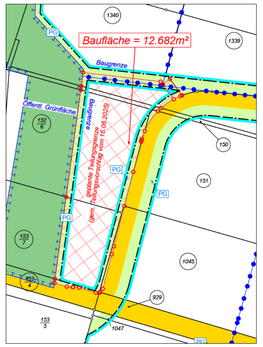
# Übersichtskarte (Maßstab 1:2500)




| Berechnung der Fläche des Baugrundstücks | | | |
|---|---|---|---|
| **Fläche der Flurstücke** | | | |
| 150, 151, 152/6, 153/7, 1045, 1340 Fläche laut Kataster | | 118.342 | m² |
| | **Summe:** | **118.342** | m² |
| | | | |
| **Baufläche Flurstück 150** | | 293 | m² |
| **Baufläche Flurstück 151** | | 71 | m² |
| **Baufläche Flurstück 152/6** | | 6.455 | m² |
| **Baufläche Flurstück 153/7** | | 3.958 | m² |
| **Baufläche Flurstück 1045** | | 125 | m² |
| **Baufläche Flurstück 1340** | | 1.779 | m² |
| **Baufläche Flurstück 153/4** | | 112 | m² |
| **Baufläche Flurstück 929** | | 0,2 | m² |
| **Summe =** | | **12.682** | m² |

## *Abstandsflächenberechnung rechnerischer Nachweis*

| Lage | Gebäudeteil | Dachform | SL/FH* | Gelände m ü. NHN | | 1H | 0,2H | Abstandsfläche |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gebäude 01** | | | | | | | | |
| Nordseite | | | | | | | | |
| A | | Flachdach | 43,50 | - 35,4 | = | 8,10 | 1,62 | 3,00 |
| B | | Flachdach | 43,50 | - 36,2 | = | 7,30 | 1,46 | 3,00 |
| Ostseite | | | | | | | | |
| A | | Flachdach | 43,50 | - 35,4 | = | 8,10 | 1,62 | 3,00 |
| D | | Flachdach | 43,50 | - 35,2 | = | 8,30 | 1,66 | 3,00 |
| Südseite | | | | | | | | |
| C | | Flachdach | 43,50 | - 36,0 | = | 7,50 | 1,50 | 3,00 |
| D | | Flachdach | 43,50 | - 35,2 | = | 8,30 | 1,66 | 3,00 |
| Westseite | | | | | | | | |
| B | | Flachdach | 43,50 | - 36,2 | = | 7,30 | 1,46 | 3,00 |
| C | | Flachdach | 43,50 | - 36,0 | = | 7,50 | 1,50 | 3,00 |
| **Gebäude 02** | | | | | | | | |
| Nordseite | | | | | | | | |
| E | | Flachdach | 43,00 | - 34,9 | = | 8,10 | 1,62 | 3,00 |
| F | | Flachdach | 43,00 | - 35,5 | = | 7,50 | 1,50 | 3,00 |
| Ostseite | | | | | | | | |
| E | | Flachdach | 43,00 | - 34,9 | = | 8,10 | 1,62 | 3,00 |
| H | | Flachdach | 43,00 | - 34,8 | = | 8,20 | 1,64 | 3,00 |
| Südseite | | | | | | | | |
| G | | Flachdach | 43,00 | - 35,2 | = | 7,80 | 1,56 | 3,00 |
| H | | Flachdach | 43,00 | - 34,8 | = | 8,20 | 1,64 | 3,00 |
| Westseite | | | | | | | | |
| F | | Flachdach | 43,00 | - 35,5 | = | 7,50 | 1,50 | 3,00 |
| G | | Flachdach | 43,00 | - 35,2 | = | 7,80 | 1,56 | 3,00 |
| **Gebäude 03** | | | | | | | | |
| Nordseite | | | | | | | | |
| I | | Flachdach | 42,50 | - 34,7 | = | 7,80 | 1,56 | 3,00 |
| J | | Flachdach | 42,50 | - 35,1 | = | 7,40 | 1,48 | 3,00 |
| Ostseite | | | | | | | | |
| I | | Flachdach | 42,50 | - 34,7 | = | 7,80 | 1,56 | 3,00 |
| L | | Flachdach | 42,50 | - 34,5 | = | 8,00 | 1,60 | 3,00 |
| Südseite | | | | | | | | |
| K | | Flachdach | 42,50 | - 34,8 | = | 7,70 | 1,54 | 3,00 |
| L | | Flachdach | 42,50 | - 34,5 | = | 8,00 | 1,60 | 3,00 |
| Westseite | | | | | | | | |
| J | | Flachdach | 42,50 | - 35,1 | = | 7,40 | 1,48 | 3,00 |
| K | | Flachdach | 42,50 | - 34,8 | = | 7,70 | 1,54 | 3,00 |
| **Gebäude 04** | | | | | | | | |
| Nordseite | | | | | | | | |
| M | | Flachdach | 42,00 | - 34,1 | = | 7,90 | 1,58 | 3,00 |
| N | | Flachdach | 42,00 | - 34,3 | = | 7,70 | 1,54 | 3,00 |
| Ostseite | | | | | | | | |
| M | | Flachdach | 42,00 | - 34,1 | = | 7,90 | 1,58 | 3,00 |
| P | | Flachdach | 42,00 | - 33,5 | = | 8,50 | 1,70 | 3,00 |
| Südseite | | | | | | | | |
| O | | Flachdach | 42,00 | - 33,9 | = | 8,10 | 1,62 | 3,00 |
| P | | Flachdach | 42,00 | - 33,5 | = | 8,50 | 1,70 | 3,00 |
| Westseite | | | | | | | | |
| N | | Flachdach | 42,00 | - 34,3 | = | 7,70 | 1,54 | 3,00 |
| O | | Flachdach | 42,00 | - 33,9 | = | 8,10 | 1,62 | 3,00 |

Grundlagen für diese Berechnung sind die Zeichnungen der DIBAG vom 21.11.2024

* FH=Firsthöhe, KW=Küppelwalm, SL=Schnittlinie Außenwand-Dachhaut

## *Nutzungsberechnung rechnerischer Nachweis*

***geplante Bebauung : ( Grundfläche I)*** — **m²**

| | Länge | x | Breite | x | Anzahl | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Halle Gebäude I | 52,40 | x | 28,20 | | | = | 1477,68 |
| Vordach | 1,50 | x | 1,50 | x | 2 | = | 4,50 |
| Vordach | 6,80 | x | 2,50 | x | 2 | = | 34,00 |
| Halle Gebäude II | 39,60 | x | 28,20 | | | = | 1116,72 |
| Vordach | 1,50 | x | 1,50 | x | 3 | = | 6,75 |
| Vordach | 6,95 | x | 2,50 | x | 1 | = | 17,38 |
| Vordach | 13,35 | x | 2,50 | x | 1 | = | 33,38 |
| Halle Gebäude III | 39,60 | x | 28,20 | | | = | 1116,72 |
| Vordach | 1,50 | x | 1,50 | x | 3 | = | 6,75 |
| Vordach | 6,95 | x | 2,50 | x | 1 | = | 17,38 |
| Vordach | 13,35 | x | 2,50 | x | 1 | = | 33,38 |
| Halle Gebäude IV | 26,80 | x | 28,20 | | | = | 755,76 |
| Vordach | 1,50 | x | 1,50 | x | 2 | = | 4,50 |
| Vordach | 13,35 | x | 2,50 | x | 1 | = | 33,38 |
| Trafo | 5,00 | x | 3,00 | | | = | 15,00 |
| | | | | | | ***GRZ I*** = | ***4673,26*** |

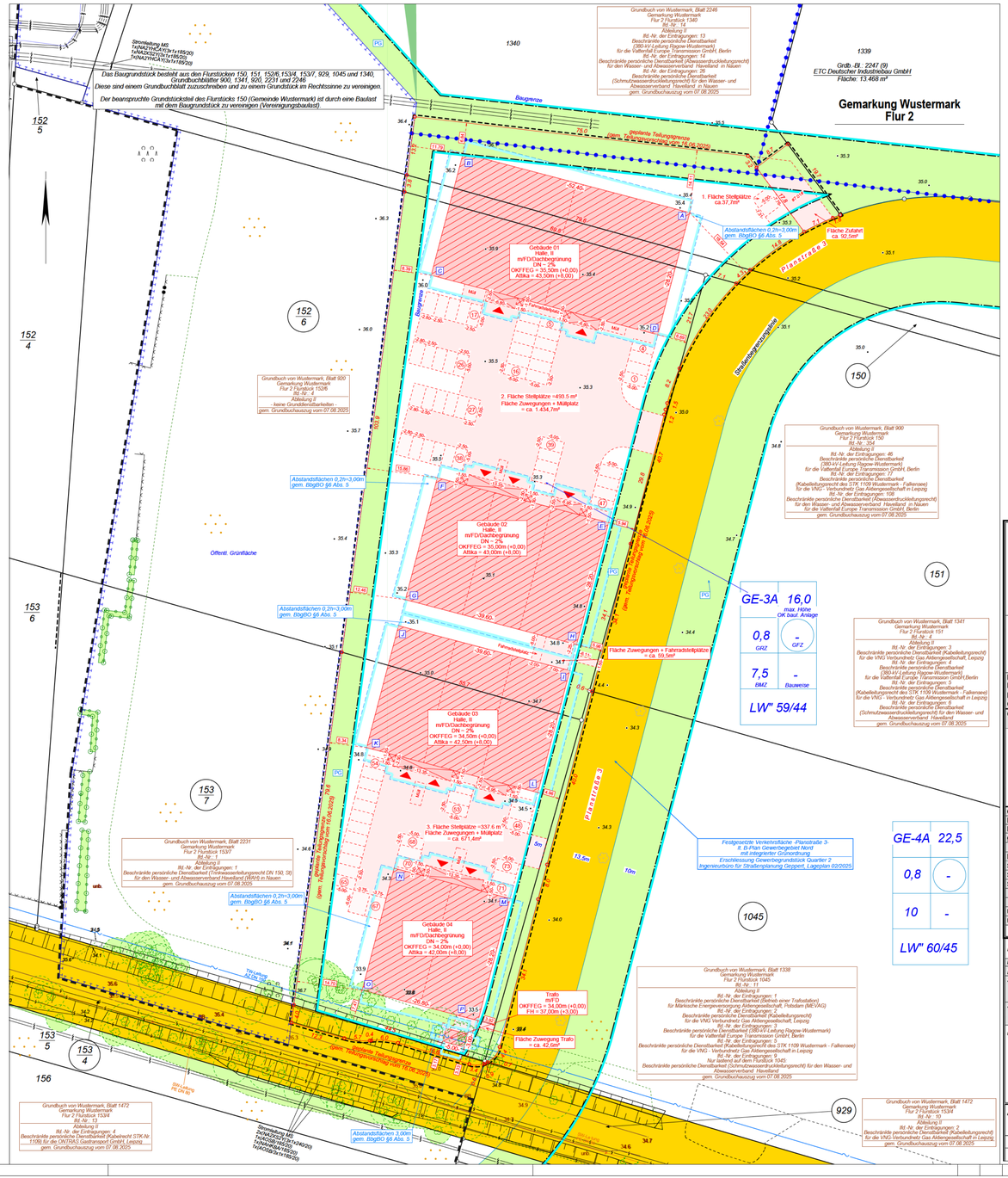
***geplante Bebauung : ( Grundfläche II)*** — **m²**

| | Fläche | | |
|---|---|---|---|
| Asphaltfläche zw. Geb. 1 und 2 incl. Müllplatz | 1434,7 | = | 1434,70 |
| Asphaltfläche zw. Geb. 3 und 4 incl. Müllplatz | 671,4 | = | 671,40 |
| 1. Stellplatzfläche | 37,7 | = | 37,70 |
| 2. Stellplatzfläche | 493,5 | = | 493,50 |
| 3. Stellplatzfläche | 337,60 | = | 337,60 |
| Zuwegung + Fahrradstellplatz zw. Geb. 2 und 3 | 59,5 | = | 59,50 |
| Zuwegung Trafo | 42,8 | = | 42,80 |
| Zufahrt zum nördl. Baufeld | 92,5 | = | 92,50 |
| Stellplätze an der nordl. Zufahrt | 37,7 | = | 37,70 |
| | | ***GRZ II =*** | ***3207,20*** |
| | | ***GRZ I + II =*** | ***7880,46*** |

***Baumassenzahl BMZ*** — **m³**

| | Länge | x | Breite | x | Höhe | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Halle Gebäude I | 52,40 | x | 28,20 | x | 8,00 | = | 11821,44 |
| Halle Gebäude II | 39,60 | x | 28,20 | x | 8,00 | = | 8933,76 |
| Halle Gebäude III | 39,60 | x | 28,20 | x | 8,00 | = | 8933,76 |
| Halle Gebäude IV | 26,80 | x | 28,20 | x | 8,00 | = | 6046,08 |
| Trafo | 5,00 | x | 3,00 | x | 3,00 | = | 45,00 |
| | | | | | | | ***35760,04*** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Grundflächenzahl I*** | | | | | |
| ***geplante*** | *4673,3* | \ | *12682* | = | ***0,37*** |
| ***gesamt*** | *4673,3* | \ | *12682* | = | ***0,37*** |
| ***zulässig*** | | | | = | ***0,8*** |
| ***Grundflächenzahl I + II*** | | | | | |
| ***geplante*** | *7880,5* | \ | *12682* | = | ***0,62*** |
| ***gesamt*** | *7880,5* | \ | *12682* | = | ***0,62*** |
| ***zulässig*** | | | | = | ***0,8*** |
| ***Baumassenzahl BMZ*** | | | | | |
| ***geplante*** | *35780,0* | \ | *12682* | = | ***2,82*** |
| ***gesamt*** | *35780,0* | \ | *12682* | = | ***2,82*** |
| ***zulässig*** | | | | = | ***7,5*** |


Das Baugrundstück besteht aus den Flurstücken 150, 151, 152/6,153/4, 153/7, 929, 1045 und 1340, Grundbuchblätter 900, 1341, 920, 2231 und 2246
Diese sind einem Grundbuchblatt zuzuschreiben und zu einem Grundstück im Rechtssinne zu vereinigen.
Der beanspruchte Grundstücksteil des Flurstücks 150 (Gemeinde Wustermark) ist durch eine Baulast mit dem Baugrundstück zu vereinigen (Vereinigungsbaulast).
Gemarkung Wustermark
Flur 2
Gmkg. Wustermark Flur 2 Flurstück 1340
Bl. Nr. 14
Abteilung II
lfd.-Nr. der Eintragungen: 13
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (380-kV-Leitung Ragow-Wustermark) für die Vattenfall Europe Transmission GmbH, Berlin
lfd.-Nr. der Eintragungen: 14
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserdruckleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserverband "Havelland" in Nauen
lfd.-Nr. der Eintragungen: 28
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserdruckleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserverband "Havelland" in Nauen
gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grdb. Bl. 2247 (9)
ETC Deutscher Industriebau GmbH
Fläche: 13.468 m²
Gemarkung Wustermark
Flur 2
Baugrenze
Abstandsflächen 0,2H=3,00m gem. BbgBO §6 Abs. 5
Gebäude 01 Halle, II mFD/Dachbegrünung DN = 2% OKFFEG = 35,30m (+0,00) Attika = 43,00m (+8,00)
Gebäude 02 Halle, I mFD/Dachbegrünung DN = 2% OKFFEG = 35,00m (+0,00) Attika = 43,00m (+8,00)
Gebäude 03 Halle, III mFD/Dachbegrünung DN = 2% OKFFEG = 34,50m (+0,00) Attika = 42,50m (+8,00)
Gebäude 04 mFD/Dachbegrünung DN = 2% OKFFEG = 34,00m (+0,00) Attika = 42,00m (+8,00)
Trafo OKFFEG = 34,00m (+0,00) FH = 37,00m (+3,00)
1. Fläche Stellplätze ca.37,7m²
2. Fläche Stellplätze =493,5 m² Fläche Zuwegungen + Multiplatz = ca. 1.454,7m²
3. Fläche Stellplätze =337,6 m² Fläche Zuwegungen + Multiplatz = ca. 671,4m²
Fläche Zufahrt ca. 92,5m²
Fläche Zuwegungen + Fahrradstellplätze = ca. 59,5m²
Fläche Zuwegung Trafo = ca. 42,8m²
Planstraße 3
Straßenbegrenzungslinie
Festgesetzte Verkehrsfläche -Planstraße 3- lt. B-Plan Gewerbegebiet Nord mit integrierter Grünordnung
Erschließung Gewerbegrundstücke Quartier 2 Ingenieurbüro für Straßenplanung Geppert, Lutgetplan 03/2025
GE-3A 16,0 max. Höhe OK baul. Anlage
0,8 GRZ
- GFZ
7,5 BMZ
- Bauweise
LW" 59/44
GE-4A 22,5
0,8
-
10
-
LW" 60/45
Grundbuch von Wustermark, Blatt 900, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 1526, Bl.-Nr. 4, Abteilung II, - keine Grunddienstbarkeiten - gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grundbuch von Wustermark, Blatt 2231, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 153/7, Bl.-Nr. 1, Abteilung II, lfd.-Nr. der Eintragungen: 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht DN 150, 50) für den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) in Nauen, gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grundbuch von Wustermark, Blatt 1472, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 153/4, Bl.-Nr. 13, Abteilung II, lfd.-Nr. der Eintragungen: 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht STK-Nr. 1109) für die ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig, gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grundbuch von Wustermark, Blatt 1341, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 151, Bl.-Nr. 15, Abteilung II, lfd.-Nr. der Eintragungen: 3, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für die VNG Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft, Leipzig, lfd.-Nr. der Eintragungen: 4, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (380-kV-Leitung Ragow-Wustermark) für die Vattenfall Europe Transmission GmbH,Berlin, lfd.-Nr. der Eintragungen: 5, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht des STK 1109 Wustermark - Falkensee) für die VNG - Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig, lfd.-Nr. der Eintragungen: 6, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserdruckleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserverband Havelland, gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grundbuch von Wustermark, Blatt 900, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 1526, Bl.-Nr. 354, Abteilung II, lfd.-Nr. der Eintragungen: 85, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (380-kV-Leitung Ragow-Wustermark) für die Vattenfall Europe Transmission GmbH, Berlin, lfd.-Nr. der Eintragungen: 86, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht des STK 1109 Wustermark - Falkensee) für die VNG - Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig, lfd.-Nr. der Eintragungen: 108, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserdruckleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserverband "Havelland" in Nauen für die WAH Netz GmbH, Ingenieurbüro Berlin, gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grundbuch von Wustermark, Blatt 1338, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 1045, Bl.-Nr. 11, Abteilung II, lfd.-Nr. der Eintragungen: 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb einer Trafostation) für Märkische Energieversorgung Aktiengesellschaft, Potsdam (MEVAG), lfd.-Nr. der Eintragungen: 2, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für die VNG Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft, Leipzig, lfd.-Nr. der Eintragungen: 3, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (380-kV-Leitung Ragow-Wustermark) für die Vattenfall Europe Transmission GmbH, Berlin, lfd.-Nr. der Eintragungen: 4, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht des STK 1109 Wustermark - Falkensee) für die VNG - Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig, lfd.-Nr. der Eintragungen: 9, Nur lastend auf dem Flurstück 1045: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserdruckleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserverband "Havelland", gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Grundbuch von Wustermark, Blatt 1472, Gemarkung Wustermark, Flur 2 Flurstück 153/4, Bl.-Nr. 10, Abteilung II, lfd.-Nr. der Eintragungen: 2, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für die VNG Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig, gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Stromleitung MS 1xNA2XS(FL)2Y2X1x185/20 1xNA2XS(FL)2Y2X1x185/20 1xNA2YRCAY1x185/25
Gemarkung Wustermark
Flur 2 Flurstück 153/7
Bl.-Nr. 1
Abteilung II
lfd.-Nr. der Eintragungen: 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht DN 150, 50) für den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) in Nauen
gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Gemarkung Wustermark
Flur 2 Flurstück 153/4
Bl.-Nr. 13
Abteilung II
lfd.-Nr. der Eintragungen: 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht STK-Nr. 1109) für die ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig
gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025
Stromleitung MS 1xNA2XS(FL)2Y2X1x240/20 1xNA2XS(FL)2Y2X1x240/20 1xNA2YRCAY1x185/25
Gemarkung Wustermark
Flur 2 Flurstück 153/5
Bl.-Nr. 4
Abteilung II
lfd.-Nr. der Eintragungen: 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht) für die VNG Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft, Leipzig
gem. Grundbuchauszug vom 07.08.2025