geplant)
- BAHNANLAGE AUF DER VERKEHRSLÄCHE (geplant)
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- FERNGASLEITUNG 75 UND 210 (unterirdisch) und STEUERKABEL Stk 1101 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ZUSTÄNDIGEN VERSORGUNGSSTRÄGER

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- M 1** UMGRÄNZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- M 1 FLÄCHENBEZEICHNUNG, z.B. Maßnahmenfläche M 1
- UMGRÄNZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- BEZUGSPUNKT ZUR BESTIMMUNG DER RICHTUNGSSEKTOREN (Angaben in UTM)
- RICHTUNGSSEKTOREN A BIS E
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- (BD) BODENKAMAL
- PLANGRUNDLAGE
- FLURSTÜCKSGRENZEN, FLURSTÜCKNUMMER
- EINGEMESSENER HÖHENPUNKT
- VORHANDENE BÖSCHUNG
- EINGEMESSENER BAUMBESTAND

Planunterlagen 2016 erstellt durch ÖbVl Manfred Peick, Beelitz

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Betriebe zulässig: Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spektion, Umschlag und Lager, 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. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO als Höchstmaß mit der Oberkante baulicher Anlagen über dem mittleren Geländeneau von 31,9 m über NHN als Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Anlagen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen).
3. In dem Sondergebiet SO-1 sind Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).
4. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastenden Flächen im Bereich der Ferngasleitungen 75 und 210 sowie des Steuerkabels Stk 1101 erfolgt zugunsten der für den Bau und Betrieb zuständigen Versorgungssträger.
5. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Höchstausdehnung anzulegen und extensiv zu pflegen. Zusätzlich sind Sträucher gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro angefangene 500 m² in Gruppen zu je 5 Stück anzupflanzen und/oder zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind zusätzlich ca. 10 etwa 1 m² große Sandsteinen anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 1 ist als Fläche für den Erhalt der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckens manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Pro angefangene 1 m² Maßnahmenfläche ist ein Gehölz anzupflanzen und/oder zu erhalten. Auf 5 % der Fläche sind Dornensträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Fläche ist als Fläche für den Erhalt der Zaunedeckenspopulation und der europäischen Brutvogelarten zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckens manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen.
- 6a. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für den Erhalt der Zaunedeckenspopulation zu sichern. Während Bauarbeiten sind zum Schutz der Zaunedeckens manuell zu errichtende temporäre Schutzzäune anzubringen. Innerhalb der Fläche M 4 sind die Errichtung von baulichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
7. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu bepflanzen. Für die Pflanzung ist gemäß Pflanzliste eine Pflanzdichte von mindestens einem Strauch pro angefangene 1 m² einzuhalten.
8. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO-1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, entlang der Hafenstraße eine 5 m breite Vorgartenzonierung 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. Grundstückszufahrten innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig.
9. In der Hafenstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der Bereiche, in der sich die Gasleitungen befinden, zwischen den Punkten ABCD in einem Abstand von mindestens 15 m und höchstens 20 m einseitig Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
10. Im Sondergebiet SO-1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.
11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB (textliche Festsetzungen Nr. 5-10) 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 Mindestumfang von 18/20 cm anrechenbar.

PFLANZLISTE

Bäume	Sträucher	Roter Hartriegel
Acer campestre	Cornus sanguinea	Haselnuss
Acer platanoides	Corylus avellana	Zweigflügel Weißdorn
Acer pseudoplat.	Crataegus laevi.	Eingriffeliger Weißdorn
Ainus glutinosa	Crataegus monog.	Gemeiner Spindelstrauch
Carpinus betulus	Euonymus europ.	Gemeiner Efeu
Fraxinus excelsior	Hedera Helix	Schlehe
Prunus Avium	Vogelkirsche	Prunus Spinosa
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Rhamnus cathart.
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus frangula
Salix alba	Silber-Weide	Rosa canina agg.
Salix fragilis	Bruch-Weide	Rubus caesius
Salix x rubens	Hohle Weide	Rubus fruticosus
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea
Tilia cordata	Winter-Linde	Salix cinerea
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix myrsinifolia
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Salix pentandra
Ulmus minor	Feld-Ulme	Salix repens
		Salix triandra
		Salix viminalis
		Sambucus nigra
		Viburnum opulus

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BbgBO)
13. 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.
 - 13a. Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hafen (SO-1) sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 (1) Nr. 2 BbgBO grell leuchtende und blinkende Werbeanlagen unzulässig.
 14. Einfriedungen entlang der Hafenstraße sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. (Höhenbezugspunkt: Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche).

HINWEISE

1. 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 08.11.2011) zu berücksichtigen.
2. 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 Denkmalschutzbehörde oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises anzuzeigen, bis zum Eintreffen der zuständigen Mitarbeiter ist die Fundstelle zu sichern und mindestens 5 Werktage und unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungssträger 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.

ABSTANDSLINIE VON DER BUNDESSTRASSE BZW. BUNDESAUTOBAHN GEMÄSS BUNDESFERNSTRASSENGESETZ

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl./1/16, [Nr. 14])

FLURSTÜCKSLISTE

Flur 20: Flurstücke 101, 104 (teilweise)
 Flur 21: Flurstücke 17/19 (teilweise), 17/20, 17/22, 17/24, 17/26, 17/27, 17/35, 17/36, 36/4, 41/1, 42/1, 50/1, 68, 70, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 121, 138 (teilweise), 141, 146, 152, 154 (teilweise), 161, 164 (teilweise), 253 (teilweise), 254, 255 (teilweise), 256, 258, 293 (teilweise), 299, 301

VERFAHREN

- Katastervermerk
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand Sommer 2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Wustermark, den **30.3.2017**
1. Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.2.2016 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. W7, Teil E „Güterverkehrszentrum Wustermark“ beschlossen und im Amtsblatt, Jahrgang 23, Nr. 23 vom 15.7.2016 bekannt gemacht.
 Wustermark, den **08.06.2017**
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.
 Die örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.12.2016 durch Aushang am ~~1.12.2016~~ 1.12.2016. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 16.12.2016 bis 24.01.2017.
 Wustermark, den **08.06.2017**
3. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 Den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit alle Unterlagen zur Planung am 30.11.2016 übersandt.
 Wustermark, den **08.06.2017**
4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB
 Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.1.2017 bis zum 3.2.2017.
 Wustermark, den **08.06.2017**
5. Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan in der Fassung vom Februar 2017, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 21.2.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.2.2017 gebilligt.
 Wustermark, den **08.06.2017**
6. Ausfertigung
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
 Wustermark, den **30.06.2017**
7. Einsichtnahme
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark Jahrgang **23** Nr. **3** vom **30.06.2017** ersichtlich bekannt gemacht worden.
 Wustermark, den **30.06.2017**
8. Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern gemäß §§ 214, 215 BauGB sowie auf die Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BauGB
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Wustermark, den **30.06.2017**



Gemeinde Wustermark Ortsteil Wustermark

Bebauungsplan Nr. W7, Teil E "Güterverkehrszentrum Wustermark"

M. 1:2.000 (A1) 6. Änderung
Satzung Februar 2017

Gemeinde Wustermark
 Hoppenrader Allee 1
 14641 Wustermark
 Tel: (033234) 73-0
 www.wustermark.de

Planbearbeitung:

Landkreis Havelland
Bauordnungsamt
SG 63.3 Bauleitplanung, Herr Büttner
25.07.17

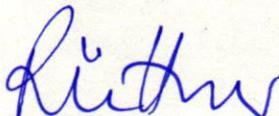
An: 63 NAU

**Bebauungsplan W7 Teil E „GVZ Wustermark“, 6. Änderung
der Stadt/Gemeinde: Wustermark**

hier: Prüfung des rechtsgültigen B – Plans vor der Anwendung

Die Prüfung der Planzeichnung, der Begründung sowie der Bekanntmachung ergab keine erkennbaren formellen und materiellen Fehler.

Der B – Plan kann ohne Einschränkungen durch die Baugenehmigungsbehörde angewendet werden.


Büttner