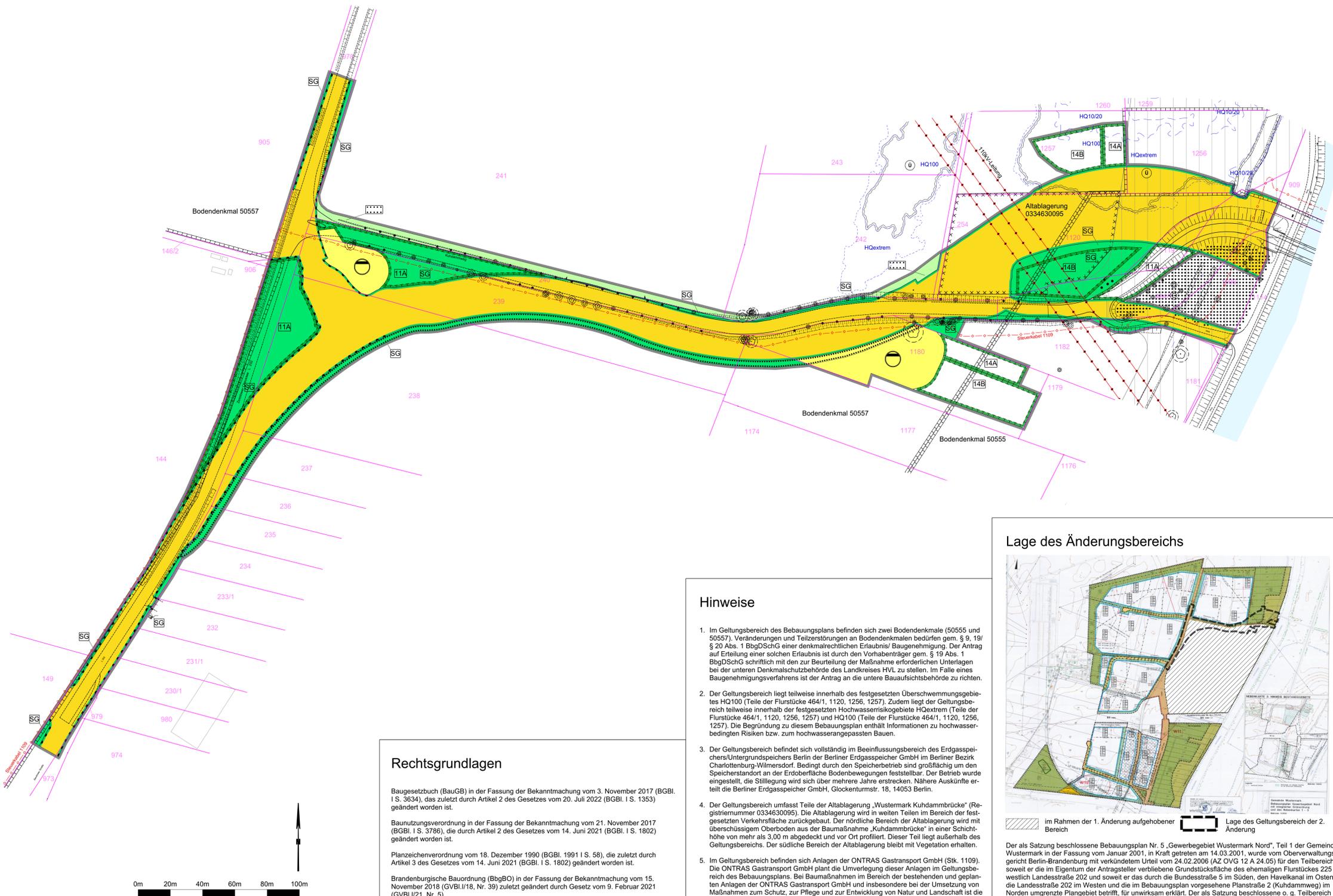


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ein- und Ausfahrtsbereich für die an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Flächen für Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch, Bezeichnung gemäß Planeintrag
- unterirdisch, Bezeichnung gemäß Planeintrag

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Straßenbegleitgrün
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Gebietsrandeeringrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Kennzeichnung der Maßnahme
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen von Altstandorten/Altablagerungen/Flächen mit abfallrelevantem Bezug (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), Bezeichnung gemäß Planeinschrieb

Nachrichtliche Übernahmen

- Gebiet der nachrichtlichen Übernahme der Planfeststellung Projekt 17 - Havelkanalausbau
- Kennzeichnung von Flächen für den Hochwasserschutz
- Zweckbestimmung:
- Überschwemmungsgebiet
- HQ10/20 Hochwasserrisikogebiet HQ10/20 (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit)
- HQ100 Hochwasserrisikogebiet HQ100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit)
- HQextrem Hochwasserrisikogebiet HQextrem (Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit)
- Kennzeichnung der Gebiete mit Bodendenkmälern
- Bezeichnung nach Denkmalliste Brandenburg
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Plangrundlage - Bestandssignaturen

- 976 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Böschung
- Baumbestand
- Wasserflächen

Plangrundlage vom 10.05.2019, ÖbvI Dipl.-Ing. Manfred Peick, PEICKVERMESSUNG, Wittbrietzener Dorfplatz 12, 14547 Beelitz

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten alle vorherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 außer Kraft.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
3. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig. Diese Festsetzung kommt innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt nicht zur Anwendung.
4. Innerhalb der nachrichtlich eingezeichneten Flächen für den Hochwasserschutz mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet sind die Oberkanten von Fahrbahnen mit einer Höhe von mindestens 30,20 m über Normal-Höhen-Null (NHN) zu errichten.

Grünordnerische Festsetzungen:

5. Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 oder 11 bepflanzt werden.
6. Die als Gebietsrandeeringrün festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierbei ist ein extensiver Rasen aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen (Regiosaatgut des Ostdeutschen Tieflandes). 20% der Grundstücksfläche sind mit Bäumen (mindestens 3 mittelkrönige Bäume je 300 m² Grundstücksfläche, STU 16-18, 3xV, m-DB) oder Sträuchern/Hecken (Pflanzabstand 1,5m; 2xV, 60-100) aus Gehölzen der Pflanzliste 1 dieser Festsetzung zu bepflanzen.

- Bäume:
- Acer campestre - Feld-Ahorn,
 - Alnus glutinosa - Schwarzalre,
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn,
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn,
 - Betula pendula - Birke,
 - Carpinus betulus - Hainbuche,
 - Fraxinus excelsior - Esche,
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche,
 - Pinus sylvestris - Waldkiefer,
 - Prunus padus - Trauben-Kirsche,
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche,
 - Salix alba - Silber-Weide,
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere,
 - Tilia cordata - Winter-Linde,
 - Ulmus laevis - Flatterulme;
- Sträucher:
- Cornus sanguinea - Hartriegel,
 - Corylus avellana - Hasel,
 - Crataegus monogyna - Weißdorn,
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen,
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche,
 - Prunus spinosa - Schlehe,
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn,
 - Rhamnus frangula - Faulbaum,
 - Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere,
 - Rosa canina - Hundrose,
 - Rosa rubiginosa - Zaubrose,
 - Salix caprea - Sol-Weide,
 - Salix nigricans - Schwarzweide,
 - Salix purpurea - Purpur-Weide,
 - Salix viminalis - Korb-Weide,
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball,
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball;
- geschnittene Hecken:
- Acer campestre - Feldahorn,
 - Carpinus betulus - Hainbuche,
 - Cornus mas - Kornelkirsche,
 - Crataegus monogyna - Weißdorn,
 - Fagus sylvatica - Rotbuche,
 - Ligustrum vulgare - Liguster.

7. Die festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser sind zu begrünen, sofern es sich um Flächen handelt, die nicht als Rückhalte- und Verdunstungsbecken, Zufahrt oder zur Pflege und Wartung der Abwasseranlagen hergestellt werden. Hierbei ist ein extensiver Rasen aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen (Regiosaatgut des Ostdeutschen Tieflandes).
8. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 52 Bäume mit Hochstämmen (STU 16-18, 3xV, m-DB) zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (Amtsblatt für Brandenburg 2020 [Nr. 9] S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden.

9. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11A sind flächige Laubgehölze gemäß Pflanzliste 2 dieser Festsetzung zu pflanzen und vorhandene Oberflächenbefestigungen zu entsiegeln. Bäume sind in einem Abstand von 12 m und Strauchgruppen (jeweils 15 Gehölze, Pflanzabstand 1,5 m) in einem Abstand von 30 m zu pflanzen.
- Pflanzliste 2:
- Bäume:
- Acer campestre - Feld-Ahorn,
 - Prunus avium - Vogel-Kirsche,
 - Ulmus laevis - Flatterulme;
- Sträucher:
- Cornus sanguinea - Hartriegel,
 - Crataegus monogyna - Weißdorn,
 - Prunus spinosa - Schlehe,
 - Rosa canina - Hundrose,
 - Salix caprea - Sol-Weide,
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball.

10. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14A sind zur Herstellung von Landröhrichtern der Oberboden mit den Rhizomen des vom Vorhaben betroffenen Landröhricht-Biotops umzusetzen. Offene Stellen sind mit handelsüblichen Schilfmatten auszufüllen.
11. In die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14B ist zur Herstellung von Landröhrichtern der Oberboden mit den Rhizomen des vom Vorhaben betroffenen Landröhricht-Biotops umzusetzen. Offene Stellen sind mit handelsüblichen Schilfmatten auszufüllen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat gemäß §2 Abs. 1 BauGB am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Nr.) am

Alle Verfahrensschritte auf Aufstellungsbeschluss sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt Wustermark, den
..... den
Bürgermeister Siegel

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt (.....) am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift §44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Katastervermerk
Hiermit wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlagen den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom enthält und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist, dass sie hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig ist und die Überbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

Vermesser/Katasteramt den
..... Siegel

Flurstücksliste

Gemarkung Wustermark, Flur 2
Flurstücke: 234 (teilweise), 235 (teilweise), 236 (teilweise), 237 (teilweise), 238 (teilweise), 239 (teilweise), 240, 241 (teilweise), 242 (teilweise), 254 (teilweise), 464/1 (teilweise), 973 (teilweise), 978 (teilweise), 1096 (teilweise), 1119, 1120 (teilweise), 1177 (teilweise), 1180 (teilweise), 1182 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise)



Übersicht DTK10, di-de/by-2-0, Bearbeiter: GeoBasis-DE / LGB, ohne Maßstab

Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 - 2. Änderung

Stand: 07.10.2022
Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

M. 1:1.000
Gemeinde Wustermark
Hoppener Allee 1
14641 Wustermark
Tel.: (033234) 73-0
www.wustermark.de

Bearbeitung:
Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
Waldmühlenweg 5
99089 Erfurt

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Bodendenkmale (50555 und 50557). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9, 19/ § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis/ Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.
2. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 (Teile der Flurstücke 464/1, 1120, 1256, 1257). Zudem liegt der Geltungsbereich teilweise innerhalb der festgesetzten Hochwasserrisikogebiete HQextrem (Teile der Flurstücke 464/1, 1120, 1256, 1257) und HQ100 (Teile der Flurstücke 464/1, 1120, 1256, 1257). Die Begründung zu diesem Bebauungsplan enthält Informationen zu hochwasserbedingten Risiken bzw. zum hochwasserangepassten Bauen.
3. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/Untergroundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Der Betrieb wurde eingestellt, die Stilllegung wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Nähere Auskünfte erteilt die Berliner Erdgasspeicher GmbH, Glockenturmstr. 18, 14053 Berlin.
4. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Altablagung „Wustermark Kuhdammbrücke“ (Registrierenummer 0334630095). Die Altablagung wird in weiten Teilen im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche zurückgebaut. Der nördliche Bereich der Altablagung wird mit überschüssigem Oberboden aus der Baumaßnahme „Kuhdammbrücke“ in einer Schichthöhe von mehr als 3,00 m abgedeckt und vor Ort profiliert. Dieser Teil liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Der südliche Bereich der Altablagung bleibt mit Vegetation erhalten.
5. Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH (Stk. 1109). Die ONTRAS Gastransport GmbH plant die Umverlegung dieser Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden und geplanten Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und insbesondere bei der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Schutzanweisung der ONTRAS Gastransport GmbH zu beachten. Die Begründung enthält nähere Ausführungen hierzu.

Lage des Änderungsbereichs



Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 der Gemeinde Wustermark in der Fassung vom Januar 2001, in Kraft getreten am 14.03.2001, wurde vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit verkündetem Urteil vom 24.02.2006 (AZ OVG 12 A 24.05) für den Teilbereich, soweit er die im Eigentum der Antragsteller verbliebene Grundstücksfläche des ehemaligen Flurstückes 225 westlich Landesstraße 202 und soweit er das durch die Bundesstraße 5 im Süden, den Havelkanal im Osten, die Landesstraße 202 im Westen und die im Bebauungsplan vorgesehene Planstraße 2 (Kuhdammweg) im Norden umgrenzte Plangebiet betrifft, für unwirksam erklärt. Der als Satzung beschlossene o. g. Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 wurde außer Kraft gesetzt.