BEBAUUNGSPLAN 01/98 DER STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN
"SÜDLICH CHAUSSEESTRASSE"

Flurstücke 159 (teilweise), 160/2, 160/3, 160/1 (teilweise), 162/2 (teilweise) und 171 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Deutsch Wusterhausen

Teil A: Planzeichnung

Für den Bebauungsplan gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), in Kraft getreten am 03. August 2001

2. Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

3. Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

5. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. Bbg I Nr. 12 S. 126), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. BbgI S. 124)

6. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S.208)

7. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 -BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2081).

Zeichnerische Festsetzungen

Zeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ; §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

FE — Eingriffsfläche gem. §1a BauGB

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II — Geschossigkeit als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsberuhigter Bereich

1 — Fußgängerbereich

2 — Fußgängerbereich (befahrbar für Anlieger)

P — Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Ausschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

z.B. Einfahrt

z.B. Einfahrtsbereich

z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

M — Standort für Hausmüllcontainer

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anlage einer Obstwiese

P2 — Anlage einer mehrschichtigen Gehölzpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Anzupflanzende Bäume (Darstellung ohne Normcharakter)

Umgrenzung / Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

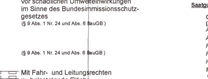
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastetende Fläche

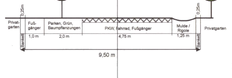
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Darstellungen ohne Normencharakter

Regelquerschnitt Planstraße A (M. 1: 100) (Verkehrsberuhigter Bereich)



Regelquerschnitt Planstraße B und C (M. 1: 100)



Nachrichtliche Übernahmen

NÜ1 — Verlängerung der Neubaustrecke der B179n vom "Königspark (=Bau-km 1 + 025,000) bis zur L40, Chausseestraße (=Bau-km 1 + 670,936) mit einmündungsbedingter Anpassung der L40 in der Stadt Königs-Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald (Planfeststellungsbeschluß 50.10.7172/179.4 vom 20.04.2000)

NÜ2 — Trassee der geplanten Ortsumfahrung Königs Wusterhausen der B 179 neu gemäß ROV und gem. Linienbestimmung für den 2. Bauabschnitt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 18.12.1998

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Haustyp (Einzelhaus, Doppelhaus etc.)
Minimale Grundstücksgröße	Eingriffsgrundstück gemäß § 1a BauGB

Planzeichen ohne Normencharakter

Vorhandene Bebauung

+ 32,35 — Höhe über NN

Zulässige Firstrichtungen

Bestand Baum

zu fällender Baum

+ 37,62 — Bezugspunkte für Höhenangaben in m ü. NN

Pflanzliste

Die Pflanzliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, auf allen anderen Flächen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

Bäume (Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v., m.B., StU 10 - 12 cm)

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Juercus robur	Stieleiche
Juglans regia	Wallnußbäume

Obstbäume (Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v., m.B., StU 10 - 12 cm)

Äpfel:	**Birnen:**
Baumann-Renette	Köstliche von Charneau
Boskoop	Clapps Liebling
Charlamowsky	Gute Luise
Cox Orange	Pastorenbirne
Geheimrat Dr. Oldenburg	Williams Christ
Kaiser Alexander	
Kaiser Wilhelm	
Königs-Kurzstiel	
Kasseler Renette	
Pfirsichroter Sommerapfel	
Schöner von Boskoop	

Wildobstbäume (Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v., m.B., StU 10-12 cm)

Malus sylvestris
Pyrus communis
Prunus avium

Sträucher (Mindestpflanzgröße 2 x v., oB, 60 - 100 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Ligustrum vulgarum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Saatgutmischung aus

Gräser (Aussaatmenge 5 bis 8 gm²) :	**Kräuter:**
Agrostis tenuis	*Achillea ptarmica*
Anthoxanthum odoratum	*Lychnis flos-cuculi*
Festuca ovina	*Lythrum salicaria*
Festuca rubra	*Plantago lanceolata*
Holcus lanatus	*Rumex acetosa*
Molinia caerulea	
ergänzende Kräuter:	
Knautia arvensis	
Geum rivale	
Rumex acetosella	

Als Straßenbäume sind zu verwenden:
(Mindestpflanzgröße Hochstamm 3 x v., m.B., StU 16 - 18 cm)

Malus sylvestris Holzapfel
oder
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 02 bis WA 08 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 bis 5 nicht zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 09 sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, 4 und 5 nicht zugelassen (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

2. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen. Die Traufhöhe beträgt max. 4,90 m über die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkten. Sind die Bauköpper der Garagen und Nebenanlagen an die Bauköpper der Hauptgebäude angelehnt, muß der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

3. In folgenden Bereichen sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen sowie Carports nach §12 BauNVO nicht zulässig (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB):

- zwischen der Grundstücksgrenze zur Chausseestraße und den nördlichen Baugrenzen von WA01, WA06 und WA08
- zwischen der westlichen Straßenbegrenzungslinie/ Grundstücksgrenze der Planstraße A und den östlichen Baugrenzen von WA01 und WA 02
- zwischen der östlichen Grundstücksgrenze der Planstraße C und der westlichen Baugrenze von WA02
- zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen von Planstraße B und den nördlichen Baugrenzen von WA04 und WA05
- zwischen der östlichen Straßenbegrenzungslinie/Grundstücksgrenze der Planstraße A und den westlichen Baugrenzen von WA06 und WA09

4. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB).

5. Schallschutzzone I
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in der Schallschutzzone I, die der Chausseestraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109 ohne Berücksichtigung der Korrektur für das Verhältnis Wandaußenfläche zu Raumgrundfläche nach Tabelle 3 DIN 4109 Aug. 89 von 40 dB aufweisen. Die Fenster sind mit schalgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Der Chausseestraße zugewandt bedeutet, daß der Winkel zwischen Straßenachse und der Gebäudefassade <= 90° beträgt. Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muß mindestens ein Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Chausseestraße abgewandt sein (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

6. Schallschutzzone II
Zum Schutz vor nächtlichen Verkehrslärm müssen die Fenster von Schlafräumen in Gebäuden der Schallschutzzone II, die der Chausseestraße oder der B 179 neu zugewandt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die die Anforderungen der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Schallschutzklasse 2 erfüllen, versehen werden. (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

7. Der Reflexionsverlust des Lärmschutzhindernisses zwischen der Bebauung und der B179N muß mindestens 8 dB betragen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

8. Gemäß §9 Abs. 1a BauGB sind die Pflanzmaßnahmen P1 und P3 für die in der Planzeichnung mit FE gekennzeichneten Eingriffsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Pflanzmaßnahme P1 ist den Baugebieten WA01, WA02, WA03, WA 06 (nördliches Baufeld), WA07 und WA08, die Pflanzmaßnahme P3 den entsprechenden, jeweils nördlich angrenzenden Baugebieten WA04, WA05 und WA06 (südliches Baufeld) zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Verkehrsflächen werden als Ausgleich dem Eingriff "Verkehrsflächen" und die Pflanzmaßnahme P2 als Ausgleich dem Eingriff "Lärmschutzwall" zugeordnet.

9. In der öffentlichen Parkfläche sind 7 Stellplätze herzustellen. Die Standorte können - je nach Lage der Grundstückszufahrt und Zuwegung - entsprechend angepaßt werden (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BgbBO)

1. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Satteldach und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 38 und max. 45 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren .

2. Blaue und grüne Farben sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

3. Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 1 Drittel der darunterliegenden Trauflänge betragen.

4. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz und/oder Klinker herzustellen.

5. Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen sind als maximal 0,75 m hohe Hecken oder Zäune mit vertikaler Gliederung auszubilden. Dahinterliegende Heckenstrukturen sind zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

III. Grünplanerische Festsetzungen

1. Das Niederschlagswasser der Straßen ist in straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-Systemen zu sammeln und zu versickern (§9 Abs.1 Nr. 20).

2. Das stiftfassende Niederschlagswasser des Lärmschutzwalles ist in einer Mulde am Fuß der Böschung zu sammeln und zu versickern (§9 Abs.1 Nr. 20).

3. Erschließungsstraßen und öffentliche Stellplätze (ohne Fußwege) sind aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen (§9 Abs.1 Nr. 20).

4. Die jeweiligen Abschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen WA04 und WA05 sowie zwischen WA03 und WA04 sind als unbefestigte Wege herzustellen.

5. Die Baumscheiben zwischen den öffentlichen Stellplätzen sind in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen(§9 Abs.1 Nr. 25).

6. Die Flächen P1 und P3 sowie Baumscheiben und Mulden in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten sowie der Hauseingänge mit einer Gräser-Kräuter-Mischung gemäß Pflanzliste einzusäen (§9 Abs.1 Nr. 25).

7. Auf den Grundstücken ist pro 100 m² nicht überbaubarer Fläche ein Hochstamm-Obstbaum (Apfel, Birne und/oder Wildobst) oder ein Wäinußbaum entsprechend den Empfehlungen der Pflanzliste zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25).

8. Zwischen den Flächen P1 und P3 ist eine 1 m hohe Weschendrahtzaun aufzustellen (§9 Abs.1 Nr. 20).

9. Auf den Flächen P1 und P3 sind Hochstamm-Obstbäume in einem ca. 10 m Abstand locker und unregelmäßig gem. Pflanzliste (Apfel, Birne, Wildobst und/oder Wäinußbaum) zu pflanzen. Es ist mindestens 1 Baum pro angefangene 120 m² zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25).

10. Auf der Fläche P2 ist 1 Baum pro 50 m² und 1 Strauch pro 1 m² gemäß Pflanzliste zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr. 25).

11. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte der anzupflanzenden Bäume sind ausschließlich mit Hoch-Apfelbäumen (Malus sylvestris) oder Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet') zu bepflanzen. Die Standorte können - je nach Lage der Grundstückszufahrt und Zuwegung - entsprechend angepaßt werden (§9 Abs.1 Nr. 25).

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr.01/98 "südlich Chausseestraße", der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06.09.1999 gefaßt. Der Beschluß wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in "rathaus aktuell" - amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen - Nr.27 vom 23.09.1999 bekannt gegeben.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2001 den dritten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 01/98, Stand 08/2001 bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans 01/98, Stand 08/2001, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2002 bis 06.02.2002, während folgender Zeiten Di. 8.00 bis 18.00 Uhr, Mi. / Do. 8.00 bis 16.00 Uhr und Fr. 8.00 bis 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen "rathaus aktuell" Nr. 95 vom 27.07.2001 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.12.2001 den Abwägungsbeschluß vom 06.11.2001 bestätigt.
Der Bebauungsplan 01/98, Stand 08/2001, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 04.12.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2001 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.March.2002 AZ. 610-0.0.0 - mit Maßgaben und Hinweisen - erteilt.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist am 26.03.2002 durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen "rathaus aktuell" Nr. 3 vom 28.03.04 ortsüblich durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und die Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.03.2002 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 08. Feb. 02 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung vorhandener Bestandteile geometrisch einwandfrei. Über- bzw. Unterbrückbarkeit der amtlichen Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Potsdam, d. 11.01.2002
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Lageplan M.: ca. 1 : 5.000

Stadt Königs Wusterhausen
Bebauungsplan 01/98
"südlich Chausseestraße"

VORHABENSTRÄGER **Anglo-German Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**
Uhlandstraße 14, 10623 Berlin
3 QUADRANT HOUSE, ISLAND FARM ROAD WEST MOLESEY, SURREY KT8 2LQ

PLANVERFASSER
AUKETT + HEESE
AUKETT + HEESE GMBH BUDAPESTER STRASSE 43 EDEN HAUS
10787 BERLIN TELEFON (030) 230 994 0 FAX (030) 230 994 90

PHASE	PROJEKT - NR.
Satzungsbeschluss	5131
BLATT - GRÖSSE / MASSTAB	DATUM
1 : 500	17.12.2001