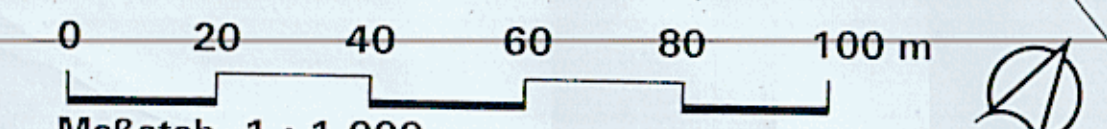


**Flur 10  
BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEBEZIEH WACHOW-SÜD**

- I. Erklärung der Planzeichen**  
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
0,5 Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB mit Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 (5), (6) und (9) BauGB  
II maximale Anzahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauGB  
maximale Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 3 BauGB  
maximale zulässige Trauf- und Firsthöhe gem. § 16 (2) Nr. 4 BauGB (in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 2)  
Baugrenzlinie  
Verkehrflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen  
Grünflächen gem. § 9 (15) BauGB  
Sonstige Festsetzungen  
Sonstige erläuternde Planzeichen
- II. Textliche Festsetzungen**  
1. Art der baulichen Nutzung  
1.1 im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5), (6) und (9) BauGB nicht zulässig:  
1.2 im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise gem. § 1 (5) und (9) BauGB Verkaufsstellen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, zulässig.  
2. Maß der baulichen Nutzung  
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
3.1 Gemäß § 22 (4) BauGB und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 9 (1) BldgVO sind für die Bauweise folgende Kriterien festgesetzt:  
3.2 Ein Vorrang vor Gebäuden in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 (3) BauGB über die Baugrenze zur Landesstraße ist nur zulässig, wenn das zuständige Straßenbauamt zugestimmt hat.  
3.3 Auf der Fläche mit Geh-, Fahr- und Lenkungsrechten (Schutzstreifen der VNG-Anlagen) sind Stellplätze nur zulässig.  
3.4 Öffentliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) BldgVO  
3.5 Die Fassaden der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet müssen zu 40 % aus dunkel rotbraunem Naturstein mauerwerk oder Putzausführung bestehen. Fassadenbegrenzungen können auf diesen Prozentanteil angerechnet werden.  
3.6 Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Stäuben und sonstigen Bepflanzungen (in Verbindung mit textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 bis 7.1)  
3.7 Umgrenzung der Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft (in Verbindung mit textlichen Festsetzungen Nr. 7.5 bis 7.7)  
3.8 Erhalt vorhandener Einzelbäume  
4. Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
4.1 Zum Anschließ an die Erschließungsstraße sind für die Teilfläche B des Gewerbegebietes Zu- und Ausfahrten mit maximaler Gesamtbreite von insgesamt 15 m über die privaten Grünflächen hinweg zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
4.2 Zum Anschließ an die Erschließungsstraße sind für die Teilfläche C des Gewerbegebietes zusätzlich zum dargestellten Ein- und Ausfahrtbereich weitere Zu- und Ausfahrten mit maximaler Gesamtbreite von insgesamt 10,00 m über die privaten Grünflächen hinweg zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
5. Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
5.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes sind Flächen mit extensiver Wiese und Gehölzgruppen im Verhältnis 1 zu 3 anzulegen.  
5.2 Pro angelegten 750 m² sind nicht überbaubare Grundstücksflächen des Gewerbegebietes mit einem Laubbau (STU 12/14) der Pflanzliste 1 zu pflanzen, die vorhandenen Solitärbäume sind dabei anzurechenen.  
5.3 Auf den privaten und öffentlichen Stellplatzflächen sind je zwei Längsstellplätze und je vier Querstellplätze ein standortgerechter Laubbau (STU 12/14) zu pflanzen.  
5.4 Auf der öffentlichen Grünfläche G1 sind eine stufengestaltig aufgebauete fünf- bis siebenreihige Feldgehölzhecke mit mindestens 7 Laubbäumen (STU 10/12) als Überhälter (solitär und in Gruppen) und zur offenen Landschaft hin ein extensiver Wildkräutersaum im Verhältnis 1 zu 3 anzulegen.  
5.5 Auf der öffentlichen Grünfläche G2 sind eine stufengestaltig aufgebauete drei- bis fünfreihige Feldgehölzhecke mit mindestens 11 Laubbäumen (STU 10/12) als Überhälter (solitär und in Gruppen) und extensivem Wildkräutersaum im Verhältnis 1 zu 3 anzulegen. Die Hecken sind vertikal in 2/3 Niedergehölze (Höhe mindestens 200 cm) zu gliedern. Die horizontale Ausprägung hat engere und weitere Ausbuchtungen aufzuweisen.  
5.6 Auf den privaten Grünflächen A1, A3, A4, A5 ist eine stufengestaltig aufgebauete drei- bis fünfreihige Feldgehölzhecke mit mindestens 7 Laubbäumen (STU 10/12) als Überhälter (solitär und in Gruppen) und extensivem Wildkräutersaum im Verhältnis 1 zu 3 anzulegen. Die Hecken sind vertikal in 2/3 Niedergehölze (Höhe mindestens 200 cm) zu gliedern. Die horizontale Ausprägung hat engere und weitere Ausbuchtungen aufzuweisen.
- III. Verfahrensmerkmale**  
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wachow vom 30.04.1992. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 12 (1) BauGB öffentlich bekannt gemacht.  
2. Die für Raumordnung und Landschaftszustand zuständige Stelle ist gemäß § 12 (4) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauGB im Juli 1992 und im April/Juni 1996 fertiggestellt worden.  
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 02.03.1992 bis zum 30.06.1992 durchgeführt worden. Dies ist durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.  
4. Die von der Planung hergeleiteten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom Oktober/November 1992 sowie nach Überarbeitung des B-Planentwurfs mit Schreiben vom 07.04.1997 und vom April 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
5. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.1997 sowie nach Überarbeitung am 22.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung hat nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.04.1997 bis zum 03.01.1997 sowie nach Überarbeitung vom 03.01.1999 bis zum 03.06.1999 während der Dienststunden im Amt Nauen Land und in der Gemeinde Wachow öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in schriftlicher oder zur Niederschrift vom 06.06.1997 um vom 24.04.1998 bis zum 14.06.1998 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.  
7. Wachow, den 25.01.01  
Nauen, den 25.01.01  
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1999 geprüft und unter Berücksichtigung der Gutachten der Sachverständigen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1999 geprüft und unter Berücksichtigung der Gutachten der Sachverständigen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1999 beschlossen.  
9. Die Bebauungsplanung wurde am 09.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
10. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.01 beschlossen.  
11. Die Bebauungsplanung wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.01 beschlossen.  
12. Die Bebauungsplanung wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.01 beschlossen.  
13. Die Bebauungsplanung wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.01 beschlossen.



AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND

4b. Die Bebauungsplanung und die Begründung werden hiermit ausgeteilt.  
Nauen, den 19.02.01  
Der Amtsleiter

4c. Die Genehmigung des Bauplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für den Amt Nauen-Land, 7. Jahrgang, 03/01 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gefahrenmeldung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einstweiliger Verfügung (§ 844, 246a 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 26.04.2001 in Kraft getreten.  
Nauen, den 30.04.01  
Der Amtsleiter

Der Amtsleiter

5. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Grenzlinie geometrisch einwandfrei. Die Übergangslinie der maßgebenden Grenzlinie ist einwandfrei möglich.  
Nauen, den 27.01.01

AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND

Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1999 geprüft und unter Berücksichtigung der Gutachten der Sachverständigen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.1999 beschlossen.  
Wachow, den 25.01.01  
Nauen, den 25.01.01

AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND

Der Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 09.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.01 beschlossen.  
Wachow, den 25.01.01  
Nauen, den 25.01.01

AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND

Der Bürgermeister

4. Die Bebauungsplanung wurde von der Gemeindevertretung am 25.01.01 beschlossen.  
Wachow, den 25.01.01  
Nauen, den 25.01.01

AMT NAUEN-LAND LANDKREIS HAVELLAND

Der Bürgermeister

GEMEINDE WACHOW  
Flur 10  
BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEBEZIEH WACHOW-SÜD

Übersichtskarte Maßstab 1 : 50.000

12.10.2000  
Mit Einberufung der Maßgaben und Auflagen der Genehmigungsstelle - Landkreis Havelland - vom 18.09.2000

Arbeitsgruppe für Regionalplanung, Lauterstr. 77, 12159 Berlin, Telefon (030) 852 80 58, Telefax (030) 852 03 17