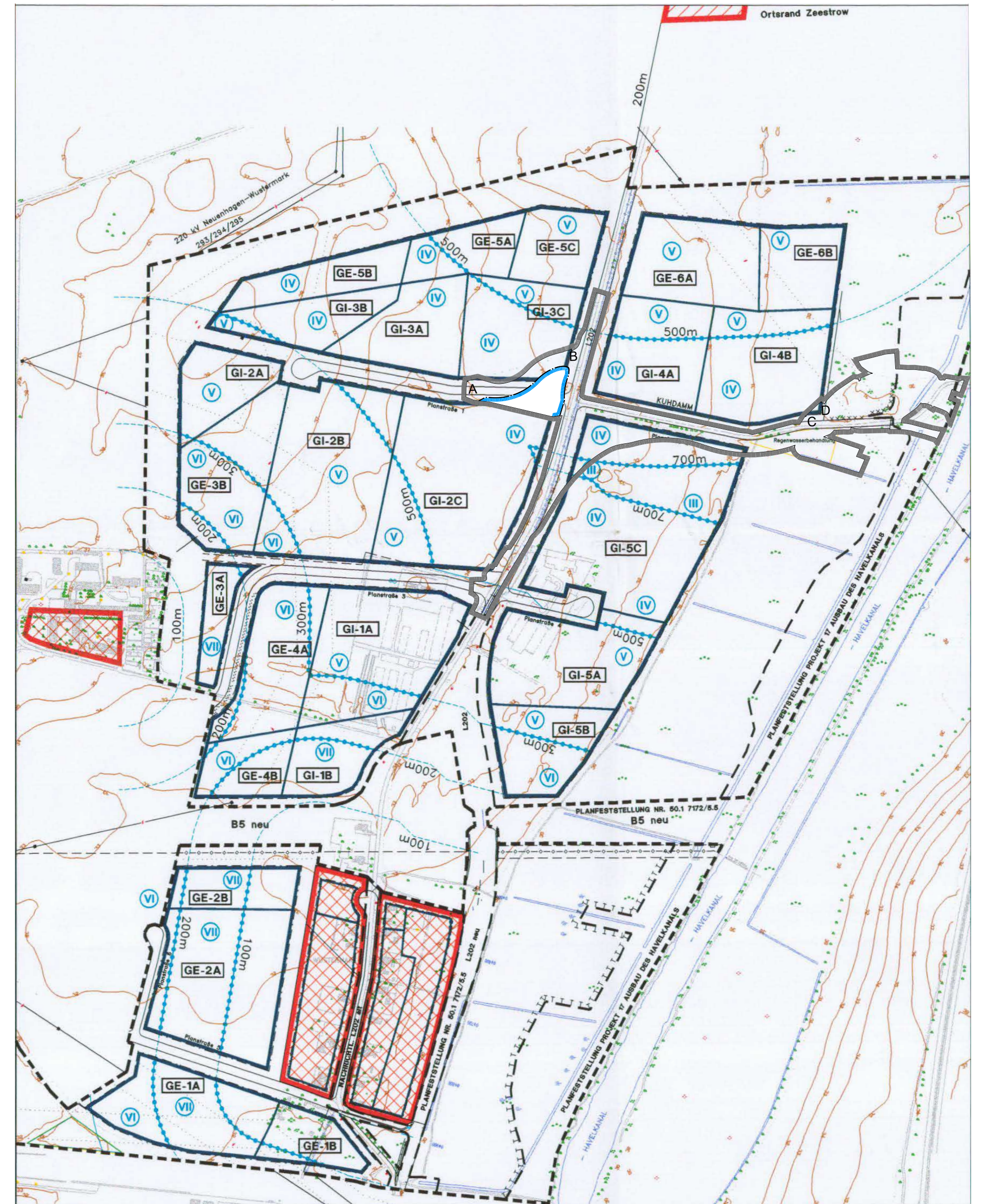
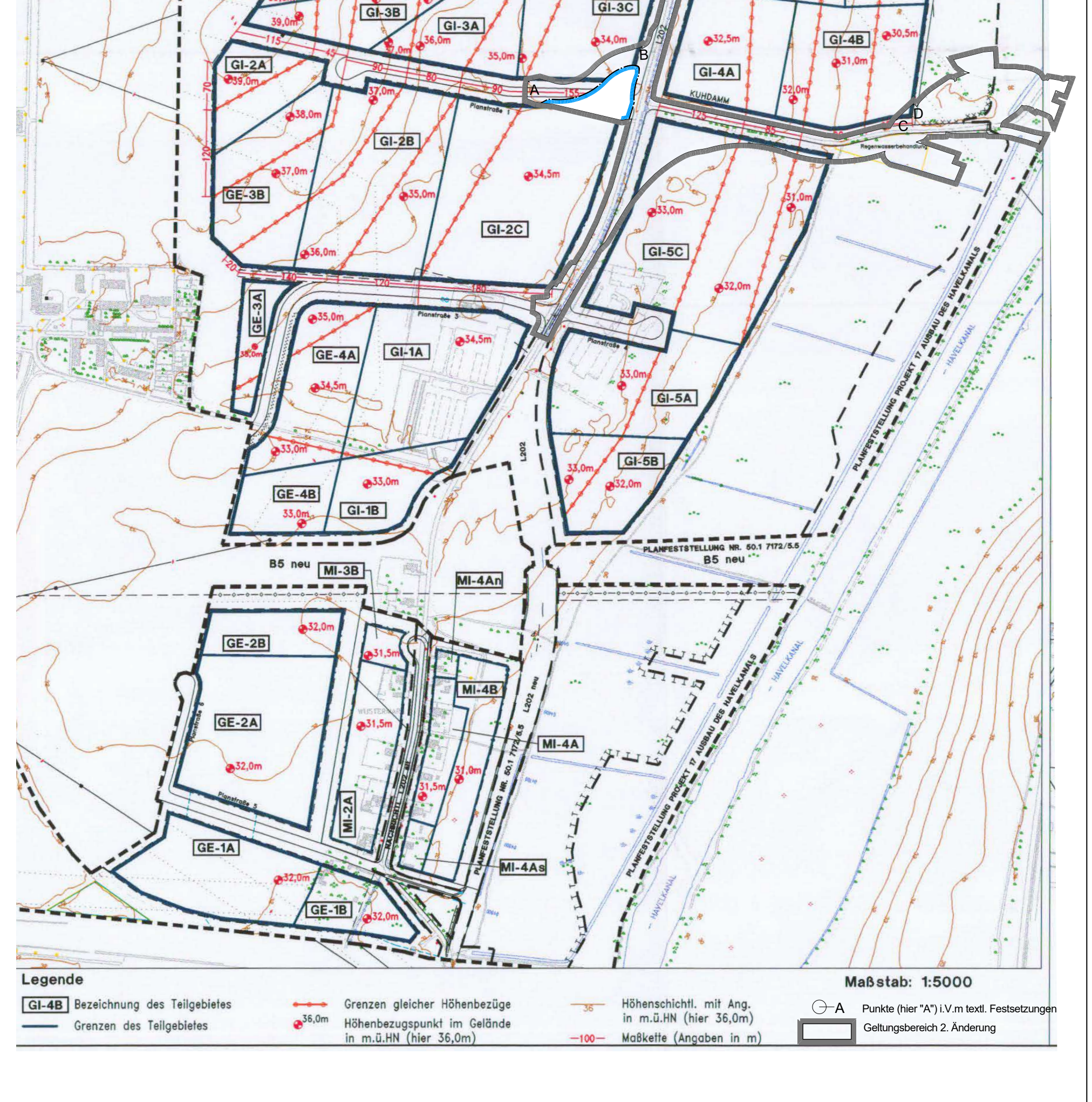
Teil A: Planzeichnung

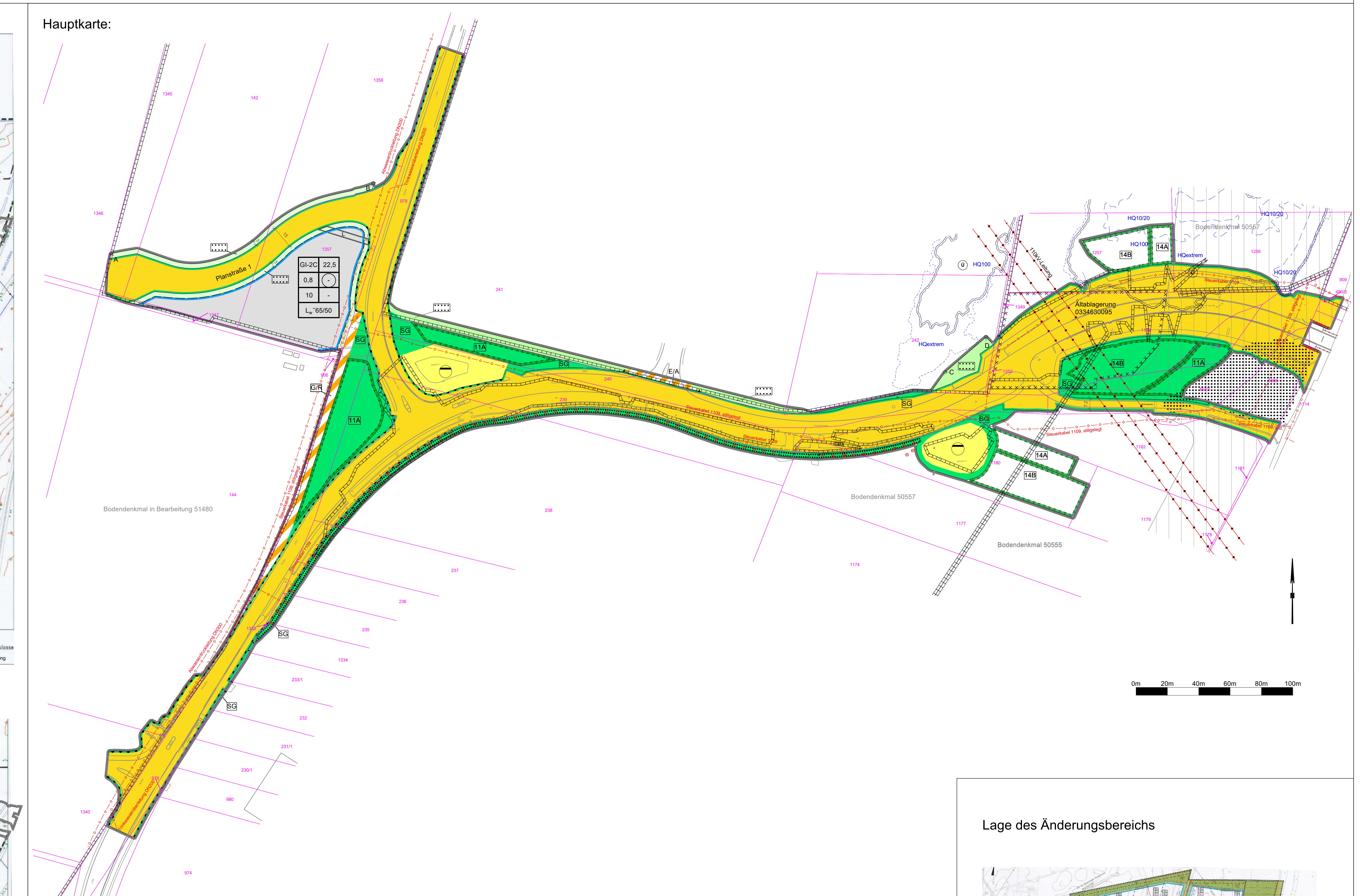
Nebenkarte 1: Festsetzung der Abstandsklassen


Ortsrand Zeestrow
220 kV Neuenhagen-Wustermark 293/294/295
GE-5A
GE-5C
GE-5B
GI-3B
GI-3A
GI-3C
GE-6A
GE-6B
GI-4A
GI-4B
GI-2A
GI-2B
GI-2C
GE-3B
GI-5C
GE-3A
GI-1A
GE-4A
GI-5A
GI-5B
GE-4B
GI-1B
GE-2B
GE-2A
GE-1A
GE-1B
B5 neu
KUHDAMM
Planstraße 1
L202
200m
300m
500m
700m
100m
A
B
C
D
PLANFESTSTELLUNG NR. 50.1 7172/5.5
PLANFESTSTELLUNG PROJEKT 17 AUSBAU DES HAVELKANALS
HAVELKANAL
Legende
schutzbedürftiges Wohngebiet
schutzbedürftiges Mischgebiet
GI-4B Bezeichnung des Teilgebietes
Grenzen des Teilgebietes
100m Grenzen der Abstandszonen mit Abstand zum Schutzgebiet
A Punkte (hier "A") i.V.m textl. Festsetzungen
VII festgesetzte Abstandsklasse
Geltungsbereich 2. Änderung
Maßstab: 1:5000

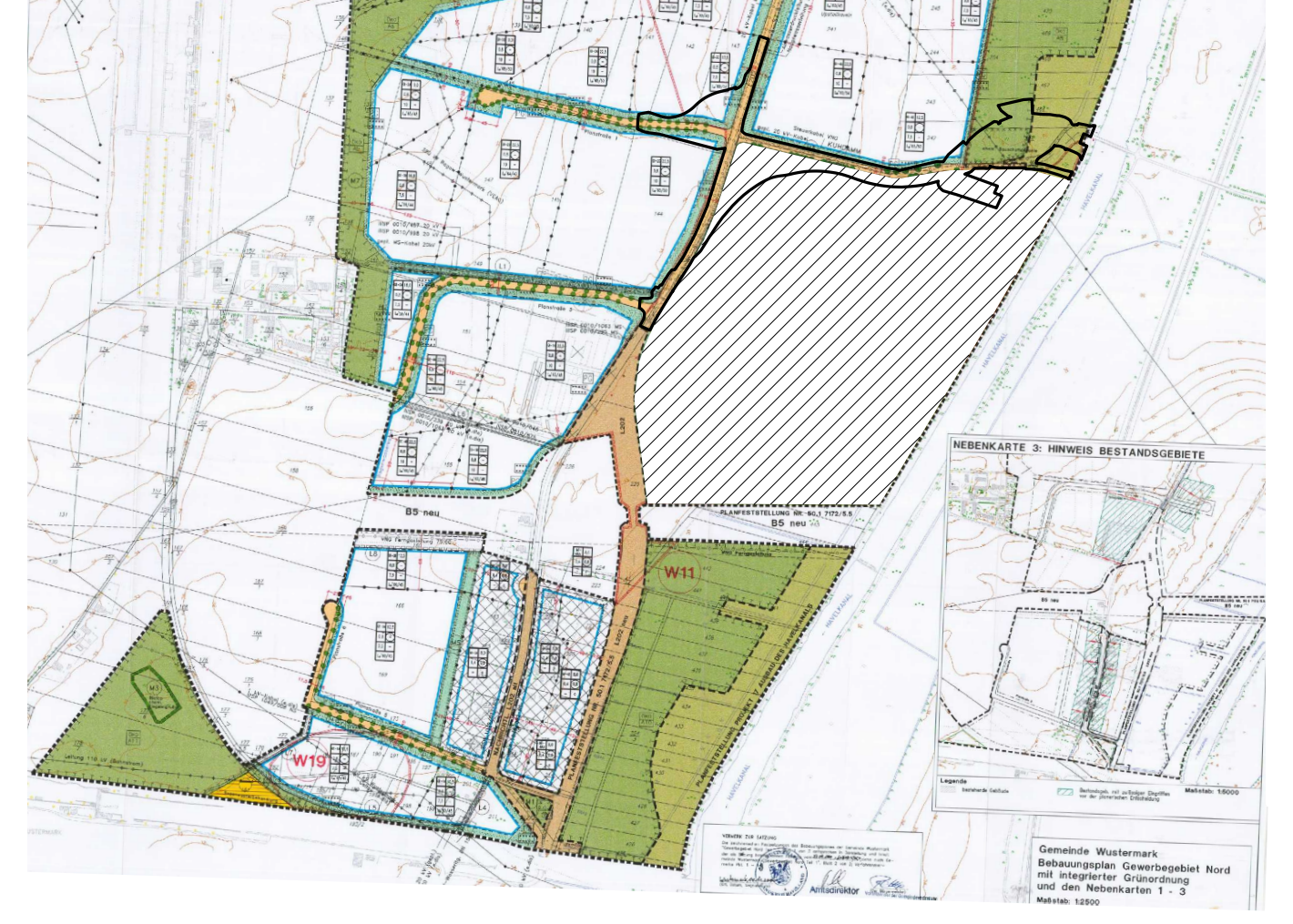
Nebenkarte 2: Festsetzung der Höhenbezugspunkte


220kV Neuenhagen-Wustermark 293/294/295
GE-5A
GE-5C
GE-5B
GI-3B
GI-3A
GI-3C
GE-6A
GE-6B
GI-4A
GI-4B
GI-2A
GI-2B
GI-2C
GE-3B
GI-5C
GE-3A
GE-4A
GI-1A
GI-5A
GI-5B
GE-4B
GI-1B
MI-3B
MI-4An
GE-2B
MI-4B
GE-2A
MI-4A
MI-2A
GE-1A
MI-4As
GE-1B
B5 neu
KUHDAMM
L202
39,0m
38,0m
37,0m
36,0m
35,0m
34,5m
34,0m
33,0m
32,5m
32,0m
31,5m
31,0m
30,5m
A
B
C
D
Legende
GI-4B Bezeichnung des Teilgebietes
Grenzen des Teilgebietes
Grenzen gleicher Höhenbezüge
36,0m Höhenbezugspunkt im Gelände in m.ü.HN (hier 36,0m)
36 Höhenschichtl. mit Ang. in m.ü.HN (hier 36,0m)
100 Maßkette (Angaben in m)
A Punkte (hier "A") i.V.m textl. Festsetzungen
Geltungsbereich 2. Änderung
Maßstab: 1:5000

Hauptkarte:



Lage des Änderungsbereichs



▨ außer Kaft gesetzter Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1

☐ Lage des Geltungsbereich der 2. Änderung

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.

Planzeichenerklärung Hauptkarte

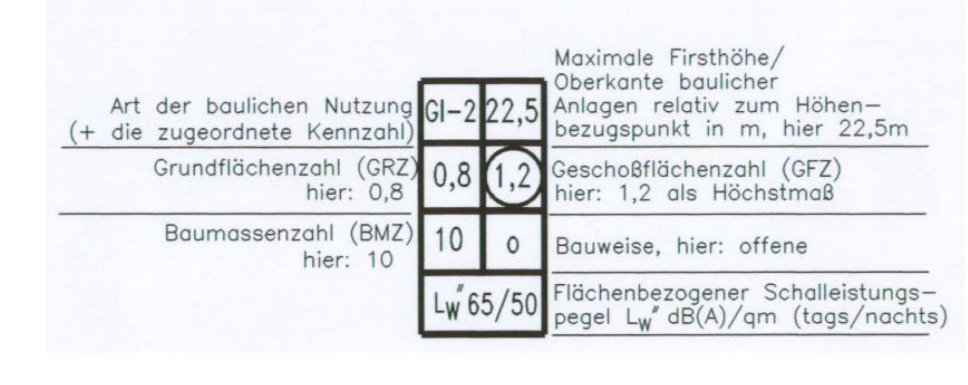
Festsetzungen

	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit der zugehörigen Kennzahl, hier: 2C
GI-2C	**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8	Grundflächenzahl, hier: 0,8
10	Baumassenzahl, hier: 10
22,5	Bauhöhe in m, hier 22,5m
	Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze
	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
	Verkehrsfläche besonderer Zwelcbestimmung
	Zweckbestimmung:
E/A	-Ein- und Ausfahrt
G/R	-Geh- und Radweg
	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)
🟨	Flächen für Abwasserbeseitigung
	Zweckbestimmung: - Abwasser
	Hauptversorgungs- und Hauptwasser, und -abwasserleitungen (§ 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
SG	Zweckbestimmung: - Straßenbegleitgrün
	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: - Gebietsrandeingrünung
	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
14A	- Kennzeichnung der Maßnahme
	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
A	Punkte (hier: "A") in Verbindung mit textlichen Festsetzungen
L	Leitungsrecht zugunsten Trinkwasserversorger
	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
Ü	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

Hinweise


Nutzungsschablone mit Angabe von ...
Art der baulichen Nutzung (+ die zugeordnete Kennzahl)
Grundflächenzahl (GRZ) hier: 0,8
Baumassenzahl (BMZ) hier: 10
GI-2
22,5
0,8
1,2
10
o
Lw"65/50
Maximale Firsthöhe/ Oberkante baulicher Anlagen relativ zum Höhenbezugspunkt in m, hier 22,5m
Geschoßflächenzahl (GFZ) hier: 1,2 als Höchstmaß
Bauweise, hier: offene
Flächenbezogener Schalleistungspegel Lw" dB(A)/qm (tags/nachts)

6	Bemaßung, Maßangabe in Metern

Plangrundlage - Bestandssignaturen

978	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Bestandsgebäude
	Straßen-/Verkehrsflächen
	Bäume (Bestand)

Die Plangrundlage enthält Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern und Bestandsgebäude aus ALKIS-Daten, dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Abruf: 13.01.2026.
Die Plangrundlage enthält Straßen-/Verkehrsflächen und Bäume mit Stand vom 08.04.2025, Urheber: Landmesser Vermessungs- und Ingenieurbüro GmbH, Mittelstraße 9, 12529 Schönefeld.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Nr. **Festsetzung**

A **Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten alle vorherigen zeichnerischen Festsetzungen der Hauptkarte und der Nebenkarten 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 außer Kraft und werden durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.**

B **Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.2.4, 1.5, 1.6, 2.2, 4.1 bis 4.1.3, 5. bis 6.1, 7.1 bis 7.5.3 des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 außer Kraft.**

C **Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung treten die folgenden textlichen Festsetzungen hinzu:**

8. Zwischen den Punkten A und B ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Baugrenze des Baugebietes GI-3C des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 gemäß Hauptkarte sowie Grenze des Teilgebietes GI-3C des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 gemäß den Nebenkarten 1 und 2.
Zwischen den Punkten C und D ist die Geltungsbereichsgrenze zugleich Baugrenze des Baugebietes GI-4B des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 gemäß Hauptkarte sowie Grenze des Teilgebietes GI-4B des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 gemäß den Nebenkarten 1 und 2.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

10. Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Grundstückszufahrten zulässig. Diese Festsetzung kommt innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt nicht zur Anwendung.

11. 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.

12. **Grünordnerische Festsetzungen:**

12.1 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen, sofern es sich nicht um Flächen handelt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.5 oder 12.7 bepflanzt werden.

12.2 Die als Gebietsrandeingrünung festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierbei ist ein extensiver Rasen aus gebietsheimischem Saatgut anzulegen (Regiosaatgut des Ostdeutschen Tieflandes). Es ist mindestens 1 mittelkroniger Baum je 100 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 pflanzen.

Pflanzenliste 1:
Bäume:
- Acer campestre - Feld-Ahorn,
- Alnus glutinosa - Schwarzerle,
- 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,
- Quercus robur - Stiel-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 - Hundsrose,
- Rosa rubiginosa - Zaunrose,
- 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.

12.3 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).

12.4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 61 sowie innerhalb der Planstraße 1 insgesamt 16 Bäume zu pflanzen.
Es sind Hochstämme (STU 16-18, 3xV, m-DB) aus 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.

12.5 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11A sind flächige Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 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.
Pflanzenliste 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 - Hundsrose,
- Salix caprea - Sal-Weide,
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball.

12.6 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14A sind zur Herstellung von Gebüschen nasser Standorte Gehölze gemäß Pflanzenliste 3 dieser Festsetzung zu pflanzen. Die Strauchgruppen (jeweils 15 Gehölze, Pflanzabstand 1,5m; 2xV, 60-100) sind in einem Abstand von 30 m zu pflanzen.
Pflanzenliste 3:
- Salix aurita - Ohrweide,
- Salix pentandra - Lorbeer-Weide,
- Salix triandra - Mandelweide,
- Salix purpurea - Purpur-Weide.

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

D **Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung werden die folgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1 nicht geändert und gelten somit unverändert fort:**

1 **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.3 Industriegebiet nach § 9 BauNVO

1.3.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in jedem Industriegebiet festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. Der höhere Wert ist hierbei der Tagespegel, der niedrigere Wert der flächenbezogene Schalleistungspegel nachts. (§ 1 Abs. 4 BauNVO) Hierbei kann die konkrete bauliche Gestaltung sowie mögliche Nachbarbebauung bei der Ausbreitungsrechnung im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

1.3.2 Zulässig sind Betriebe entsprechend der in der jeweiligen Abstandsklasse der Abstandsleitlinie Brandenburg (Amtsblatt Brandburg - Nr. 49 vom 06. Juli 1995) festgelegten Art der Nutzung oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad entsprechend den Festsetzungen in Nebenkarte 1. Maßgeblich sind die Abstände zwischen der jeweiligen emittierenden Anlage und dem Rand des nächstgelegenen Wohn- oder Mischgebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Emissionsgrad höchstens der festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

1.3.4 Ohne Einzelnachweis darf der Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsliste wie folgt verringert werden:

Schutzwürdiges Gebiet	Abstandsverringerung um ...
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1 Abstandsklasse
Mischgebiet (MI)	2 Abstandsklassen

1.4 Betriebsbezogene Wohnungen, Abstände zu Hochspannungsfreileitungen

In den Industrie- und Gewerbegebieten müssen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter folgende Abstände von den äußeren Trassengrenzen der Hochspannungsleitungen einhalten:
- bei 380 KV-Leitungen 50 m
- bei 110 KV-Leitungen 30 m

2. **HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

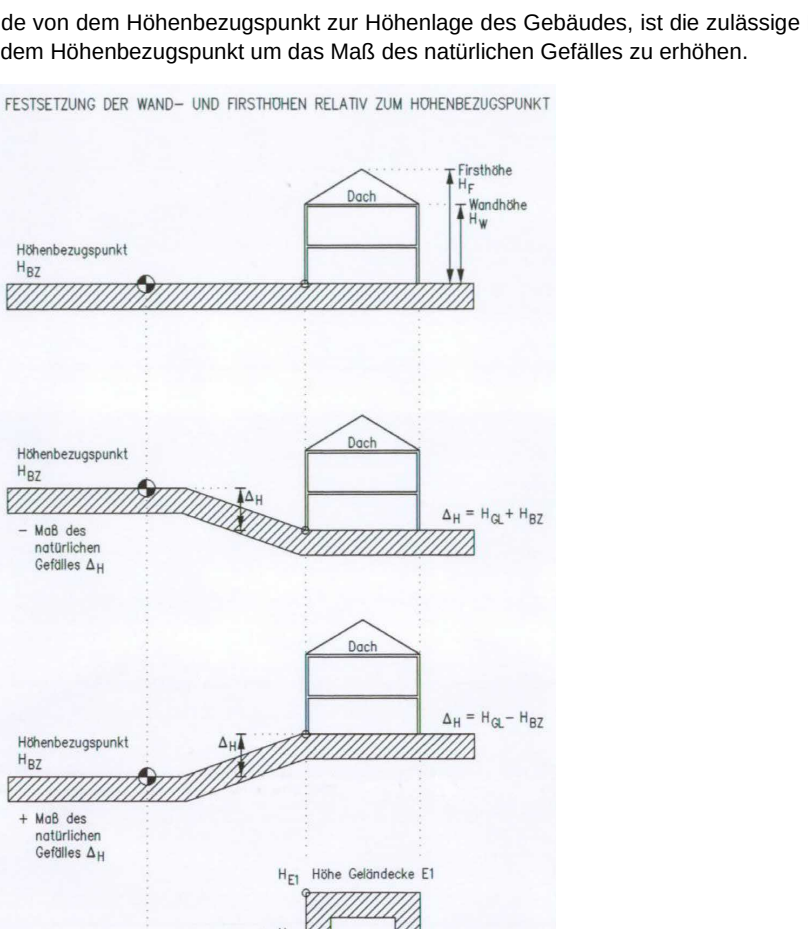
2.1 Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstmaße über den je Gebiet festgesetzten Höhenbezugspunkten bestimmt. (Nebenkarte 2) Von der festgesetzten maximalen Höhe darf ausnahmsweise abgewichen werden, soweit es sich um notwendige Aufbauten und technische Bauteile mit einer untergeordneten Grundrissfläche handelt (weniger als 1/5 der Gebäudegrundfläche). Abluftkamine und Schornsteine in den Industriegebieten dürfen eine Höhe von 45 m nicht überschreiten.

2.3 In den Industrie- und Gewerbegebieten wird die Wandhöhe als senkrechtes Maß von dem Höhenbezugspunkt (m ü. HN) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachkante oder bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage festgesetzt.

2.4 Die Höhenlage des Gebäudes bemisst sich aus dem arithmetischen Mittel der natürlichen Geländehöhen an den Eckpunkten der dem Höhenbezugspunkt nächstgelegenen Gebäudewand.

2.5 Fällt das Gelände von dem Höhenbezugspunkt zur Höhenlage des Gebäudes, ist die zulässige First- oder Wandhöhe über dem Höhenbezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern.

2.6 Steigt das Gelände von dem Höhenbezugspunkt zur Höhenlage des Gebäudes, ist die zulässige First- oder Wandhöhe über dem Höhenbezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu erhöhen.


FESTSETZUNG DER WAND- UND FIRSTHÖHEN RELATIV ZUM HÖHENBEZUGSPUNKT
SCHNITT EBENES GELÄNDE
SCHNITT FALLENDES GELÄNDE
SCHNITT STEIGENDES GELÄNDE
GRUNDRISS GEBÄUDE -HÖHENLAGE
Höhenbezugspunkt H_{BZ}
Dach
Firsthöhe H_F
Wandhöhe H_W
Δ_H
$\Delta_H = H_{GL} + H_{BZ}$
$\Delta_H = H_{GL} - H_{BZ}$
- Maß des natürlichen Gefälles Δ_H
+ Maß des natürlichen Gefälles Δ_H
H_{E1} Höhe Geländecke E1
H_{E2} Höhe Geländecke E2
natürl. Gefälle/ Steigung Δ_H
H_{GL}
Gebäudehöhenlage
$H_{GL} = \frac{H_{E1} + H_{E2}}{2}$

3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die bebaubaren Flächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BbgBO)

4.2 Gestalterische Festsetzungen für die Gewerbe- und Industriegebiete

4.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,5m zulässig, gemessen ab OK Gehweg. Sonstige Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m - und in begründeten Ausnahmen aufgrund besonderer Sicherheitsanforderungen bis 3 m zulässig.

Mauern und Zäune sind gemäß Nr. 7.4.9 i.V.m. Nr. 7.2 einzugrünen.

4.2.2 Dachform

Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0° bis 15° Grad) auszubilden.

6. **Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.2 Bauliche Anlagen längs der Landesstraße (L 202) dürfen nicht errichtet werden in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 40 m beiderseits der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen der Landesstraße (L 202) dürfen nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde errichtet werden (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG i.V.m. § 24 Abs. 1 u. 2 Brandenburgisches Straßen- u. Wegegesetz).

7.6 Zuordnung der Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.6.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen in [A5] bis [A9] und [A10] bis [A11] mit den zugehörigen Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a + b BauGB) werden gemäß § 8a BNatSchG entsprechend dem Grünordnungsplan den festgesetzten Bauflächen GI, GE, MI und Flächen für Erschließungs und Verkehrsanlagen zugeordnet. Ausgenommen sind die Flächen und Flächenanteile, deren Bebauung vor Aufstellung des Bebauungsplans genehmigungsfähig war.

Hinweis: Aus den im Rahmen des Projekts 17 -Ausbau des Havelkanals planfestgestellten Kompensationsflächen (E1) in Buchow-Karpzow (LBP-Maßnahmenplan 2, Blatt Nr. 12-5) werden 8,51 ha über einen Ratsbeschluss den Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Nord mit Eingriffsflächen zugeordnet.

Eingriffsflächen				Zugeordnete Ausgleichsflächen	
Eingriffs-Teilflächen	Neu versiegelte Fläche	Anrechenbare private Grünflächen (ha)	Verbleibender Ausgleichsbedarf (ha)	Ausgleichsflächen Nr.	Gesamtfläche (ha)
GI 1a, 1b, 2a,2b, 2c GI 3a, 3b, 3c,4a,4b GE 1 a, 2a, 2b, 3a, 3b, GE 4a, 4b, Sa, Sb, Sc GE 6a, 6b	52,03	12,60	39,43	A 5, A6, A7, AB, A9, A10, A11 (ohne Bestand Ziegeleigrube)	39,51
GE 1b	1,03	0,13	0,90	BK, Flächenanteil	0,82
MI 3, MI4	2,98		2,98	BK, Flächenanteil	2,98
Erschließungsstraßen	2,71		2,71	BK, Flächenanteil	2,71
Zeestower Straße	1,50		1,50	BK, Flächenanteil	1,50
Flächen für Wasserwirtschaft (Fl.181 u. 462)	0,50		0,50	BK, Flächenanteil	0,50

Hinweis:
BK = externe Ausgleichsfläche bei Buchow-Karpzow
Diese Fläche wurde im Planfeststellungsbeschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost zum Ausbau des Havelkanals vom 08.03.1999 planfestgestellt. Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Hinweise

H1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale (50555 und 50557 und 51480 in Bearbeitung). Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9, 19/ § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen 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.

H2 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.

H3 Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers/ Untergrundspeichers 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.

H4 Der Geltungsbereich umfasst Teile der Altablagerung „Wustermark Kuhdammbrücke" (Registriernummer 0334630095). Die Altablagerung wird in weiten Teilen im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche zurückgebaut. Der nördliche Bereich der Altablagerung 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 Altablagerung bleibt mit Vegetation erhalten.

H5 Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH (Stk. 1109). 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.

H6 Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

H7 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord", Teil 1, die innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung außer Kraft treten:

Nr. **Festsetzung**

1 **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Mischgebiete nach § 6 BauNVO

1.1.1 In den Mischgebieten mit der Ordnungszahl 3 und 4 sind Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr.7 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO sind in sämtlichen MI-Gebieten nicht zulässig.

1.1.3 Die Mischgebiete MI-3/ MI-4 werden in zwei Teilgebiete MI-3A und MI-3B sowie MI-4A (mit MI-4An/ MI-4As) und MI-4B nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert (§ 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

MI-3A/ MI-4A (mit MI-4An/MI-4As)
Allgemein zulässig sind entspr. § 6 Abs. 2 die Nr. 1, 2, 3, 5 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe (Nr. 4) und Gartenbaubetriebe (Nr. 6).

MI-38/ MI-4B
Allgemein zulässig sind entspr. § 6 Abs. 2 Nr. 2, 4, 5 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe.

1.2 Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

1.2.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schafleistung die in jedem Gewerbegebiet festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. Der höhere Wert ist der Tagespegel, der niedrigere Wert der flächenbezogenen Schalleistungspegel nachts. (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Hierbei kann die konkrete bauliche Gestaltung und mögliche Nachbarbebauung bei der Ausbreitungsrechnung im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

1.2.2 Allgemein zulässig sind Betriebe gemäß der in den jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsleitlinie Brandenburg (Amtsblatt Brandenburg - Nr. 49 vom 06. Juli 1995) festgelegten Art der Nutzung oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad entsprechend den Festsetzungen in Nebenkarte 1. Maßgeblich sind die Abstände zwischen der jeweiligen emittierenden Anlage und dem Rand des nächstgelegenen Wohn- oder Mischgebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Emissionsgrad höchstens der festgesetzten Abstandsklasse entspricht. Das gilt sinngemäß auch für Gebiete ohne festgesetzte Abstandsklasse.

1.2.4 Ohne Einzelnachweis darf der Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsliste wie folgt verringert werden:

Schutzwürdiges Gebiet	Abstandsverringerung um ...
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1 Abstandsklasse
Mischgebiet (MI)	2 Abstandsklassen

1.5 In den Gebieten GE-2B, GE-4B, GE-5B, GI-1 B, GI-2A. GI-3B, GI-5B sind die in den §§ 8 und 9 BauNVO zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.6 In den mit GE-1 und GE-2 bezeichneten Gewerbegebieten sind Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe nicht zulässig.

2.2 In den Mischgebieten wird die Firsthöhe als senkrechtes Maß von dem Höhenbezugspunkt (m ü. HN) bis zur Oberkante des Firstes festgesetzt.

4.1 Gestalterische Festsetzungen für die Mischgebiete

4.1.1 Baumaterialien

Unzulässig sind verspiegelte Fensterverglasungen. Fassaden- oder Dachflächen, die zur Gewinnung von Solarenergie dienen, sind allgemein zulässig.

4.1.2 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit mittigem First und symmetrischer Dachform. Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoß sind mit Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad auszubilden. Für Dächer von Gebäuden mit einem Vollgeschoß werden Dachneigungen zwischen 15 und 25 Grad festgesetzt.

4.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig, gemessen ab OK Gehweg. Mauern dürfen dabei die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Mauern und Zäune sind gemäß Nr. 7.4.9 i.V.m. Nr. 7.2 einzugrünen.

5. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

5.1 Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1.1 Zum Schutz der nachfolgend genannten Gebiete gegen Schallimmissionen durch Schnellbahn und Straßenverkehr wird festgesetzt, dass die Außenbauteile (bezogen auf die Gebäudeaußenfläche) folgende bewerteten Schall-Dämmmaße entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einhalten müssen.

	$R'_{w,res}$/dB	
Gebiet	Außenflächen von Wohnräumen	Außenflächen von Büroräumen
MI-3A	40	35
MI -3B	-	35
MI-4A	40	35
MI - 4An/MI -4As	45	40
MI -4B	-	40
GE -1A/B	40	35
GE-2A	40	35
GE-2B	-	35

5.1.2 In den in 5.1.1 genannten Gebieten ist in Wohnungen entsprechend dem geforderten Gesamtschalldämmmaß im Zusammenwirken von Massivwand, Fenster und Dach mindestens ein Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6. **Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 In den mit dem Planzeichen 14.2 der PlanzV gekennzeichneten Gebieten mit Bodendenkmälern ist mit umfangreichen archäologischen Funden gern. §2 DSchG BBg zu rechnen. Für die Umgestaltung, Veränderung oder Wegnahme von Bodendenkmälern gelten die Bestimmungen des §15 DSchG BBg.

7. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

7.1 Gebäudebegrünung
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die ungegliederten Fassaden von Gebäuden ohne Fensteröffnungen sind flächig mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen. Je 10 lfm. Fassade ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in der festgesetzten Weise zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen und Artenlisten zu entsprechen.

7.2 Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Grünflächen und Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraums, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Die Pflanzungen sind in der festgesetzten Weise zu erhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen und Artenlisten zu entsprechen.

7.2.1 Pflanzliste
Für die durch Planzeichen oder Text festgesetzten Gehölze sind die Arten der folgenden Listen jeweils in den mit "x" angekreuzten Bereichen zu verwenden.
Verwendungsbereiche:
1 = Straßenbegleitgrün
2 = Grünflächen auf ehem. Ackerstandorten der Nauener Platte (Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Niederungsflächen A8, A9 und A10, ohne die planfestgestellten Flächen zum Ausbau des Havelkanals)
3 = Feuchtflächen der Wublitz-Rinne (Niederungsflächen AB, A9 und A10, ohne die planfestgestellten Flächen zum Ausbau des Havelkanals)

	1	2	3
Bäume			
Acer campestre - Feld-Ahorn	X	X	
Ainus glutinosa - Schwarzerle		X	
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	X	X	
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	X	X	
Betula pendula - Birke	X	X	X
Carpinus betulus - Hainbuche	X	X	
Fraxinus excelsior - Esche	X	X	X
Prunus avium - Vogel-Kirsche	X	X	
Pinus sylvestris - Waldkiefer (vereinzelt)		X	
Prunus padus - Trauben-Kirsche		X	X
Quercus petraea - Trauben-Eiche	X	X	
Quercus robur - Stiel-Eiche	X	X	X
Salix alba - Silber-Weide		X	X
Sorbus aucuparia - Vogelbeere	X	X	X
Tilia cordata - Winter-Linde	X	X	
Obstgehölze		X	
Sträucher			
Cornus sanguinea - Hartriegel	X	X	X
Corylus avellana – Hasel	X	X	X
Crataegus monogyna – Weißdorn	X	X	
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	X	X	X
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	X	X	X
Prunus spinosa – Schlehe	X	X	
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn	X	X	
Rhamnus frangula – Faulbaum		X	X
Ribes alpinum – Alpenjohannisbeere	X	X	
Rosa canina – Hundsrose	X	X	
Rosa rubiginosa – Zaunrose	X	X	
Salix caprea - Sal-Weide	X	X	X
Salix nigricans – Schwarzweide		X	X
Salix purpurea - Purpur-Weide	X	X	X
Salix viminalis - Korb-Weide		X	X
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	X	X	
Viburnum opulus - Gern. Schneeball (vereinzelt)		X	X
Kletterpflanzen			
Clematis vitalba – Waldrebe		X	
Hedsera helix – Efeu		X	
Parthenocissus Quinquefolia 'Engelmanii' - Jungfernwein		X	
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein		X	
geschnittene Hecken:			
Acer campestre – Feldahorn		X	
Carpinus betulus – Hainbuche		X	
Cornus mas – Kornelkirsche		X	
Crataegus monogyna – Weißdorn		X	
Fagus silvatica – Rotbuche		X	
Ligustrum vulgare - Liguster		X	

7.2.2 Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20
Mittelkronige Bäume:	wie vor, jedoch StU 16-18
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60-100, mind. 10% Solitärs, 3 x verpfl.
Heckenpflanzen:	2 x verpflanzt, 80 – 125

7.2.3 Pflanzdichte

Sträucher: 1 Stck. pro 1,5 qm / Reihen- und Pflanzabstand: 1 x 1,5 m

7.2.4 Sicherstellung des Pflanzenstandraums
für Bäume: Bodenstandraum mind. 9 qm, Mindestbreite 2,0 m, Tiefe 1,0 m
Kletterpflanzen: mind. 0,5 x 0,5 m

7.3 Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

7.3.1 Die als Gebietsrandeingrünung festgesetzten privaten Grünflächen sind nach Abs. 7.4 zu bepflanzen. Für Artenauswahl, Pflanzstandards und -dichte gelten die Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß. Zugänge, Zufahrten mit Zuleitungen zu den Grundstücksflächen sind zugelassen. (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.3.2 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Rahmen der Ausgleichsregelung anrechenbar.

7.4 Festsetzungen für die Bepflanzung und Erhaltung der Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).

7.4.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind mit standorttypischen Gehölzen (Bäume und Sträucher der Pflanzliste, Spalte Nr. 2 der Pflanzliste) und extensivem Rasen zu bepflanzen. Für Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gelten die Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß.

7.4.2 Bei den Pflanzflächen nach 7.4.1 beträgt der Anteil der Gehölzflächen mindestens 30%.

7.4.3 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Baum der Gehölzliste (Spalte Nr. 2) zu pflanzen. Alternativ können 3 mittelkronige Bäume gepflanzt werden.

7.4.4 Beiderseits der Grenze benachbarter Grundstücke der Industrie- und Gewerbegebiete sind Streifen von jeweils mindestens 2,5 m Breite flächig mit Gehölzen (Bäume und Sträucher der Pflanzliste, Spalte Nr. 2 der Pflanzliste) zu bepflanzen. Für Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gelten die Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß.

7.4.5 Die mit [PG] (private Grünflächen) ausgewiesenen Flächen sind gruppenweise mit Gehölzen (Bäume und Sträucher der Pflanzliste, Spalte Nr. 2) und extensiven Rasenflächen zu bepflanzen. Für Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gelten die Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß.

7.4.6 Vorhandene hochstämmige Bäume sind, soweit sie sich außerhalb der zu überbauenden Flächen befinden, zu erhalten.

7.4.7 Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume an Straßen können um bis zu 3 m verändert werden, sofern die Belange der Versorgungsträger oder notwendige Zufahrten zu Grundstücken den erfordern.

7.4.8 Die Stellplatzflächen auf den Baugebieten sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen: je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste, Spalte Nr.2, zu pflanzen.

7.4.9 Mauern, Zäune mit sonstigen Einfriedungen sind mit Laubgehölzen oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste, Spalte Nr. 2 einzugrünen. Für Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gelten die Abs. 7.2

und 7.4.3 sinngemäß.

7.4.10 Die Obstbäume in der nördlich des GI-5 gelegenen Gebietsrandeingrünung (Bestand entlang des Kuhdamms) sind zu erhalten. (Maßnahme [M4])

7.4.11 Die Flächen mit dem Planzeichen Nr.13.2.1 der PlanzVO westlich des Mischgebiets MI-3 sind flächig mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste (Spalte 2) zu bepflanzen. (Maßnahme [M5]).
Für Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gelten die Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß.

7.4.12 Die im südlichen Zugangsbereich zum Mischgebiet MI-3/4 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durch Baumreihen zu bepflanzen. Die Baumallee im Zuge der Zeestower Straße (heutige Lage) ist zu erhalten. Ausgefallene Exemplare sind durch Neupflanzungen zu ergänzen. Die festgesetzten Spielplatzflächen sind durch Gehölzgruppen der Pflanzliste, Spalte 2 und durch Rasenflächen abzupflanzen. (Maßnahme [M1]. Für
Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gelten die Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß.

7.5 Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.5.1 Flächen [A5] [A6] [A7]
Die Flächen sind gruppenweise mit Gehölzen (Bäume und Sträucher der Pflanzliste, Spalte Nr. 2) und extensiven Rasenflächen zu bepflanzen.
Innerhalb Fläche [A5] sowie in der nördlichen, 20 m tiefen Außenrandzone der Flächen [A6] [A7] ist eine aufgelockerte Gehölzpflanzung vorzunehmen. Der Anteil der Gehölzflächen beträgt mindestens 30% (Maßnahmen [M6] [M7]). Die südliche Innenzone der Flächen [A6] [A7] ist vollflächig mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste, Spalte Nr. 2) zu bepflanzen. Der Anteil der Kronenfläche zu pflanzender Bäume an der Gesamtfläche beträgt mindestens 10%. Für Artenauswahl, Pflanzstandards,
-dichte und -erhaltung gelten Abs. 7.2 und 7.4.3 sinngemäß.

7.5.2 Flächen [A8] [A9] [A10]
Das vorhandene Grünland wird als Feuchtwiese entwickelt.
Weitere Pflanzmaßnahmen unterbleiben.
Der Böschungsrand der Niederung, westlich der Fläche [A9] wird vollflächig mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste, Spalte 3) bepflanzt (Maßnahme [M2]). Der Anteil der Kronenfläche zu pflanzender Bäume an der Gesamtfläche beträgt mindestens 10%. Für die Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gilt Abs. 7.2.

7.5.3 Fläche [A11]
Die Fläche ist aufgelockert mit Gehölzinseln und extensiven Rasenflächen zu bepflanzen. Der Anteil der Gehölzflächen beträgt mindestens 20%. Zur Verwendung kommen Gehölze der Pflanzliste (Spalte 3), mit einem Anteil der Kronenflächen zu pflanzender Bäume von mindestens 3% an der Gesamtfläche.
Das bestehende Feuchtbiotop (ehem. Ziegeleigrube) ist als Bestandteil der Fläche [A11] zu erhalten. Die Einleitung von Dachflächenwasser aus den Baugebieten ist unzulässig (Maßnahme [M3]).
An der Ostgrenze der Fläche [A11] ist entlang der ehemaligen Gleisanlagen für das Umspannwerk ein geschlossener Gehölzsaum (Bäume und Sträucher der Pflanzliste, Spalte 3) von 5 m Tiefe aufzubauen.
Für Artenauswahl, Pflanzstandards, -dichte und -erhaltung gilt Abs. 7.2.

Verfahrensvermerke

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

Ausgefertigt Wustermark, 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 Planunterlage 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 Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist.

...., den ....
Vermesser/Katasteramt Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20).

Flurstücksliste

Gemarkung Wustermark, Flur 2
Flurstücke: 142 (teilweise), 144 (teilweise), 230/1 (teilweise), 231/1 (teilweise), 235 (teilweise), 236 (teilweise), 237 (teilweise), 238 (teilweise), 239 (teilweise), 240 (teilweise), 241 (teilweise), 242 (teilweise), 464/1 (teilweise), 490/3 (teilweise), 909 (teilweise), 973 (teilweise), 974 (teilweise), 978 (teilweise), 979 (teilweise), 980 (teilweise), 1096 (teilweise), 1114 (teilweise), 1119 (vollständig), 1120 (teilweise), 1177 (teilweise), 1180 (teilweise), 1182 (teilweise), 1256 (teilweise), 1257 (teilweise), 1333 (vollständig), 1334 (teilweise), 1340 (teilweise), 1345 (teilweise), 1347 (teilweise), 1349 (teilweise), 1350 (vollständig), 1357 (teilweise), 1358 (teilweise).

Übersicht DTK10, dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB, ohne Maßstab

Gemeinde Wustermark

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

Stand: 13.01.2025

Satzung

M. 1:1.000

Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Tel.: (033234) 73-0
www.wustermark.de

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung - Dr. Steinke
Karl-Marx-Platz 1
99084 Erfurt