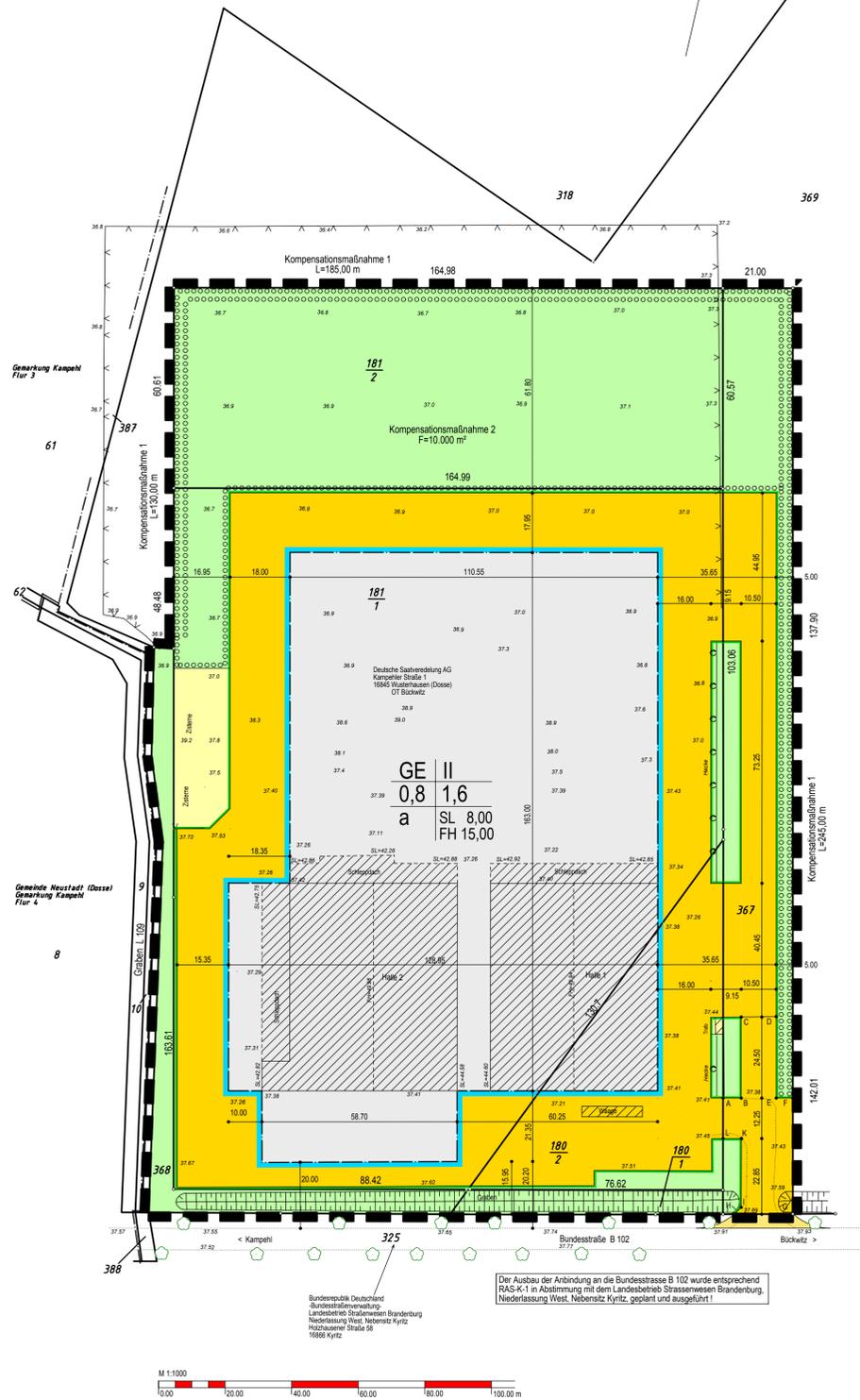


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Erweiterung DSV Standort Bückwitz „**

**Aufstellungsbeschluss 219 / 2011 vom 12.07.2011**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Erweiterung DSV Standort Bückwitz „**

**Aufstellungsbeschluss 219 / 2011 vom 12.07.2011**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ( TEIL B )**

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art und Maß der baulichen Nutzung [ § 9 (1) Nr. 1 BauGB ]**
    - Art der baulichen Nutzung
 

Der Bebauungsplan setzt ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO fest.

      - Zulässig gemäß § 8 (2) BauNVO sind :
        - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
        - Büro- und Verwaltungsgebäude
        - Tankstellen
      - Zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind :
        - maximal 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
        - Einzelhandelsnutzung als Annahandeln, wenn ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetriebe vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsfläche untergeordnet ist,
    - Grundflächenzahl GRZ [ § 19 Abs. 3 u. 4 BauNVO ]**

Die Grundflächenzahl als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung beträgt **GRZ =0,8**
    - Geschossflächenzahl GFZ [ § 20 Abs. 2 BauNVO ]**

Die Geschossflächenzahl als Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung beträgt **GFZ =1,6**
    - Zahl der Vollgeschosse [ § 20 Abs. 2 BauNVO ]**

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß landesrechtlicher Vorschriften wird im gesamten Baugebiet mit **zwei Vollgeschossen II** festgesetzt.
    - Höhe der baulichen Anlagen [ § 18 Abs. 1 u. 2 BauNVO ]**

Der Erdgeschossfußboden darf im Mittel nicht höher als 0,00 bis 0,50 m über der Oberfläche der angrenzenden Flächenbefestigung liegen.

Die Schnittlinie **SL** (äußerer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf nicht höher als **8,00 m**, die Firsthöhe **FH** im Mittel nicht höher als **15,00 m** über der Oberfläche der angrenzenden Flächenbefestigung liegen.
  - Bauweise [ § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO ]**

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die **abweichende Bauweise a** festgesetzt.

Für bauliche Anlagen und zusammenhängende Anlagenteile sind Baulängen von mehr als 50,00 m zulässig. Zwischen den baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes dürfen abweichend die Grenzabstände der offenen Bauweise unterschritten werden.
  - Öffentliche Widmung von Verkehrsflächen [ § 9 (1) Nr. 5 BauGB ]**

Die Strassenverkehrsfläche mit der Begrenzung A-B-C-D-E-F-G-H-I-K-L wird als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche festgesetzt.
- Grünordnungsmaßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote [ §§ 1a, 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 (1a) BauGB ]**
  - Kompensationsmaßnahmen**

Für das gesamte Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsfordernis von 15.596,00 m<sup>2</sup>

**Maßnahme 1**  
Anpflanzung einer umlaufenden, kombinierten heimischen Baum-/ Strauchhecke auf 560,00 m in einer Breite von 5,00 m auf der Ost-Nord- sowie der gehölzfreien Westseite.  
Es sind Arten der Pflanzenlisten A und B zu verwenden. Je m<sup>2</sup> Heckenfläche ist ein Strauch und alle 10,00 m ist ein Baum zu pflanzen.  
Bei allen Gehölzpflanzungen ist grundsätzlich Pflanzgut aus anerkannten gebietsheimischen Erntebeständen aus dem jeweiligen Herkunftsgelände zu verwenden.

Pflanzenliste A (Sträucher)	Pflanzenliste B (Bäume)
Pflaume (Prunus domestica)	Stieleiche (Quercus robur)
Weiße Dornrose (Rosa corymbifera)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hortensie (Hydrangea sp.)	Spitzahorn (Acer platanoides)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Feldahorn (Acer campestre)
	Feldulme (Ulmus minor)
	Flatterulme (Ulmus laevis)
	Linde (Tilia cordata)

**Maßnahme 2**  
Umwandlung einer intensiv als Acker genutzten Versuchsfeldfläche in extensives Grünland nördlich der ausgewiesenen Verkehrsfläche auf einer Fläche von 10.000,00 m<sup>2</sup>.

Zur weiteren Kompensation werden entsprechend Grünordnungsplan und Begründung zwei Maßnahmen ausserhalb des Plangebietes im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und grundbuchlich gesichert.
  - Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und über entsprechende Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu versickern.  
Im Zuge der weiteren Planung für die Baurealisierung müssen die entsprechenden Maßnahmen zur Regenwassererückhaltung- u. -behandlung so geplant werden, dass keine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser, mengenmäßig über den derzeitigen unversiegelten Zustand hinaus, in den angrenzenden Graben L 109 erfolgt.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN**
  - Schutz von Bodendenkmälern (§ 11 BbgDSchG)**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde LK OPR anzuzeigen.  
Die entdeckten Bodendenkmäle und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die Funde sind abgabepflichtig.  
Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.
  - Bodenschutz und Altlasten**

**Bodenschutz**  
Unbefestigte Flächen, die durch Lagerung und / oder während der Errichtung der Anlagen beansprucht werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen tiefgründig, mindestens 50,0 - 80,0 cm, abhängig von der Tiefe der Verdichtung aufzulockern, so dass keine nachteilige Beeinträchtigung durch eventuelle Bodenverdichtung verbleibt.  
Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern und voneinander getrennt, fachgerecht für den Wiedereinbau zu lagern. Der Mutterboden kann vor Ort auf die angrenzenden Grünflächen im Bebauungsplangebiet aufgebracht werden. Die Schichtmächtigkeit darf maximal 10,0 cm betragen.  
Die Bodenfunktionen und Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend durch Vermeidung / Verminderung schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere von Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge, zu erhalten.  
Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 BbodSchG.

**Altlasten**  
Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bereiche / Verunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die UBB LK OPR zu informieren.  
Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB LK OPR abzustimmen.  
Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31(1) BbgAbfBodG.
  - Mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebietes**

Entsprechend der Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg ist eine gesamte bzw. teilweise Belastung des Plangebietes mit Kampfmittel nicht bekannt.  
Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.  
Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt Gemeinde Wusterhausen / Dosse ist sofort zu informieren.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN VORSCHRIFTEN**

- Schutz von Bodendenkmälern (§ 11 BbgDSchG)**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle- oder bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde LK OPR anzuzeigen.  
Die entdeckten Bodendenkmäle und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die Funde sind abgabepflichtig.  
Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.
- Bodenschutz und Altlasten**

**Bodenschutz**  
Unbefestigte Flächen, die durch Lagerung und / oder während der Errichtung der Anlagen beansprucht werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen tiefgründig, mindestens 50,0 - 80,0 cm, abhängig von der Tiefe der Verdichtung aufzulockern, so dass keine nachteilige Beeinträchtigung durch eventuelle Bodenverdichtung verbleibt.  
Bei Bodenaushub sind Mutterboden und Unterboden zu sichern und voneinander getrennt, fachgerecht für den Wiedereinbau zu lagern. Der Mutterboden kann vor Ort auf die angrenzenden Grünflächen im Bebauungsplangebiet aufgebracht werden. Die Schichtmächtigkeit darf maximal 10,0 cm betragen.  
Die Bodenfunktionen und Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend durch Vermeidung / Verminderung schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere von Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge, zu erhalten.  
Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 BbodSchG.

**Altlasten**  
Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bereiche / Verunreinigungen angeschnitten (erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder anderen Beschaffenheiten gegenüber dem Normalzustand), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die UBB LK OPR zu informieren.  
Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB LK OPR abzustimmen.  
Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31(1) BbgAbfBodG.
- Mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebietes**

Entsprechend der Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg ist eine gesamte bzw. teilweise Belastung des Plangebietes mit Kampfmittel nicht bekannt.  
Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.  
Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und das zuständige Ordnungsamt Gemeinde Wusterhausen / Dosse ist sofort zu informieren.

**HINWEIS**

- Bauzeitenregelung**

Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gebäude sowie die anteilige Beseitigung von Gehözen sind nur ausserhalb der Brutzzeit ( 15.08. bis 15.03. ) zulässig.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Satzung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ Erweiterung DSV Standort Bückwitz “ 16845 Bückwitz , Kamphehl Str. 1

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, wird mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse vom (Beschluss-Nr. ) und mit Genehmigung des Landkreises Ostprignitz - Ruppin als Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ Erweiterung DSV Standort Bückwitz “ 16845 Bückwitz , Kamphehl Str. 1 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 219 / 2011 der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse vom 12.07.2011 .  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse , vom bis zum , gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB , erfolgt.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TOB) sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat am den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung DSV Standort Bückwitz“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit der Begründung und Umweltbericht, hat in der Zeit vom bis zum während der öffentlichen Sprechzeiten : Di. 09:00 - 11:30 / 13:00 - 18:00 Uhr und Do. 09:00 -11:30 / 13:00 -16:00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Gemeinde Wusterhausen / Dosse, vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wusterhausen / Dosse, d. ObVI

(Siegel)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung DSV Standort Bückwitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit der Begründung und Umweltbericht, wurde am mit Beschl.-Nr. : von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

**GENEHMIGUNG / INKRAFTTRETUNG**

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung DSV Standort Bückwitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit der Begründung und Umweltbericht ist dem Landkreis Ostprignitz am zur Genehmigung vorgelegt worden.

Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat die Genehmigung mit Verfügung vom (AZ.: ) unter Auflagen und Maßgaben sowie Hinweise, erteilt.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung DSV Standort Bückwitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und Kenntnis über den Inhalt zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

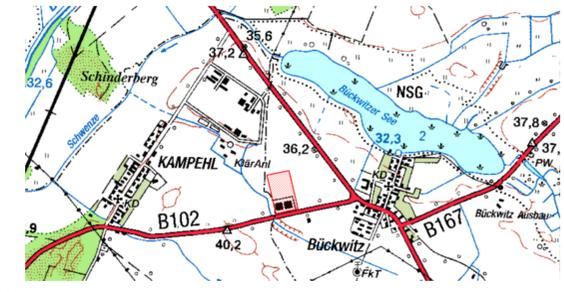
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen [ § 215 (2) BauGB ] und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen [ § 44 BauGB ], hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wusterhausen / Dosse, d. Der Bürgermeister

(Siegel)

**ÜBERSICHTSPLAN**



**GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG 01 / 2017**

**M 1: 1000**  
**Ausfertigung vom 15.02.2017**

**ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanV 90**

- FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung [§9 (1) Nr. 1 BauGB]**

**GE** Gewerbegebiet [§8 BauNVO]
  - Maß der baulichen Nutzung [§9 (1) Nr. 1 BauGB]**

**0,8 / 1,6** Grundflächenzahl GRZ [§ 19 (3 u. 4) BauNVO]  
Geschossflächenzahl GFZ [§ 20 (3) BauNVO]
  - Bauweise [§9 (1) Nr. 2 BauGB]**

**a** abweichende Bauweise [§22 (4) BauNVO]
  - Nutzungsschablone**

Baugebiet	Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	SL 8,00 FH 15,00
  - Überbaubare Grundstücksfläche [23 (3) BauNVO]**

Baugrenzen [§23 (3) BauNVO]
  - Straßenverkehrsflächen [§9 (1) Nr. 11 BauGB]**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen [§9 (1) Nr. 15 BauGB]**
    - Grünflächen
  - Anpflanzungen [§9 (1) Nr. 25a BauGB]**
    - Begrenzung der Flächenabschnitte der internen Kompensationsmaßnahmen
  - sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes [§9 (7) BauGB]
    - Fläche für Löschwasserversorgung / Elektroversorgung [§9 (1) Nr. 9 BauGB]
- DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

152 62.09

  - Flurstücksgrenzen- und nummern , Grenzlängen  
nachrichtliche topographische Darstellung
  - vorhandene Bebauung
  - vorhandene Einfriedung
  - vorhandene Geländehöhen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„ Erweiterung DSV Standort Bückwitz „**

**Aufstellungsbeschluss 219/2011 vom 12.07.2011**

**Deutsche Saatveredelungs AG**  
Zweigstelle Bückwitz  
Kamphehl Str. 1  
16845 Bückwitz  
☎(033970) 991 0 ☎(033970) 991 99

**Ingenieurbüro FOCKE & FOCKE-BRUNS**  
Planung + Vermessung  
Kyritzer Straße 40  
16868 Wusterhausen / Dosse  
☎(033979) 873 0 ☎(033979) 873 20