



Textliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. [§ 9 (7) Baugesetzbuch (BauGB)]
- Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die folgenden Flurstücke der Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 16, welche den folgenden Flächennummern entsprechen:
 Nr. 33: Flst. 115/1; 115/2
 Nr. 32: Flst. 118/1; 118/2; 118/3
 Nr. 31: Flst. 117/1; 117/2
 Nr. 30: Flst. 118/1; 118/2
 Nr. 29: Flst. 119
 Nr. 28: Flst. 120/1; 120/2
 Nr. 27: Flst. 121/1; 121/2
 Nr. 26: Flst. 122/1; 122/2
 Nr. 25: Flst. 123/1; 123/2
 Nr. 24: Flst. 124/1; 124/2
 Nr. 23: Flst. 125
 Nr. 22: Flst. 126/1; 126/2
 Nr. 21: Flst. 127
 Nr. 20: Flst. 128
 Nr. 19: Flst. 129
 Nr. 18: Flst. 130
 Nr. 17: Flst. 131
 Nr. 16: Flst. 132
 Die folgenden Festsetzungen gelten auch für die sich aus Flurstückteilungen oder -zusammenlegungen ergebenden Nachfolgerflurstücke.
- Die Erschließung der Flurstücke erfolgt von der Küchenmeisterallee aus. [§ 9 (1) Nr. 11 und 13 BauGB]
- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden ausgeschlossen.
- Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von höchstens 0,2 festgesetzt. [§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO]
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Hauptgebäude sind als freistehende Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]
- Bauliche Anlagen, außer Grundstückszufahrten, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m, gemessen von der vorderen Flurstücksgrenze entlang der Küchenmeisterallee einhalten. [§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 25b BauGB]

- Bauliche Anlagen, außer Bootsplananlagen, müssen einen Abstand von mindestens 12,0 m, gemessen von der hinteren Flurstücksgrenze entlang der Uferpromenade, einhalten. [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
- Die Flächen Nr. 16 – 28 sind mit einem vorderen Hauptgebäude entlang der Küchenmeisterallee und einem rückwärtigen Hauptgebäude entlang der Uferpromenade bebaubar. [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
- Für die Flächen Nr. 16 – 22 gilt:
 Für die Bebauung entlang der Küchenmeisterallee ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. [§ 9 (3) BauGB]
 Die Anzahl der Wohnungen in der Bebauung entlang der Küchenmeisterallee wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
 Für die rückwärtige Bebauung entlang der Uferpromenade sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. [§ 9 (3) BauGB]
 Die Anzahl der Wohnungen in der rückwärtigen Bebauung entlang der Uferpromenade wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
- Für die Flächen Nr. 23 – 28 gilt:
 Für die Bebauung entlang der Küchenmeisterallee sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. [§ 9 (3) BauGB]
 Die Anzahl der Wohnungen in der Bebauung entlang der Küchenmeisterallee wird mit max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
 Für die rückwärtige Bebauung entlang der Uferpromenade ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. [§ 9 (3) BauGB]
 Die Anzahl der Wohnungen in der rückwärtigen Bebauung entlang der Uferpromenade wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
- Die Flächen Nr. 29 – 32 sind mit einem vorderen Hauptgebäude entlang der Küchenmeisterallee, einem rückwärtigen Hauptgebäude entlang der Uferpromenade und einem mittleren Hauptgebäude zwischen vorderem und hinterem Hauptgebäude bebaubar.
 Für die Bebauung entlang der Küchenmeisterallee ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. [§ 9 (3) BauGB]
 Die Anzahl der Wohnungen in der Bebauung entlang der Küchenmeisterallee wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]

- Die Anzahl der Wohnungen in der rückwärtigen Bebauung entlang der Uferpromenade und in der mittleren Bebauung zwischen vorderem und rückwärtigem Hauptgebäude wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
- Die Fläche Nr. 33 ist insgesamt mit einem vorderen Hauptgebäude entlang der Küchenmeisterallee und einem rückwärtigen Hauptgebäude entlang der Uferpromenade bebaubar. Für die Bebauung ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. [§ 9 (3) BauGB]
 Die Anzahl der Wohnungen wird mit 2 WE je Wohngebäude festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]
- Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 45° auszubilden. [§ 9 (4) BauGB]
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. [§ 9 (4) BauGB]
- Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Teupitz – Köriser – Seengebiet“ behalten ihre Gültigkeit. [§ 9 (5) BauGB]

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zum Textbebauungsplan 05/01 „Küchenmeisterallee 16 – 33“ der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.04.2002 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in „reihaus aktuell“ - amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen – Nr.8 vom 23.05.2002 bekannt gegeben.

Königs Wusterhausen, den 30.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschriften vom 18.09.2001 beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, den 22.6.02
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.02.2002 bis einschließlich zum 20.02.2002 durchgeführt worden.

Königs Wusterhausen, den 22.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 22.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.04.2002, den Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 05/01, Stand Februar 2002, bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, den 30.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Textbebauungsplans 05/01, Stand Februar 2002, bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2002 bis 04.07.2002 während folgender Zeiten: Die 9.00 bis 19.00 Uhr, Mi. / Do 8.00 bis 16.00 Uhr und Fr. 8.00 bis 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 „reihaus aktuell“ Nr. 8, vom 23.05.2002 ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.

Königs Wust., ausen, den 30.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 30.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Textbebauungsplan, bestehend aus Übersichtsplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 16.12.02 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Textbebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.02 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 30.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Textbebauungsplans, bestehend aus Übersichtsplan und textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.07.03, 31/2003 erteilt.

Königs Wusterhausen, den 30.07.2003
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Textbebauungsplan mit Begründung wird hiemit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 30.6.03
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Textbebauungsplans 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 23.10.02 durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen „reihaus aktuell“ Nr. 16 vom 23.10.02 ortsüblich 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.10.02 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 23.10.02
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Stadt Königs Wusterhausen



Textbebauungsplan 05/01 „Küchenmeisterallee 16 – 33“