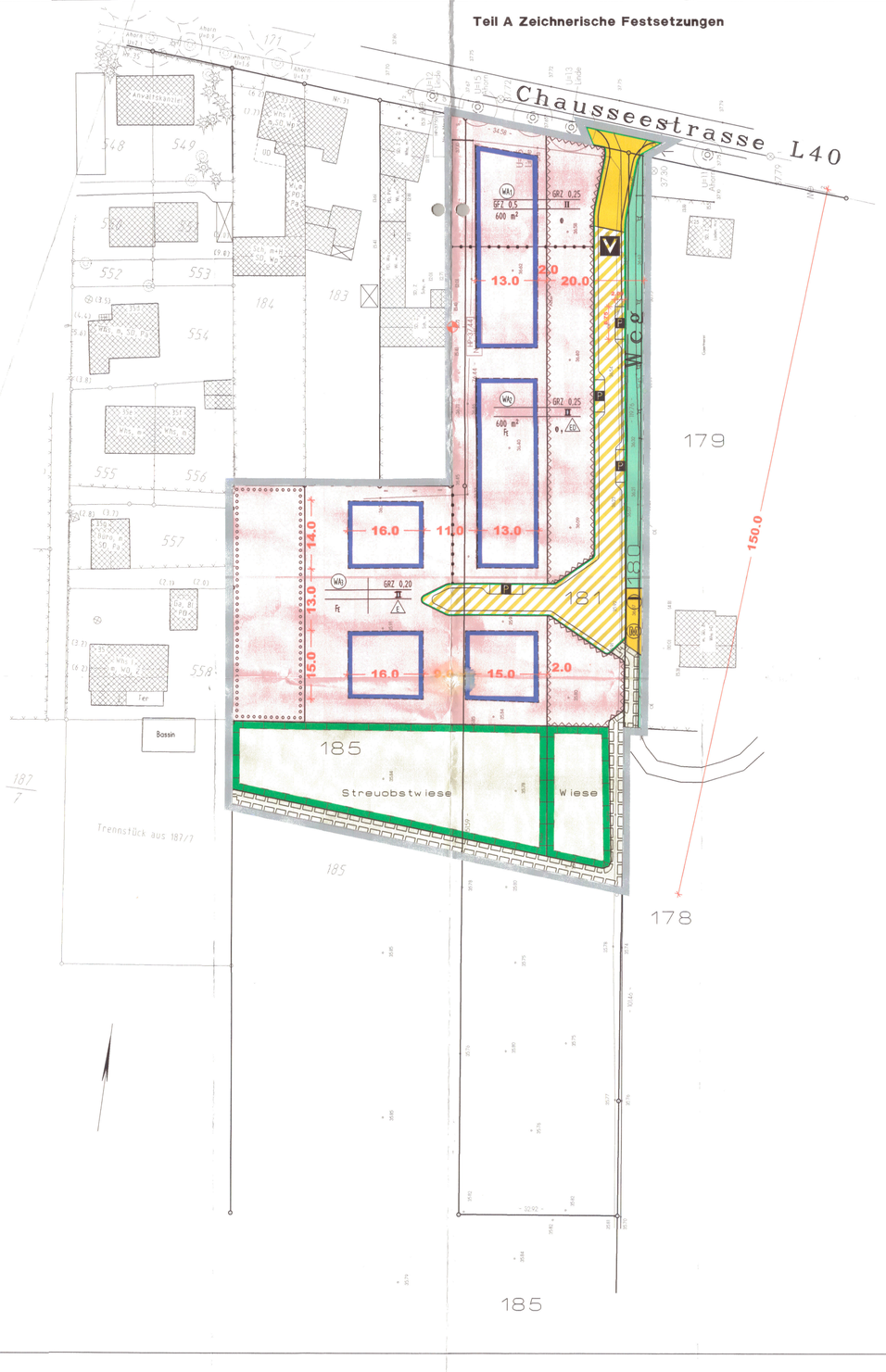
Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Nutzungsschablone :

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Mindestgrundstücksgröße F_G: Eingrundstücke i.S.d. § 9 BNetzSchG	o : offene Bauweise E : nur Einzelhäuser zulässig ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasser-beseitigung

Abwasser

(M) — Bereitstellungsfläche für Hausmüllcontainer

9. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Zweckbindung: Sichtachse

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

Höhenbezugspunkt: Markierung 37.44 m DHHN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I Teil I S.2141, 1998 S.137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vo. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterung- Wohnbaulandgesetz - InvWoBauG - vom 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl Teil S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl., Teil I S. 124)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. Nr. 12 v.21.07.2003 S. 210)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Lanschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBL. Teil I Nr. 13, S. 208 vom 29.06.1992), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBL I S.62)
- Gemeinsamer Erlaß des MLNR und des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Brandenburg NR. 20 vom 23.05.1997

Teil B Textliche Festsetzungen

1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausgeschlossen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO).

2 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen) um bis zu 1,50 m überschritten werden (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.v.m. § 23 BauNVO).

3 Im Baugebiet WA 1 müssen die Außenbauteile der Wohngebäude einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen und Büroräumen, die der Chausseestraße zugewandt sind, ein bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von 40 dB aufweisen. Diese Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muß mindestens ein Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Chausseestraße abgewandt sein (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

4 Innerhalb der Flächen, die gemäß Planzeichnung von Bebauung freizuhalten sind, sind
- die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von
  - Zugängen, Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
  - offenen Einfriedungen sowie
- das Anpflanzen von Bäumen und
- das Anpflanzen von Sträuchern über 1 m Wuchshöhe

unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

5 Die Befestigung der Parkflächen, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist unter Verwendung offenfugiger Oberflächenbeläge mit dränfähigem, mineralischem Untergrund herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Wiese" ist mit einer Gräser-Wiesenkräutermischung einzusäen. Die Fläche ist dauerhaft von Bebauung und von Gehölzen freizuhalten (Sichtschneise) (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

7 Der Boden in der öffentlichen Grünfläche ist aufzulockern und mit einer Gräser-Wiesenkräutermischung einzusäen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

8 Das als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baufläche festgesetzte Gebiet ist mit einer 12 m breiten, baumüberstandenen Strauchhecke zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Strauch je 3 m², 1 Laubbaum je 150 m² (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

9 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Streuobstwiese" ist eine Gräser-Wiesenkräutermischung einzusäen und je 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum der Gattungen Apfel, Birne und/oder Kirsche zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB).

10 Bauordnung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

10.1 Das obere Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden.
Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 und maximal 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. Sind die Baukörper von Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muß deren First unterhalb der Traufe der Hauptgebäude liegen. Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren.

10.2 Blaue und grüne Farbtöne sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

10.3 Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens ein Drittel der darunter liegenden Traufläge betragen.

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

10.5 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind als maximal 1 m hohe Hecken auszubilden. Dahinter liegende Drahtzäune oder Zäune mit vertikaler Gliederung sind zulässig.
Einfriedungen innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind als offene Einfriedungen mit vertikaler Gliederung und einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.
Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind grundsätzlich unzulässig.

11 Hinweis

Im Plangebiet werden Bodendenkmale begründet vermutet. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen ist erst nach Abschluß archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Vorhabenträger (SS 12 Abs.2, 15 Abs.3, 18 Abs.2 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde ist einzuholen (§ 15 Abs.1 BbgDSchG).

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr.01/01 "Wohnquartier an der Baumschule" der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.01.2001 gefaßt. Der Beschluß wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in "rathaus aktuell" -amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen- (Nr. 2 vom 08.02.2001) bekannt gemacht.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschreiben vom 22.02.2001 beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 17.04.2001 bis einschließlich 02.05.2001 durchgeführt worden.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/01, Stand August 2001, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes 01/01, Stand August 2001, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt, hat in der Zeit vom 09.10.2001 bis 09.11.2001 während folgender Zeiten Di. 09:00 bis 18:00 Uhr, Do. 09:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr sowie Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr 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, im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 10 vom 23.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.09.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 01/01, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, wurde am 16.09.03 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.03 gebilligt.

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde bei der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 22.04.2004 angezeigt. Mit Schreiben vom 12.08.2004 – Aktenzeichen 614-28/2004 – erklärt die höhere Verwaltungsbehörde, dass die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Königs Wusterhausen, 2.11.04 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, 2.11.04 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 11.11.04 durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 13 vom 11.11.04 ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die satzung ist am 11.11.04 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, 22.12.04 (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 planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zehdenick, 19.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Vermessungsingenieur

Königs Wusterhausen, 22.07.2004 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister

23

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 01/01 "Wohnquartier An der Baumschule"

- Satzungsbeschluß -

Bearbeiter :

Dubrow GmbH, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee

TELEFON : 033763 / 63162
Telefax: 033763 / 63130

Gezeichnet: R. Müller

Stand: August 2003

Maßstab: 1 : 500