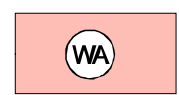


Teil A: Zeichnerische Festsetzung

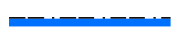


Planzeichenerklärung

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

 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenzen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

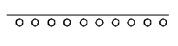
 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "private Erschließungsstraße"

 Aus- bzw. Zufahrt von der öffentlichen Straße außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

4. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 private Grünfläche mit Spielplatz

5. Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung Flächen für Anpflanzung

 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen

6. sonstige Planzeichen

 Umgrenzung Flächen für Stellplätze und Tiefgarage

 Stellplätze

 Tiefgarage

 Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

7. nachrichtliche Übernahme

 im Waldbau befindliche Waldfläche

 Geländehöhe, Höhenmesspunkt

8. Hinweise

 Zäune

 Gewässergrenze Großer Zug

 Uferabstand

 Bebauung im Bestand

 Flurstücksgrenzen

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Vorhaben:
Baufeld B1a/B1b:
Zulässig ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise und je 374,4 m² Grundfläche (GR). Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Geschoss als ausgebauter Dachgeschoss zu errichten ist. In B1a sind maximal 20 WE zulässig. In B1b sind maximal 23 WE zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,50m.
Baufeld B2a/B2b:
Zulässig ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise und je 249,75 m² Grundfläche (GR). Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Geschoss als ausgebauter Dachgeschoss zu errichten ist. Je Haus sind maximal 16 WE zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,50 m. Der Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist die Höhe des anliegenden Gehwegs der Wernsdorfer Straße (Höhensystem DHHN2016).
1.3. Für Dachgeschosse gilt folgende Definition: „Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschosse auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.“
1.4 Das Unterbringen von Nebenanlagen (wie gemeinschaftliche Müllsammelstellen, Fahrradstellplätze, etc) ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und dessen unbeplanten Flächen können Wege zum Ufer, Bänke, Spiel- und Sportgeräte für die Anwohnenden und die Allgemeinheit errichtet werden. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur so weit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude oder der Erschließung zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen in den Grünflächen sowie außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

2. Stellplätze
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die Errichtung einer Tiefgarage ist innerhalb der dargestellten Fläche zulässig. Die Garagengeschosse oder ihre Baumassee sind gemäß § 21a Abs 1. BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumassee nicht anzurechnen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich unter den Gebäuden B1a und B1b zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Tiefgaragen unzulässig

3. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die private Grünfläche ist für die gemeinschaftliche Nutzung des Wohngebiets zu gestalten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein privater Spielplatz als Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten. Zulässig ist dort das Anlegen von Wegen, Spiel- und Sportgeräte, Parkbänke und Abfallbehälter.

4. Straßenverkehrsflächen
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließungsstraße" festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Verkehrsfläche ist in den Straßenseitenräumen zu entwässern.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der privaten Verkehrsfläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrechte und Fahrrechte zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger zu sichern.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Als Mindestbegrünung und zur landschaftlichen Einbindung sind 30 Laubbäume der "Artenliste Bäume" als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 cm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen. Die Fläche "Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen" muss bepflanzt werden. Je laufendem Meter Hecke ist ein Strauch der "Artenliste Sträucher" mit 40 bis 100 cm Höhe zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Ein durchgehender Sockel als Einfriedung ist unzulässig.

8. Lärmschutzfestsetzungen
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'w,ges = La - KRaumart$
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $KRaumart = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 $= 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzbedürftigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB (A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln eines Schallgutachtens abzuleiten.

9. Maßnahmen des Artenschutzes
M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.
M2: Um einen artenschutzrechtlichen Kompensation mit Fledermäusen und Vögel für den Verlust einer 1 ha Waldfläche auszugleichen sind im Plangebiet 8 Nistkästen für Vögel und 8 Spaltenkästen für Fledermäuse anzubringen.

Nachrichtliche Übernahme
Das Landschaftsschutzgebiet "Müggelpree-Löcknitz Wald- und Seengebiet" grenzt im Westen an den Geltungsbereich.

Artenliste Sträucher
Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn - Crataegus laevigata
Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare
Gartengeißblatt - Lonicera caprifolium
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina
Besenginster - Cytisus scoparius
Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Artenliste Bäume
Feldahorn - acer campestre
Hängebirke betula pendula
Hainbuche campinus betula
Rotbuche fagus sylvatica
Gemeine Esche fraxinus excelsior
Stieleiche quercus robur
Traubeneiche quercus petraea
Eberesche sorbus aucuparia
Winterlinde tilia cordata
Sommerlinde tilia platyphyllos
Bergulme ulmus glabra

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzuergangenen Beschluss der Stadtverordneten vom.....übereinstimmen.

Ausgefertigt
Unterschrift Datum

Satzungsbeschluss

Die (Einfügen: Gemeindevertretung oder Stadtverordnetenversammlung) hat den Bebauungsplan am mit Beschluss-Nr. als Satzung beschlossen.

.....
Datum / Unterschrift Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

.....
Datum / Unterschrift Siegel

Genehmigungsvermerk

Die ... Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Dosse) wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt (Aktenz.:)

.....
Ort, Datum Siegel und Unterschrift

Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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 Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
Datum / Unterschrift Siegel

Rechtsgrundlagen

>>BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

>>BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

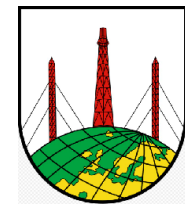
>>PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

>>BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

>> Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
>>Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen

Übersichtskarte Plangebiet

Auszug Brandenburg Viewer
GeoBasis-DE/LGB, d-delby-2-0



Stadt Königs Wusterhausen
OT Niederlehme

Bebauungsplan 03/22

"Seequartier - Nico's Hafen"

Entwurf
Stand 20.04.2026

Maßstab
1 : 500



Bearbeitung
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitz Dorfstr. 15
15031 Blankenfelde Mahlow
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de