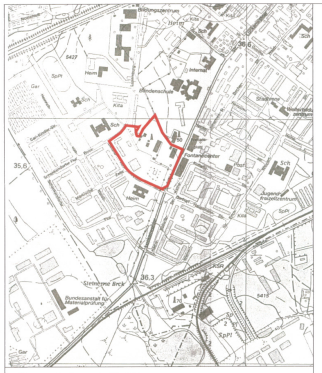

Übersichtskarte 1:10.000

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 03/97 „Luckenwalder Straße" der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 10.11.1997 gefasst. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im „rathaus aktuell" amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 24 vom 10.11.1997 bekannt gemacht.
2. Stadtverordnetenversammlung hat am 25.01.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/97, Stand 1/99 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/97, Stand 6/99 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.05.2003 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 03/97, Stand April 2003 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.03.2004 den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 03/97, Stand Februar 2004 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.09.2003 und am 26.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der geänderte Bebauungsplan 03/97 „Luckenwalder Straße", Stand 26.06.2006 bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 26.06.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 07.07.06 i. V. (Bürgermeister) (Siegel)

Verfahren

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschreiben vom 09.02.1998 und 12.05.2003 beteiligt worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 26.05.1998 sowie durch Erörterung am 27.08.2002 erfolgt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 22.07.1998 und 19.06.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 03/97, Stand 1/99 bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 23.02.1999 bis 23.03.1999 während folgender Zeiten:
   Dienstag 8.00 bis 18.00 Uhr, Mittwoch/Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr, Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen „rathaus aktuell" Nr. 2 vom 04.02.1999 sowie durch Aushang der Bekanntmachung in den amtlichen Schaukästen ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes 03/97, Stand 6/99 bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 24.08.1999 bis 07.09.1999 während folgender Zeiten:
   Dienstag 8.00 bis 18.00 Uhr, Mittwoch/Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr, Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr gem. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen „rathaus aktuell" Nr. 20 vom 05.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes 03/97, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2003 bis 24.07.2003 während folgender Zeiten:
   Dienstag 9.00 bis 19.00 Uhr, Mittwoch/Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr, Freitag 8.00 bis 13.00 Uhr gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 12.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes 03/97, Stand Februar 2004 bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 24.05.2004 bis 24.06.2003 während folgender Zeiten: Montag 9.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag 9.00 bis 18.30 Uhr, Mittwoch/Donnerstag 9.00 bis 17.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch das Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen7 vom 13.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der geänderte Bebauungsplan 03/97, Stand 26.06.2006, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Königs Wusterhausen, den 07.07.06 i. V. (Bürgermeister) (Siegel)

9. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft Auskunft zu erhalten ist, ist am [illegible] im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7/ vom 12.06.03 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. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Königs Wusterhausen, den 27. Juli 06 (Bürgermeister) (Siegel)

Pflanzenliste

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

Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahor
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Kultur-Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Qurcus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Nadelbäume

Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe

Straucharten

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus alba in Sorten	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia in Arten und Sorten	Forsythie
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera tatarourii	Großblättrige Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus spec. in Arten und Sorten	Garten-Jasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartikus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina in Sorten	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Syringa in Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus in Sorten	Gemeiner Schneeball

Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia maxmophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Euonymus fortunei in Sorten	Kriechspindel
Hedera in Arten	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

07.07.2006 Pelz, öbv

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig auf. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 3** und **WA 4** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
3. In den Sonstigen Sondergebieten **SO 1** und **SO 2** ist der Zweckbestimmung „Großflächiger Handelsbetrieb" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
   a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe als Discounter-/Verbrauchermarkt und ergänzende Einzelhandelskleinflächen in den Sortimentsbereichen
   SO1 – Lebensmittel/Getränke, Bekleidung/Lederwaren, Drogeriewaren;
   SO2 – Lebensmittel/Getränke
   Im SO1 ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.500 m² zulässig.
   b) Einrichtungen für den Freizeitbedarf,
   c) Einrichtungen für den Dienstleistungsbereich
   d) Schank- und Speisewirtschaften
   Unzulässig sind:
   e) Tankstellen,
   f) Vergnügungsstätten,
   g) Gartenbaubetriebe.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1** bis **WA4** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig (§ 14BauNVO).
   Im Allgemeinen Wohngebiet **WA4**+ im Bereich zwischen dem Baufeld und der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sowie Im Allgemeinen Wohngebiet **WA3**+ im Bereich zwischen dem Baufeld und der nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

II. Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1. Die Fläche **A** ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
2. Die Fläche **B** ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger sowie einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
3. Die Fläche **C** ist mit einem Geh-, Fahr- und leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 89 BbgBO)

1. Müllbehälter dürfen nicht unverdeckt in Vorgartenflächen aufgestellt werden.
2. Als gartenseitige Grundstückseinfriedungen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 u. 25 sowie Abs. 1a BauGB)

1. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume können um maximal 5 m verschoben werden.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den mit **A 1.1** bis **A 1.4** bezeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen eine Begrünung aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten (je 1,5m² ein Gehölz) vorzunehmen. Je 10 m² Gehölzfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Fläche **A.1.2** darf durch Fußwege unterbrochen werden.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf der mit **A 2** bezeichneten Fläche der Kiefernjungwuchs auszulichten und durch standortgerechte heimische Gehölzarten zu ergänzen (je 4 m² mindestens 1 neuzupflanzendes Gehölz entsprechend der Pflanzliste).
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den mit **A 3**bezeichneten Flächen eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste anzulegen (Pflanzabstand mindestens 1 Stck. / m). Die Fläche **A 3** darf durch Fußwege und Zufahrten unterbrochen werden.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den mit **A 4** bezeichneten Flächen je 4 m² zur Ergänzung des vorhandenen Buchenbestandes eine Buche (Fagus sylvatica) zu pflanzen.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den mit **A 5.1 und A 5.2** bezeichneten Flächen eine extensive Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten.
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den mit **A 6** bezeichneten Flächen Trocken- und Halbtrockenrasen anzulegen.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in den mit **FE 2** und **FE 3** gekennzeichneten Flächen je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder vier Sträucher entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
9. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
10. Im Sondergebiet 1 ist je 8 Stellplätze ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang 18-20 cm entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf den mit **V 1** bezeichneten Flächen die vorhandenen Baumgruppen und auf der mit V 2 bezeichneten Fläche die vorhandene Ruderalvegetation zu erhalten.
12. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die außerhalb der Baugrundstücke liegenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie folgt den mit **FE 1-4** gekennzeichneten Eingriffsgrundstücken zugeordnet:
   - **FE 1** (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel): **V2** und die Ausgleichsmaßnahmen **A 1.3** und **A2.**
   - **FE 2:** Vermeidungsmaßnahme **V1** und die Ausgleichsmaßnahmen **A 5.1** (53 % der Maßnahme) und **A 6**
   - **FE 3:** Ausgleichsmaßnahmen **A 4** und A 5.2
   - **FE 4** (öffentliche Erschließung): die Ausgleichsmaßnahmen **A 3** u. **A 5.1** (47% der Maßnahme).
13. Für die Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und bei den neu anzulegenden Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist eine Bodenversiegelung mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,7 - 0,8 gemäß DIN 1986 zulässig.
14. Im Sondergebiet **SO 1** sind zusätzlich 5 Laubbäume zu pflanzen.

V Vorkehrungen zur Lärmminderung gem. § 9 (1) Nr. 24

1. In den Sondergebieten **SO1** und **SO2** sind die Abluftanlagen so anzulegen, dass die anfallende Abluft über das Dach der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.
2. Im Sondergebiet **SO1** sind die Baukörper so anzuordnen, dass die Anlieferung sowie die Parkplätze auf der der Luckenwalder Straße zugewandten Gebäudeseite liegen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl Teil I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04. 1993 (BGBl Teil I S. 466)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.7.2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 15.9.2005 (GVBl. I S. 242)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350) in der derzeit gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- 0,3 / 0,6 – Grundflächenzahl als Höchstmaß / Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§17 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

- o / ED/H – Offene Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- V – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. textl. Festsetzung zu belastende Fläche
- P – Öffentliche Parkfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Fläche für Stellplätze
- St – Stellplätze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrtbereich

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- FE – Eingriffsgrundstücke
- A - A6 – Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahmen
- V1- V2 – Bezeichnung der Vermeidungsmaßnahmen (gemäß textliche Festsetzungen IV 1-6)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

- Abwasserpumpwerk
- RV – Regenwasserversickerung
- M – Bereitstellungsplatz für Müllbehälter

Sonstige Festsetzungen

- Grenze unterschiedlichen Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	sonstige Angaben

18

Stadt Königs Wusterhausen

Änderung Bebauungsplan Nr.03/97 'Luckenwalder Straße'

Stand: 26.06.2006
Satzungsbeschluss

M 1:1.000
0 10 20 40 60 80 100 125 150 m

TOPOS