

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im Sondergebiet "Bildungscampus Handwerkskammer" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung,
- Büros- und Werkstätten,
- Unterricht-, Seminar- und Konferenzräume,
- Schrank- und Soziesewirtschaften,
- Wohnungen und Zimmer für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, die den Nutzungen des Bildungscampus zugeordnet sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

TF 1.2 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 wieder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) nach nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	L_{eq} tags	L_{eq} nachts
T1	40 dB(A)	45 dB(A)
T2	57 dB(A)	42 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Grundflächenzahl

TF 2 Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
§ 16 Abs. 6 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

TF 3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m überschritten werden.
§ 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

TF 4 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

TF 5 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

Fläche für Stellplätze

TF 6 Die Fläche für Stellplätze dient der Errichtung von privaten Stellplätzen für an das Plangebiet angrenzende Wohngebiete.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Geh- und Fahrrechte

TF 7.1 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHIA ist zwischen den Punkten AB und GH durchgängig eine 4 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Königs Wusterhausen zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 7.2 Die Fläche I ist zwischen den Punkten JKLMNOPQJ mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der KWV Wärmeversorgungsgesellschaft Königs Wusterhausen mit zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 8.1 Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzünungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 9 Je angelfangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 16 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Verickung von Niederschlagswasser

TF 10 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt zurückzuhalten und zu versickern.
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebiets "Königs Wusterhausen", die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.

Hinweise

Bodenmerkmale

Bei Erdarbeiten können Bodenmerkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfüzungen etc.) entdeckt werden. Sie sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodenmerkmale und die Entdeckungsorte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt, die den Abriss der Gebäude und befestigten Flächen, die Entfernung der Gehölze sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen begleitet. Sie weist die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ein und kontrolliert die Umsetzung der Maßnahmen durch die Baufirmen.

Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzelt unter Beachtung des Artenschutzes

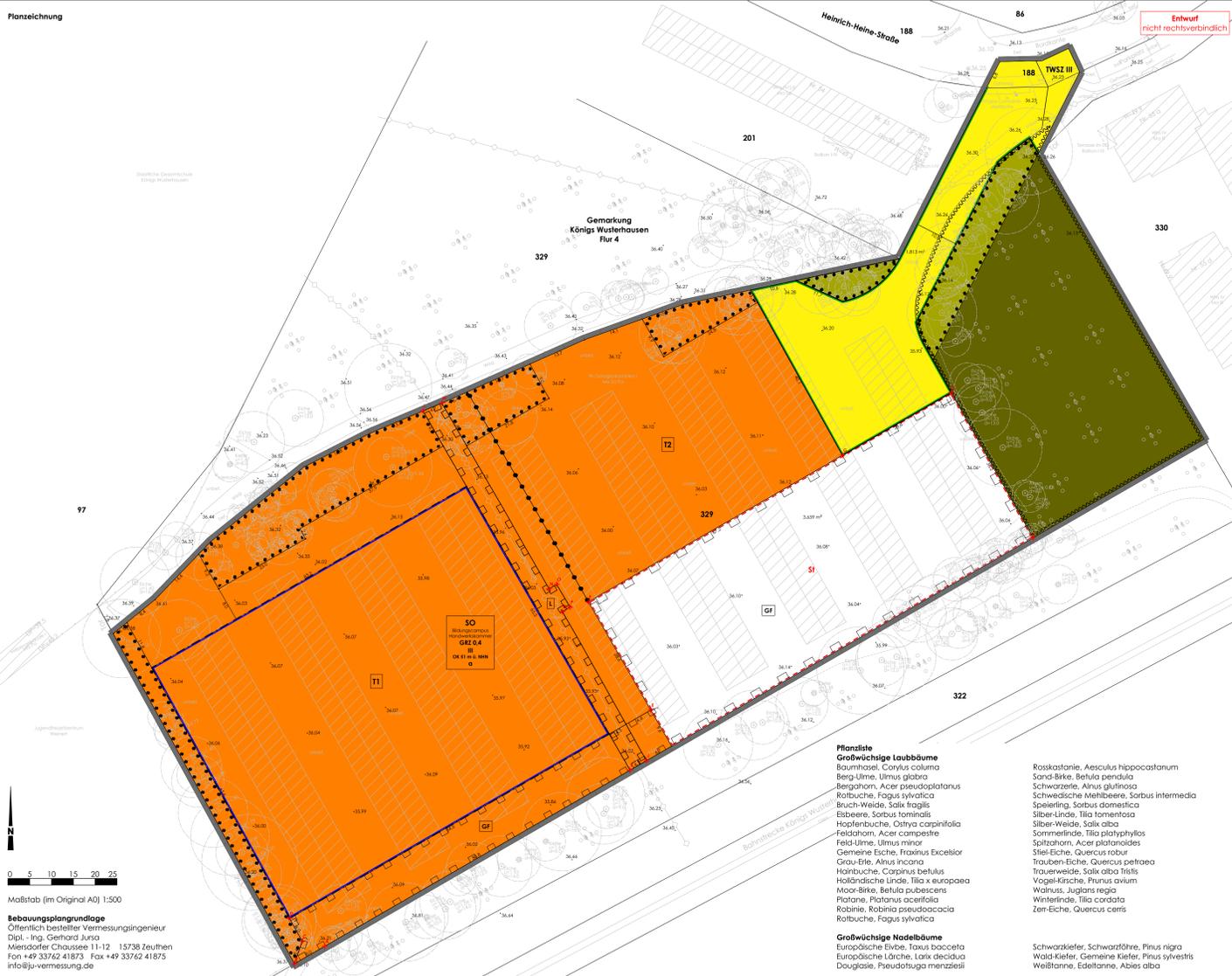
Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der geplanten Bauflächen vorhandenen Gebäude und Schattflächen sowie Vegetationsstrukturen zu entfernen, damit sich Vogelkasten hier nicht mehr ansiedeln können. Aus Gründen des Artenschutzes wird als Zeitraum der Beseitigung der 1. Dezember bis 20. Februar des Jahres festgesetzt (das ab 21. Februar Beginn bzw. 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube, da Brutvogel im Plangebiet).
Wurden die Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden. Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach dem Rückbau der bebauten Flächen sowie der Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warband (rotweiß (Plattwand) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Plöcke (Bieröl, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Plöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warband versehen. Das Warband sollte mindestens so lang wie der Flock sein und frei herabhängen oder aber die Plöcke untereinander verbinden.
Sollte ein Rückbau der bebauten Flächen sowie eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Kiefern oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begleitung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorzufinden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Besiedlung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen. Des Weiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen.

Fledermaus

Vor dem Abriss der Garagen sind diese auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Sollten Fledermausquartiere festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald abzuklären.

Hornissen und Wespen

Die im Plangebiet vorkommenden Hornissen- und Wespenester sind außerhalb der Reproduktionszeit der Arten zu entfernen. Die Reproduktionszeit beginnt im April des Jahres und dauert bis Ende Oktober (1. April bis 31. Oktober).



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "Bildungscampus Handwerkskammer" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008), z. B. 3 Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

CE 01 m, m, m, m, m Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

— Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Verkehrsfäche

□ Öffentliche Straßenverkehrsfäche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Grünfläche

□ Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Fläche für Wald

□ Fläche für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Fläche zur Erhaltung von Bäumen

□ Fläche zur Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

□ Fläche für private Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

□ Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

□ Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

□ Maßpunkt z. B. Punkt A

□ Abgrenzung unterschiedlicher Geräuschkontingente z. B. Teilfläche T1

Nachrichtliche Übernahmen

□ Trinkwasserschutzzone III § 9 Abs. 6 BauGB

Plangrundlage

— Flurstücksgrenze

329 Flurstücksnummer

□ Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)

— Längenbemessung in Meter

□ Gebäudebestand mit Firststichung

□ Bestandsbaum

□ Leitung (unterirdisch)

Nutzungspläne

SO Art der baulichen Nutzung mit Bebauungsart, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

GRZ 0,4 Maß der baulichen Nutzung

CE 01 m, m, m, m, m Maximale Höhe baulicher Anlagen



CEf-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Garagen und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEf-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.
Für jeden beteiligten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Bäumen innen- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation anzufertigen. Die Funktionalität der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhandene gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass eine Funktionalität vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.
Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG, bei der der zuständige Behörde zu beantragen.

Lichtemissionen

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Satzungen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

DIN-Normen

Die im 8-Plan genannten Normen können in der Stadtverwaltung der Stadt Königs Wusterhausen eingesehen werden.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Zeutchen, den Vermesser

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Königs Wusterhausen, den Bürgermeisterin M. Wiezorek

Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunaleverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl./24. Nr. 10, S. ber. Nr. 38)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23. Nr. 18)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den Bürgermeisterin M. Wiezorek