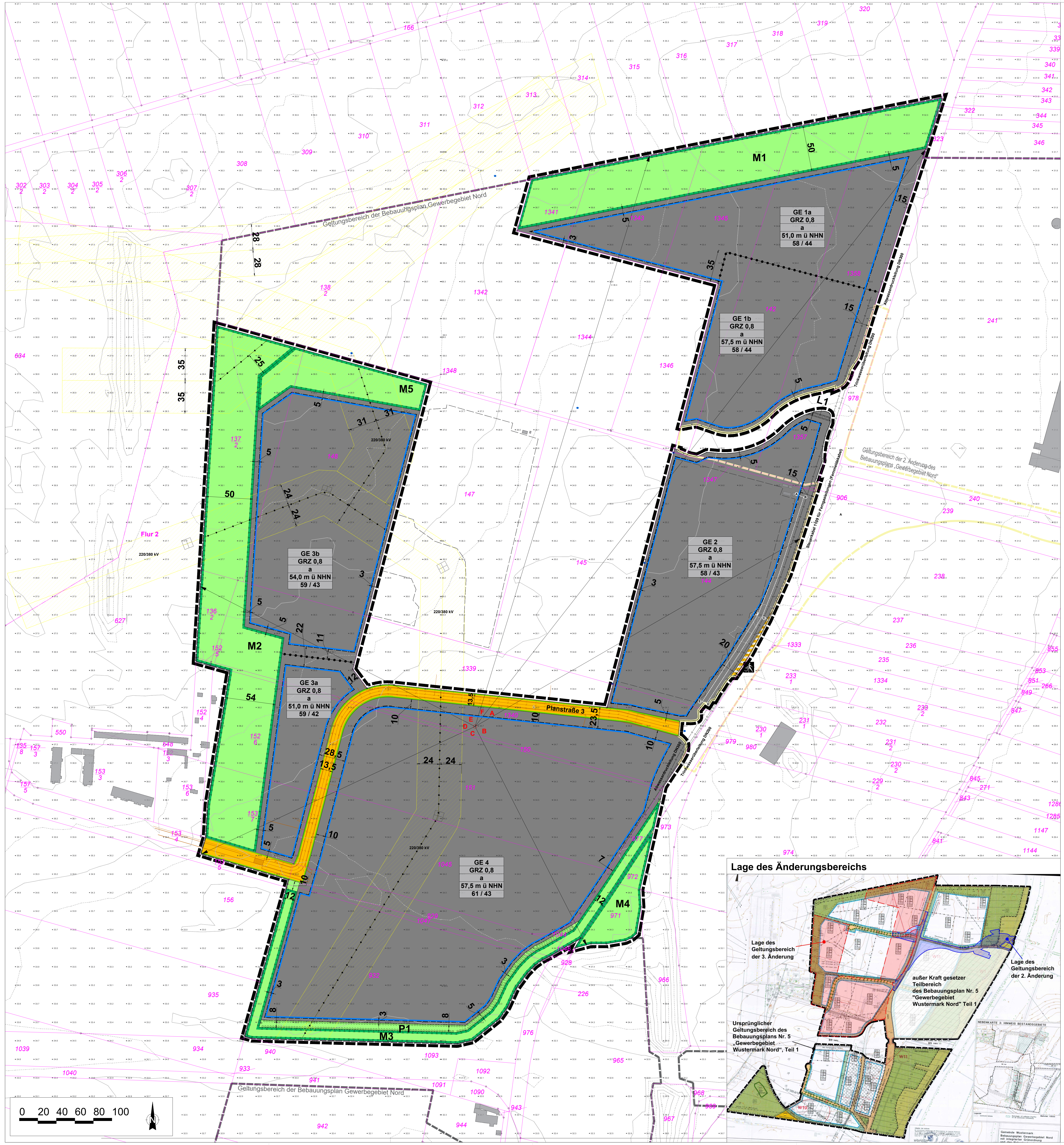

M1
GE 1a
GRZ 0,8
a
51,0 m ü NHN
58 / 44
GE 1b
GRZ 0,8
a
57,5 m ü NHN
58 / 44
GE 2
GRZ 0,8
a
57,5 m ü NHN
58 / 43
GE 3a
GRZ 0,8
a
51,0 m ü NHN
59 / 42
GE 3b
GRZ 0,8
a
54,0 m ü NHN
59 / 43
GE 4
GRZ 0,8
a
57,5 m ü NHN
61 / 43
M2
M3
M4
M5
P1
L1
Planstraße 3
Flur 2
220/380 kV
Geltungsbereich der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord
Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“
Abwasserdruckleitung DN300
Trinkwasserüberleitung DN200
Steuerkabel 1109 für Fernmeldekabel
A
B
C
D
E
F
0 20 40 60 80 100
N
Lage des Änderungsbereichs
Lage des Geltungsbereich der 3. Änderung
Lage des Geltungsbereich der 2. Änderung
außer Kraft gesetzer Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Wustermark Nord" Teil 1
Ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1
W11
W19
NEBENKARTE 3: HINWEIS BESTANDSGEBIETE
Gemeinde Wustermark
Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord mit integrierter Grünordnung

Planzeichenerklärung

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.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

▆ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

▭ Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧 öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehwege

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

—◆—◆— oberirdische Leitungen 220/380 kV Leitung

—◇—◇— unterirdische Leitungen

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

🟩 öffentliche Grünfläche

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

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

▭ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

•••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung

L1 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

▨ Freileitungsschutzstreifen für die 220/380 kV Leitung

⊞ Freileitungsmast

A B Abgrenzung Richtungssektoren der Zusatzkontingente (siehe TF 22)

A B C D Umgrenzung von Teilflächen gem. TF 7 Fläche ABCDEFA

Kartengrundlage ohne Festsetzungescharakter

▭ bestehende Bebauung gemäß ALKIS

▭ Photovoltaikanlage gemäß ALKIS

1311 Flurstücksgrenzen/-nummern gemäß Vermessungsplan

▭ Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“

▭ Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“

Nutzungsschablone

GE 2	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
a	Bauweise (abweichende)
22,5 m ü BZP	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß (OK max)
58 / 43	Schallkontingentierung - siehe TF 22 $L_{EK,tags}$ / $L_{EK,nachts}$

Nachrichtliche Übernahme

Hinweise

Textliche Festsetzungen

TF 1 Gewerbegebiet (GE)
Für die Teilflächen GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3a, GE 3b und GE 4 wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

(1) Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein zulässig:
-Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
-Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie einem im Gewerbegebiet zulässigen und ansässigen Betrieb räumlich-funktional zugeordnet und diesem nach Grund- und Geschossfläche untergeordnet sind.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
-Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des B-Plans sind abweichend von § 8 BauNVO:
-Tankstellen,
-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
-Vergnügungsstätten,
-Einzelhandelsbetriebe,
-Logistikbetriebe gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes (WZ 2025, Abschnitt H - Verkehr und Lagerei Ziff. 53 ff. „Post-, Kurier- und Expressdienste“ und Ziff. 53.2 ff. „Sonstige Post-, Kurier- und Expressdienste“).

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO)

TF 2 Höhe baulicher Anlagen
In allen Baugebieten können auf maximal 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m für technisch notwendige Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

TF 3 Bauweise
Für die Teilflächen GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3a, GE 3b und GE 4 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit der Bezeichnung „a“ festgesetzt. Es gelten folgende Bindungen:
Die Länge der Gebäude in den Teilgebieten darf 50 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

TF 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die Fläche mit der Kennzeichnung L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 5
Innerhalb der Teilfläche GE 1a sind auf 4.000 m² Wiesenfluren als zusammenhängende Vegetationsfläche „Grünkeil“ (maximal 2 Teilflächen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfluren sind mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) anzulegen. Die „Grünkeile“ sind in Ost-West-Richtung auszurichten, um eine Durchlüftung zu sichern.
Es ist innerhalb der zusammenhängenden Vegetationsflächen „Grünkeile“ eine Pflanzdichte von einem großkronigen Baum der Pflanzliste 3 je angefangene 330 m² sicherzustellen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 6
Innerhalb der Teilfläche GE 1b sind auf 3.200 m², innerhalb GE 2 sind auf 5.500 m² und innerhalb GE 3a und GE 3b sind auf 7.500 m² Wiesenfluren als zusammenhängende Vegetationsflächen „Grünkeile“ herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfluren sind mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) anzulegen. Die „Grünkeile“ sind in Ost-West-Richtung auszurichten, um eine Durchlüftung zu sichern. Es ist innerhalb der zusammenhängenden Vegetationsflächen „Grünkeile“ eine Pflanzdichte von einem großkronigen Baum der Pflanzliste 3 je angefangene 330 m² sicherzustellen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 7
Entlang des östlichen Rands der Teilflächen GE 1a, GE 1b und GE 2 ist alle 15,0 m ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Als Einzelbäume sind standortgerechte heimische Laubgehölze der Pflanzliste 3, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Standorte dürfen für erschließungstechnische Erfordernisse maximal 5 m in beide Richtungen parallel der öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden.
Vorhandene Gehölze innerhalb der Fläche ABCDEFA sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Vorhandene Bäume können auf die gemäß dieser Festsetzung anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
Ergänzend sind insektenfreundliche Blühwiesen anzulegen. Für die Herstellung der Blühwiesen ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8
Innerhalb der Teilfläche GE 4 sind zwischen der Straßenverkehrsfläche der Planstraße 3 und der Baugrenze 30 mittel- und großkronige Laubbäume und zusätzlich 140 Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzliste 3, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm (bzw. mittelkronig: 16-18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Auswahl der Sträucher ist die Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine Wuchshöhe von min. 60-100 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 2x verpflanzt) sicherzustellen. Die Sträucher sind solitär oder in Gruppen von mindestens 5 und höchstens 16 Stück anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Sträucher ist in Gruppen zu pflanzen. Die Anpflanzungen und vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
Ergänzend sind insektenfreundliche Blühwiesen anzulegen. Für die Herstellung der Blühwiesen ist mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 9
Auf der Fläche zur Pflanzbindung P1 ist ein Gehölzbestand herzustellen. Es ist eine Pflanzdichte von 2 großkronigen Bäumen der Pflanzliste 3 je angefangene 330 m² sicherzustellen. Alternativ können statt einem großkronigen Baum, 3 mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm (bzw. mittelkronig: 16-18 cm) vorzunehmen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 10
Die Flächen innerhalb der Freileitungsschutzstreifen in den Teilflächen GE 3b und GE 4 sind, soweit sie nicht durch Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten belegt sind, zu 50 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine Pflanzdichte von mindestens 60 Sträuchern der Pflanzliste 2 je angefangene 330 m² anzuwenden. Für der Auswahl der Sträucher ist die Pflanzliste 2 zu verwenden, es ist eine Wuchshöhe von min. 60-100 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 2x verpflanzt) sicherzustellen. Mindestens 20 % der Sträucher sind solitärstehend anzulegen. Die Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.
Die verbleibenden 50 % sind als Wiesenfluren herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfluren sind mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) anzulegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 11
Oberirdische Stellplatzanlagen innerhalb der Freileitungsschutzstreifen in den Teilflächen GE 3b und GE 4 für 5 oder mehr Kraftfahrzeuge, sind durch Bepflanzungen zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 5 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 5 Lkw- oder 5 Bus-Stellplätze mindestens 4 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Baumscheiben mit mindestens 2 m² Fläche pro Strauch mit bodendeckender Bepflanzung zu erfolgen. Für die Auswahl der Sträucher ist die Pflanzliste 2 zu verwenden, es ist eine Wuchshöhe von mind. 60-100 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 2x verpflanzt) sicherzustellen. Die Sträucher sind in Pflanzinseln mit 3-7 Sträuchern anzuordnen. Die Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 12
Oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb der Freileitungsschutzstreifen in den Teilflächen GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3a, GE 3b und GE 4 für 5 oder mehr Kraftfahrzeuge sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen der Pflanzliste 3, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 18-20 cm (bzw. mittelkro-nig: 16-18 cm) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 2 Lkw- oder 2 Bus-Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Pro Baum ist eine Baumscheibe mit einem durchwurzelba-ren Substratvolumen von mindestens 12 m³ anzulegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 13
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 6.400 m² so zu bepflanzen, dass eine Halboffenlandschaft entsteht. Die Vegetationsfläche ist zu 55 % aus Trockenrasenarten und Rispengras, zu 20 % aus Rohbodenstandorten (Sandflächen) sowie zu 25 % durch Gehölze auszugestalten. Zu verwenden ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“). Es ist eine Pflanzdichte von 20 Sträuchern je angefangener 330 m² der Pflanzliste 1 im Verhältnis von 2/3 der Sträucher in der Wuchshöhe 60-100 cm und 1/3 der Sträucher in der Wuchshöhe 150-175 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 3x verpflanzt) sicherzustellen. Die Strauchpflanzungen sind zu 25 % als einzelnstehende Solitärsträucher und zu 75 % in Gehölzgruppen von 5 bis 20 Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Zudem sind mindestens 10 Totholzhaufen pro ha in einer Größe von ca. 5 m Breite und ca. 5 m Länge sowie ca. 0,8 m Höhe in die Fläche zu bringen.
Zulässig ist ein unversiegelter Weg mit einer maximalen Breite von 2 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 14
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 7.200 m² so zu bepflanzen, dass eine Halboffenlandschaft entsteht. 10 % der Vegetationsfläche ist als Rohbodenstandorte (Sandflächen) anzulegen. Zu verwenden ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“). Die Fläche ist zu 30 % durch dornige Sträucher zu gliedern (Pflanzliste 1, Kennzeichnung: *). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Zudem sind mindestens 10 Totholzhaufen pro ha in einer Größe von ca. 5 m Breite und ca. 5 m Länge sowie ca. 0,8 m Höhe in die Fläche einzubringen. Zulässig ist ein unversiegelter Weg mit einer maximalen Breite von 2 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 15
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf 9.000 m² mit einem Gehölzbestand in einer Pflanzdichte von zwei mittel- oder großkronigen Bäumen je angefangene 330 m² und Sträuchern in einer Pflanzdichte von mindestens 100 Sträuchern je 330 m² anzulegen. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume der Pflanzliste 3, mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 18-20 cm (bzw. mittelkronig: 16-18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für die Auswahl der Sträucher ist die Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine Wuchshöhe von min. 60-100 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 2x verpflanzt) sicherzustellen. Die Sträucher sind solitär oder in Gruppen anzuordnen. Maximal 10 % der Sträucher sind als solitär zu pflanzen. Die Anpflanzungen und vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Zulässig ist ein unversiegelter Weg mit einer maximalen Breite von 2 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 16
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 ist auf 50 % der Vegetationsfläche so anzupflanzen, dass eine Halboffenlandschaft entsteht. Die Vegetationsfläche ist zu 55 % aus Trockenrasenarten und Rispengras, zu 20 % aus Rohbodenstandorten (Sandflächen) sowie zu 25 % durch Gehölze auszugestalten. Zu verwenden ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“). Es ist eine Pflanzdichte von 20 Sträuchern je angefangene 330 m² der Pflanzliste 1 und/oder 2 im Verhältnis von 2/3 der Sträucher in der Wuchshöhe 60-100 cm und 1/3 der Sträucher in der Wuchshöhe 150-175 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 3x verpflanzt) sicherzustellen Die Strauchpflanzungen sind zu 25 % als einzelnstehende Solitärsträucher und zu 75 % in Gehölzgruppen von 5 bis 20 Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Zudem sind mindestens 10 Totholzhaufen pro ha in einer Größe von ca. 5 m Breite und ca. 5 m Länge sowie ca. 0,8 m Höhe anzulegen. Auf den verbleibenden 50 % der Vegetationsfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist ein dichter Gehölzbestand zu entwickeln. Je angefangene 330 m² sind 17 Bäume der Pflanzliste 3 und mind. 100 Sträucher der Pflanzliste 1 anzulegen. Neupflanzungen von Bäumen sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm (bzw. mittelkronig: 16-18 cm) vorzunehmen. Es sind Sträucher in der Pflanzgröße 60-100 cm zu verwenden (jeweils Wurzelware 3x verpflanzt). Die Anpflanzungen sowie vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Zulässig ist ein unversiegelter Weg mit einer maximalen Breite von 3 m.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 17
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 ist als Sandtrockenrasen mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) anzulegen. Zudem sind mindestens 10 Totholzhaufen pro ha in einer Größe von ca. 5 m Breite und ca. 5 m Länge sowie ca. 0,8 m Höhe in die Fläche zu bringen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 18
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M4 ist in ihrem Zustand als Halboffenland zu erhalten. Vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort durch standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 und 3 zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 19
Innerhalb der Maßnahmenfläche M5 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft so zu bepflanzen, dass eine Halboffenlandschaft entsteht. Die Vegetationsfläche ist zu 55 % aus Trockenrasenarten und Rispengras, zu 20 % aus Rohbodenstandorten (Sandflächen) sowie zu 25 % durch Gehölze auszugestalten. Zu verwenden ist regionales Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“). Es ist eine Pflanzdichte von 20 Sträuchern je angefangene 330 m² der Pflanzliste 1 und/ oder der Pflanzliste 2 im Verhältnis von 2/3 der Sträucher in der Wuchshöhe 60-100 cm und 1/3 der Sträucher in der Wuchshöhe 150-175 cm (jeweils Pflanzqualität Wurzelware 3x verpflanzt) sicherzustellen. Die Strauchpflanzungen sind zu 25 % als einzelnstehende Solitärsträucher und 75 % in Gehölzgruppen von 5 bis 20 Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen. Zudem sind mindestens 10 Totholzhaufen pro ha in einer Größe von ca. 5 m Breite und ca. 5 m Länge sowie ca. 0,8 m Höhe anzulegen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 20
Flache und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 25 Grad von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu mindestens 50 % extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Hierzu ist eine Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktionell not-wendige Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungen, Dachaustritte und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination zur Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig. Die Dachbegrünung mit regionalem Saatgut (Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“) anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kombination von Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 21
Mindestens 10 % der Außenwandflächen von Gebäuden sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Je laufenden Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene und durchwurzelbare Bodenfläche von mindestens 2 m² je Pflanze aufweisen. Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Arten der Pflanzliste 4 „Schling- und Kletterpflanzen“ zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 22
Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691:2006-12, »Geräuschkontingentierung« weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	Emissionskontingente L_{EK} in dB L_{EK},tags in dB/m²	 L_{EK},nachts in dB/m²
GE1a	58	44
GE1b	58	44
GE2	58	43
GE3a	59	42
GE3b	59	43
GE4	61	43

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L(EK) um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektor und mögliche Zusatzkontingente in dB
Bezugspunkt Z im UTM-System (361036,41; 5825279,43)

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,zus}$ T	$L_{EK,zus}$ N
A	38,0	60,0	9	10
B	60,0	153,0	11	12
C	153,0	245,0	4	0
D	245,0	297,0	3	0
E	297,0	17,0	12	12
F	17,0	38,0	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für in den Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK) + L(EK),zus zu ersetzen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB)

Pflanzlisten 3. Änderung B-Plan Gewerbegebiet Wustermark Nord

Pflanzliste 1: Sträucher

Name botanisch	Name deutsch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina*	Hundsrose
Rosa corymbifera*	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa*	Zaunrose
Rosa tomentosa*	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix nigricans	Schwarz-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

* dorniger Strauch

Pflanzliste 2: Sträucher innerhalb der Freileitungsschutzstreifen

Name botanisch	Name deutsch
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Bäume

Name botanisch	Name deutsch
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Pflanzliste 4: Schling- und Kletterpflanzen

Name botanisch	Name deutsch
Bryonia alba*	Weiße Zaunrübe
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Waldefeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea anomala	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Gartengeißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernrebe
Rosa spec.	Kletterrose (in Arten)
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria floribunda*	Japanischer Blauregen
Wisteria sinensis*	Chinesischer Blauregen

*Hinweis: giftig

Verfahrensvermerke

KATASTERVERMERK

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom …………………… und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

………………………… ………….. …………………………………………
ÖBVI Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am …………………… die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wustermark, den …………………… …………………………………………
Der Bürgermeister Siegel

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …………………… im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark …………………… ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wustermark, den …………………… …………………………………………
Der Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist.

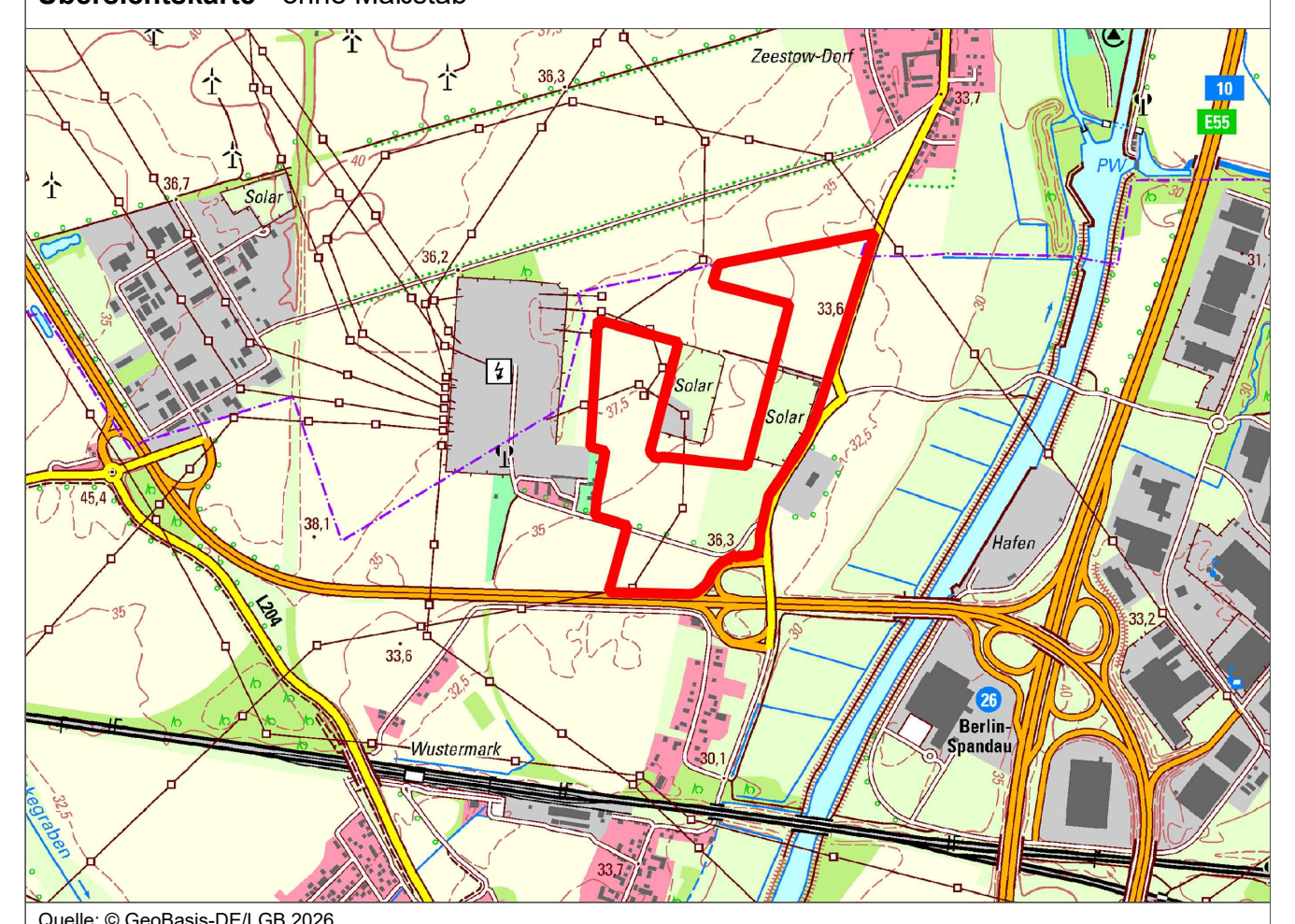
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.79).

Übersichtskarte - ohne Maßstab



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2026

3. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Wustermark Nord“

Maßstab	Fassung	Stand
1 : 1.500	Vorentwurf	Oktober 2026

Kartengrundlage
Lageplan von IVB Krause + Partner, Vermessungsingenieure (ÖbVI) vom 08.06.2026

Verwaltung
Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Bearbeitung
FIRU mbH - Berliner Straße, 10 - 13187 Berlin

FIRU