

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie und gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind unzulässig. Kleinwindanlagen auf Gebäuden sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die immissionsschutzrechtlich in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 85 vom Hundert überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Gewerbegebiet ist ein Überschreiten der zur Verkehrsfläche gerichteten festgesetzten Baugrenzen durch Zugangstreppen, Eingangspodeste und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern eine Breite von 6,0 durch die vortretenden Gebäudeteile nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Die Gebäude sind an ihren Außenwandflächen zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsfacchen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.2 In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Flächen, die dem Lieferverkehr dienen in wasser- und luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3 Die nicht durch bauliche Anlagen und nicht durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überdeckte Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind zu bepflanzen (zwei Pflanzen pro qm). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.4 Je 500 qm Grundstücksfläche des Gewerbegebietes ist ein standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität "dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm" zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie erhalten werden, und die für Begrünung von Stellplätzen auf dem Grundstück durchgeführten Baumpflanzungen einzuzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2 In allen Baugebieten sind Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagengeschosse und Garagengebäude im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein Gebäude, welches Teil Baudenkmals "Lokomotivfabrik Schwartzkopf Wildau" (ID-Nummer 09140355) ist und gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG dem Schutz des BbgDSchG unterliegt.
2. Für den Geltungsbereich des Baubauungsplanes gelten ebenso wie für das gesamte Stadtgebiet.
- die Stellplatzsatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2023 sowie die Stellplatzabiosatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. Mai 2021
 - die Baumschutzsatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Februar 2013
 - die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Wildau i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. April 2015

Pflanzliste

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliiger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	-	Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Euonymus europaea	-	Europäisches Pfaffen-hütchen
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	-	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer
Populus tremula	-	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	-	Gewöhnliche Trauben-kirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn, Schleie
Pyrus pyrastrer agg.	-	Wild-Birne
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	-	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	-	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa inodora	-	Geruchlose Rose
Rosa corymbifera agg.	-	Artengruppe Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	-	Artengruppe Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	-	Artengruppe Filz-Rose
Salix alba	-	Silber-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme
Ulmus minor	-	Feld-Ulme
Ulmus hollandica	-	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Obstgehölze		
Malus domestica	-	Kultur-Apfel
Prunus avium-Kultivare	-	Süßkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus cerasus	-	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	-	Gewöhnliche Kultur-Pflaume
Pyrus communis	-	Kultur-Birne

Verfahrensvermerke

Die 15. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" wurde am _____ als _____ Satzungs beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wildau, den _____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am Amtsblatt der Stadt Wildau vom _____ bekannt gemacht worden.

Wildau, den _____

Bürgermeister

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Wildau, den _____

öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

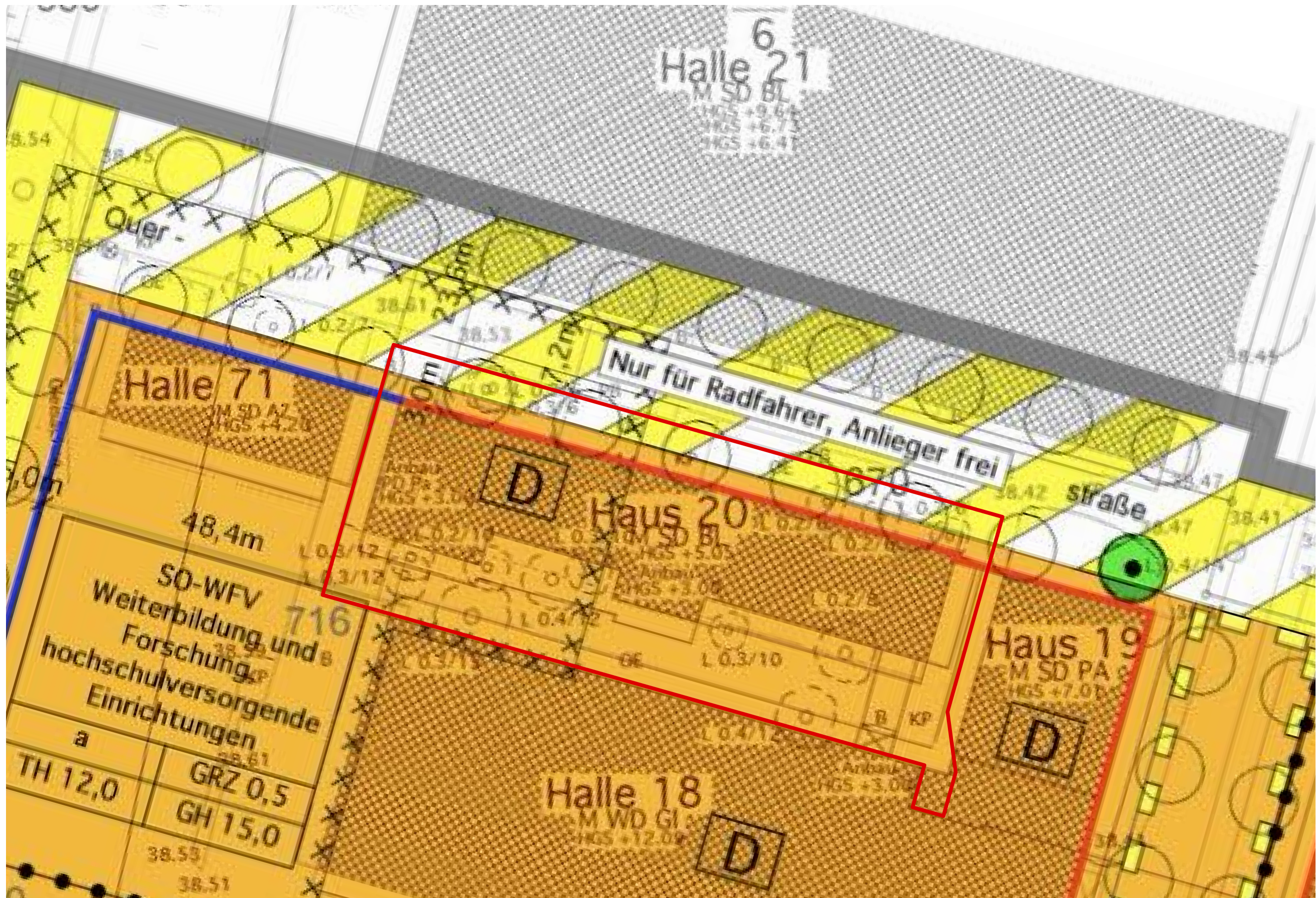
Rechtsgrundlage

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleit-pläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichen-verordnung) Planzeichenverordnung in der Fassung der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung.

Ausschnitt der 2. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" vom 6. Juni 2006



Maßstab 1:500 im Originalformat DIN A1

Planzeichenerklärung

Für den Änderungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
 - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR 1.250 qm Grundfläche (GR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
 - OK 55,7 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (OK - Oberkante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- sonstige Planzeichen
 - 10,40 Bemaßung in Metern
 - Gebäudehöhe GR Nutzungsschablone

Nachrichtliche Übernahmen

- D Baudenkmal

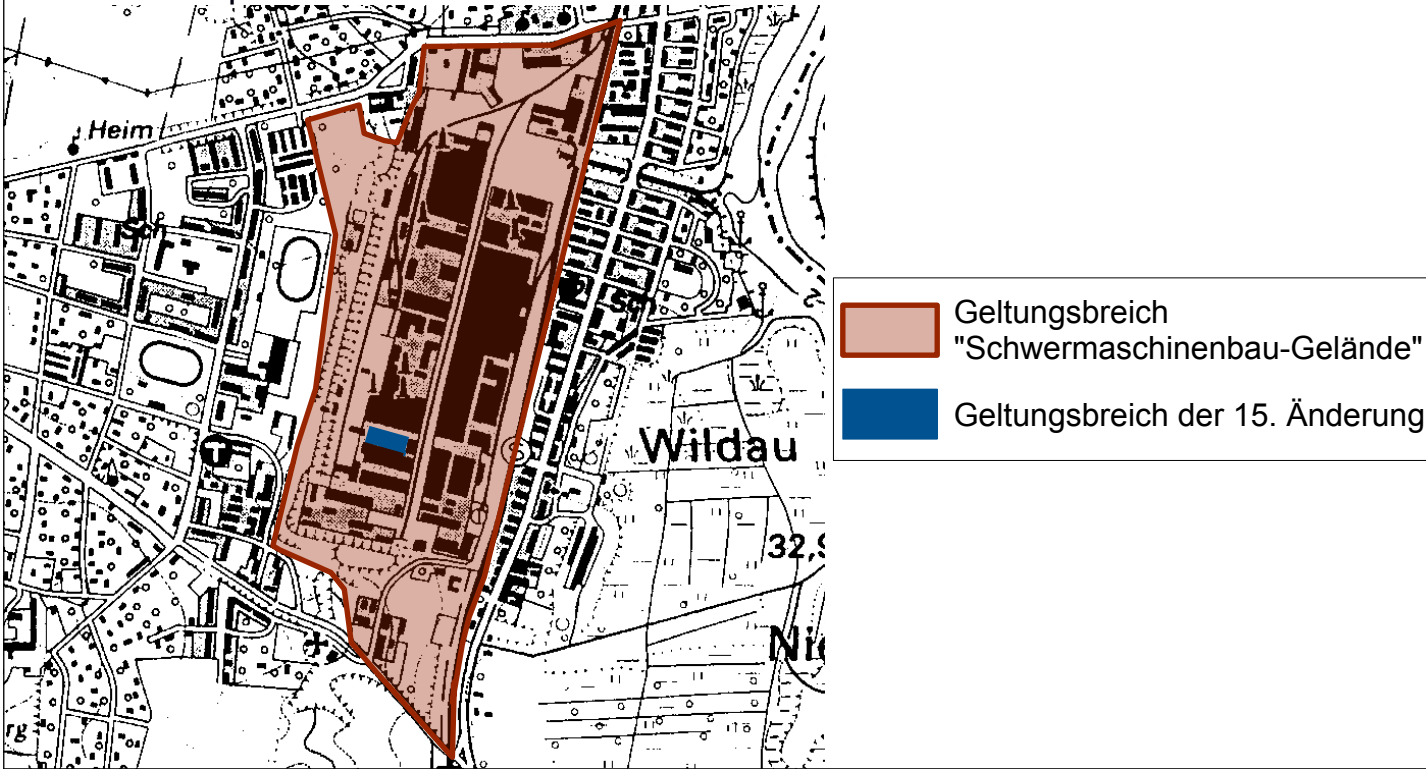
Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude im Plangebiet

Außerhalb des Änderungsbereichs

- Art der baulichen Nutzung
 - Sonstige Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- Verkehrsflächen
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: nur für Radfahrer, Anlieger frei (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
- Nutzungsschablone
 - Baulinie
 - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Anpflanzung von Einzelbäumen

Übersichtsplan 1 : 15.000



Stadt Wildau

15. Änderung des Bebauungsplans

"Schwermaschinenbau-Gelände"

(HSR Halle 20)

Fassung vom 16. Oktober 2025

Planungsträger: Stadt Wildau
Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

Bebauungsplan: SR Planung - Gesellschaft für
Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin



ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich !