

(1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
1.2 Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 BauNVO.
1.4 Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

(2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Für die einzelnen Parzellen gilt das Mass der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl festgesetzt ist.
2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Kerngebiet Nr. 3B bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen nicht mitzurechnen.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen
2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen für das Gewerbegebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gem. § 10 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

(3) BAUWEISE UND UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA): Für das Baugelände ist eine offene Bebauung festgesetzt.
3.2 Kerngebiet (MK): Abweichende Bauweise: Zulässig sind Baukörper bis zu 120 m Länge.
3.3 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE, GEe): Abweichende Bauweise: Zulässig sind Baukörper bis zu 120 m Länge.
3.4 Die nördliche Baugrenze im Gewerbegebiet Kennziffer 1 kann ausnahmsweise bis zur Grenze der aufbaufreien Zone (§ 9 FStVG) überschritten werden.

(4) BAULICHE GESTALTUNG

- 4.1 Einfriedungen
4.1.1 Im Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet und Kerngebiet sind Einfriedungen ausserhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
4.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
4.2 Dächer
4.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Dachneigung zwischen 38 und 45 % betragen.

(5) STELLPLATZ- UND GARAGEN

- 5.1 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
5.2 Die PKW - Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag auszubilden.
5.3 Bei geschlossenen Parkplätzen sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.
5.4 Tiefgaragen sind zulässig.

(6) VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1 Die Verkehrsflächen sind in angemessenen Tragschichten auszubilden.
6.2 Beläge von Geh- und Fahrflächen:
6.2.1 Kombinierte Rad- und Gehwege sind in unterschiedlichem Belag auszuführen.
6.2.2 Sämtliche Wege im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke auszuführen.
6.2.3 Fahrbahn und Parkstreifen sind optisch durch Graspflaster zu trennen oder in unterschiedlichen Belagsarten auszuführen.

(7) GRÜNORDNUNG

- 7.1 Öffentliche Grünflächen
7.1.1 Strassenbegleitende Flächen
Die Gestaltung dieser Flächen an den Strassen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie ihre Begrünung ist unter Integration der übrigen strassenbegleitenden Elemente (Beleuchtung, Hinweisschilder etc.) und in Abstimmung mit der Nutzung der daran anschliessenden privaten Vorzone vorzunehmen.
7.1.2 Parkanlagen, öffentliche Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf
Diese Grünflächen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung mit Einzelbäumen und Baumgruppen sowie durch Pflanzung von Feldgehäusen zu gestalten und zu gliedern.
7.1.3 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Grünfläche G 0: Diese öffentliche Grünfläche im Vorfeld der bestehenden Berliner Allee gelegen, erfüllt vorrangig Ausgleichsfunktionen und ist freizuhalten und zu entwickeln.
7.2 Private Flächen mit Pflanzgebot
7.2.1 Alle nicht betrieblichen Zwecken dienende Grundstücksflächen sind zu begrünen.
7.2.2 Einzelanforderungen für die Pflanzgebotflächen
Grünfläche G 1: Diese Flächen im Vorfeld der beiden bestehenden Alleen gelegen, erfüllen vorrangig Ausgleichsfunktionen und sind freizuhalten und zu entwickeln.
7.2.3 Allgemeines Wohngebiet
30 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen.
7.3 Pflanzqualitäten und Pflanzenarten
7.3.1 Öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen und private Vorzonen (G 2): herangezogen werden können: Die in Anspruch genommenen Flächen oder Teilflächen sind durch Hochstämme oder Stammbüsche, dreimäsig versetzt aus extra weitem Stand.
7.3.2 Pflanzenarten:
a) Leitbäume für Strassenbegleitpflanzungen und Begrünung der privaten Vorzone G 2:
- Acer platanoides Spitzahorn
- Aesculus hippocastanum Rosskastanie
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus intermedia Schwedische Vogelbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Einheimische Obstbäume als Hochstämme
b) Bäume für öffentliche Grünflächen (mit Ausnahme Strassenbegleitgrün und der so wie für die privaten Grünflächen G 3 und G 4:
- Acer campestre Feldahorn
- Betula pendula Hängebirke
- Cornus betulus Hainbuche
- Cerasus avium Vogelkirsche
- Malus sylvestris Wildapfel
- Pinus sylvestris Waldkiefer
- Prunus cerasus Sauerkirsche
- Pyrus achras Weibine
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus intermedia Schwedische Vogelbeere
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
c) Sträucher für alle Grünflächen mit Ausnahme der Grünfläche G 0 und G 1:
- Corylus avellana Hasel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartweige
- Crataegus laevigata Zweigflügel Weissdorn
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weissdorn
- Euonymus europaeus Europ. Pfaffenhütchen
- Hippophae rhamnoides Sanddorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Geisblatt
- Prunus spinosa Schiele
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rosa canina Hundrose
- Rosa pimpinellifolia Dornrose
- Rosa rubiginosa Weinrose
- Rosa villosa Apleurose
- Sarothamnus scoparius Besenholzer
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

STADT KONIGS WUSTERHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
\* WOHN- UND GEWERBEPARK \*

Verfahrensvermerke:

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bis zum ... durch ... erfolgt.
Königs Wusterhausen, ... September 1992 ... (Wagner, Bürgermeister)
2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am ... Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZO beteiligt worden.
Königs Wusterhausen, ... 1.10.1992 ... (Wagner, Bürgermeister)
3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... 25.9.1992 durchgeführt worden.
Königs Wusterhausen, ... September 1992 ... (Wagner, Bürgermeister)
4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... 3.11.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Königs Wusterhausen, ... 3.11.1992 ... (Wagner, Bürgermeister)
5) Die Gemeindevertretung hat am ... 2.11.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Königs Wusterhausen, ... 2.11.1992 ... (Wagner, Bürgermeister)
6) Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... 23.12.1992 bis zum ... 23.12.1992 während folgender Zeiten ...
Königs Wusterhausen, ... 23.12.1992 ... (Wagner, Bürgermeister)
7) Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke ...
Königs Wusterhausen, ... 10.1.1993 ... (Wagner, Bürgermeister)
8) Die Gemeindevertretung hat die ... Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... 22.5.1993 geprüft.
Königs Wusterhausen, ... 22.5.1993 ... (Wagner, Bürgermeister)
9) Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Königs Wusterhausen, ... 14.5.1993 ... (Wagner, Bürgermeister)
10) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... 22.8.1993 von der Gemeindevertretung ...
Königs Wusterhausen, ... 22.8.1993 ... (Wagner, Bürgermeister)
11) Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... 27.08.1993 ...
Königs Wusterhausen, ... 27.08.1993 ... (Wagner, Bürgermeister)
12) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungshöheren Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Königs Wusterhausen, ... 14.12.93 ... (Wagner, Bürgermeister)
13) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Königs Wusterhausen, ... 14.12.93 ... (Wagner, Bürgermeister)
14) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 02.09.1993 im amtlichen Mitteilungsblatt-Nr. 14 der Stadt Königs Wusterhausen öffentlich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen, ... 14.12.93 ... (Wagner, Bürgermeister)

4.2.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen die Dachneigungen zwischen 38° und 45° betragen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist anstelle eines ausgebauten Daches die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.
a) als Stallgeschoss, dessen Grundfläche nicht mehr als 66% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen darf, oder
b) von dessen Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses eine lichte Höhe von 2,30m aufweisen.
4.2.2. Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig.

(8) ABWASSERBESEITIGUNG

- 8.1 Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.
8.2 Dachflächenwasser und unverschmutzte Oberflächenwässer sind entsprechend der Aufnahmefähigkeit der unversiegelten Grundstücksflächen nach Massnahme der Bestimmungen des Wasserrechts zu versickern.
8.3 Die Flutmulde und das Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise mit abgeflachten Ufern, variablen Böschungserosionen, Flachwasserzonen, und Inseln im Sinne eines gezielten Artenerschutzes zu erstellen.

(9) NACHRICHTLICHE HINWEISE

Immissionsschutz:
Der Immissionsschutz ist nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erbringen.