

Gemeinde Wustermark



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

E-54 VBP

„Bahnhofstraße Süd - Büroerweiterung PIB-IGS  
GmbH“

Textteil

Plandatum: 22.05.2026

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Wustermark, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Martin Todtenhaupt B.Sc.**

Fachbereichsleiter  
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
**Holger Schreiber**

Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 12

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)	in der Fassung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert am 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
Stand Liegenschaftskataster:	Februar 2025



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	6
6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	6
7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	7
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
9.	Pflanzgebote und Pflanznerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) .....	7
10.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	8
11.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	8
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) .....	9
2.	Werbeanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO) .....	9
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) .....	9
<b>D</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>10</b>
1.	Denkmalschutz .....	10
<b>E</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>11</b>
1.	Archäologische Bodenfunde .....	11
2.	Kampfmittelbelastung .....	11
3.	Baumschutzsatzung .....	11
4.	Wasserabfluss (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz) .....	11
5.	Bodenschutz .....	12
6.	Brandschutz .....	12



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 12

## **A VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung und beigelegt.

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Höchstzahl von 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb darf nicht überschritten werden.

Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Gewerbegebiets wird eine Obergrenze von 0,25 festgesetzt.

Ausnahmsweise kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um höchstens 743 m<sup>2</sup> durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Rangierflächen sowie versiegelte Plätze und Zuwegungen zugelassen werden, wenn diese dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

##### **2.2.1 Begriffsdefinition**

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

##### **Gebäudehöhe (GH)**

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).



### **2.2.2 Festsetzung nach Gebäudehöhe**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 8,0 m.

### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

## **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)**

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird auf 33,45 m ü. NHN festgelegt. Von der festgesetzten Höhe kann jeweils um bis zu +/- 50 cm abgewichen werden.

## **4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb, nicht überdachte PKW-Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

### **6.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### **Ein- und Ausfahrtsbereich**

Bereiche, in denen eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.



## **7. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **7.1 Private Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind mit Pflanzbindungen versehen.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden teilversiegelten Zuwegungen als untergeordnete Wegefläche. Eine Erweiterung, Verbreiterung oder zusätzliche Versiegelung über den Bestand hinaus ist unzulässig.

## **8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Dachdeckung**

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

### **8.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten. Selbes gilt für das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen.

### **8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

*-werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt-*

## **9. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### **9.1 Pflanzbindungen**

#### **9.1.1 Pfb 1 Erhalt Grünfläche mit Baumbestand**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen (Grünfläche mit Baumbestand) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch den Grundstückseigentümer gleichartig auf der festgesetzten Fläche zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: HST, StU 10-12 cm, 3xv

Es sind Gehölze der Pflanzliste Pfb zu verwenden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 12

Pflanzliste Pfb

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubenkirsche	Prunus padus in Sorten
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
RESISTA® Ulme	Ulmus RESISTA® in Sorten
Stiel-Eiche	Quercus robur
Flaum-Eiche	Quercus pubescens

**10. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

**10.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

*Die Flächen und Maßnahmen werden noch konkret benannt.*

**11. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 12

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 87 BbgBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### **1.1 Außenwände**

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

### **2. WERBEANLAGEN** (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

### **3. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN** (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

#### **Einfriedungen**

Zugelassen sind Einfriedungen an der straßenzugewandten Seite bis max. 1,60 m Gesamthöhe und an den straßenabgewandten Seiten bis max. 2,0 m Gesamthöhe.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 12

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Einzeldenkmäler des Rangierbahnhof Wustermark. Das Plangebiet liegt innerhalb des Umgebungsschutzes (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG) fünf dieser Einzeldenkmäler:

- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier: Stellwerk Wzb“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier: Bekohlungsanlage für den Dampflokbetrieb, bestehend“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier Bekohlungsanlage, davon: Restaurierungskanal mit Schlackeaufzug und Wasserschwenkkran“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark“
- 09150055 „Rangierbahnhof Wustermark, mehrteilig, hier: Bekohlungsanlage; Sandofen“

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 12

## **E HINWEISE**

### **1. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Während der Bauausführung können bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen sind gemäß § 11 BbgDSchG entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. In baugenehmigungspflichtigen, das Schutzgut Boden berührenden Verfahren ist die Bauherrschaft darauf hinzuweisen, dass sie ihre bauausführenden Firmen über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten hat.

### **2. KAMPFMITTELBELASTUNG**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, Fundstellen gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3. BAUMSCHUTZSATZUNG**

Für den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Wustermark (Baumschutzsatzung) in der am 01.01.2012 in Kraft getretenen Fassung zu berücksichtigen.

### **4. WASSERABFLUSS (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz)**

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 12

## **5. BODENSCHUTZ**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdbodenfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu treffen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Altablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Heidenheim.

## **6. BRANDSCHUTZ**

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.