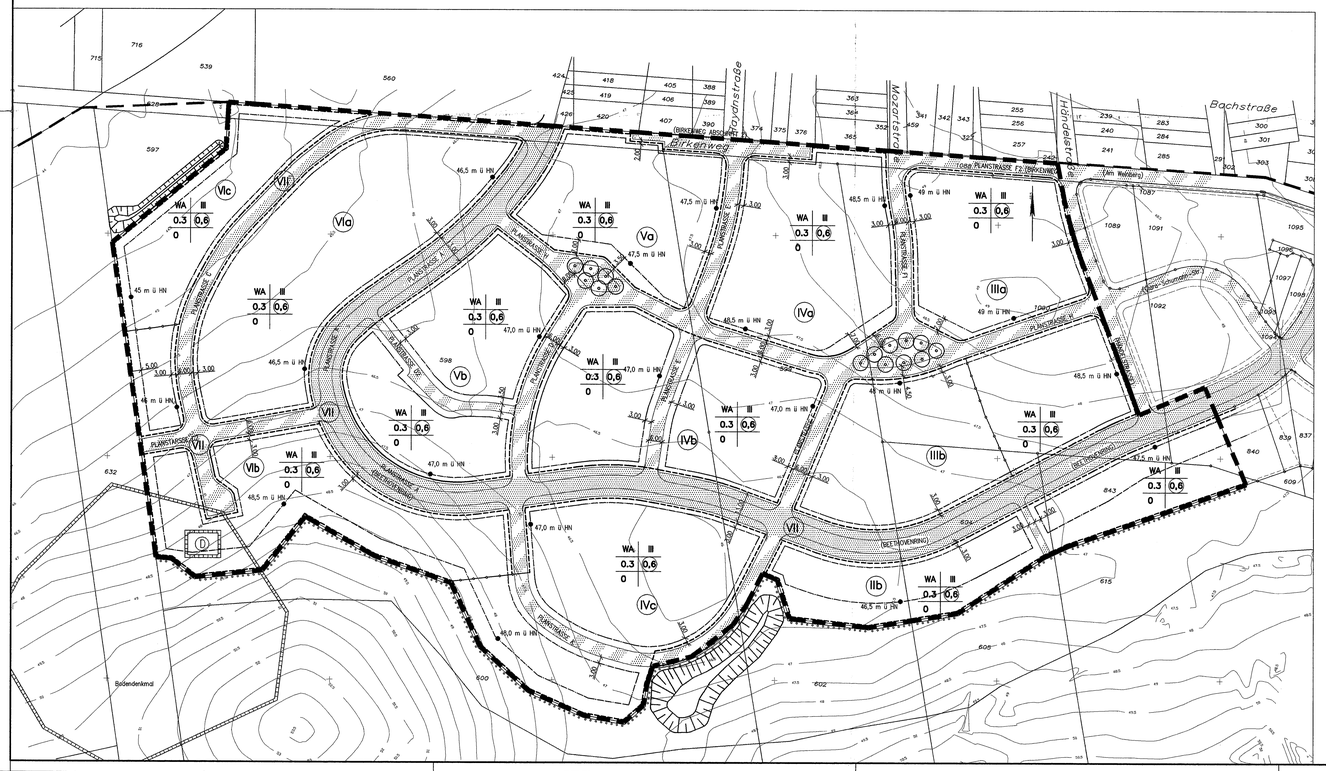
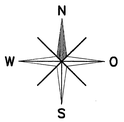
Bebauungsplan 04/92 "Südlich Birkenweg"
der Stadt Königs Wusterhausen

1. Änderung

Satzungsbeschluss 7. Februar 2005





Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0.3 / (0,6)	maximal zulässige Grundflächenzahl maximal zulässige Geschossflächenzahl	§§ 16 und 19 §§ 16 und 20	BauNVO BauNVO
III	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	§§ 16 und 20	BauNVO

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

O	offene Bauweise	§ 22 Abs 1	BauNVO
————	Baugrenze	§ 23 BauNVO	

3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

anpflanzen: Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

7. Sonstige Festsetzungen

IIIa — Bezeichnung einer Eingriffsfläche — § 9 Abs. 1a BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnung und Übernahme in den Bebauungsplan

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

48,0 m ü HN — Geländehöhenpunkt über HN — § 16 Abs. 2 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Gültigkeitsbereiche der Geländehöhenpunkte

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Beschluß

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4 Im WA-Gebiet ist in den Vorgärten das Errichten von Gartengerätehäuschen nicht zulässig.

5. Bei Hausgruppen darf für Mittelhausgrundstücke das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) überschritten werden, sofern die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden.

6. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12 m, die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 7,5 m bezogen auf den im jeweiligen Baufeld eingetragenen gültigen HN-Höhenpunkt.

7. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer, Wintergärten, Eingangstreppen u.ä.) um bis zu 1,50m überschritten werden

8. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In den Vorgärten ist das Errichten von Garagen nicht zulässig.

9. Entlang der Planstr. A ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche alle 20 laufende Meter beidseitig je ein Straßenbaum aus der auf dem Plan abgedruckten Pflanzliste 1 folgender Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18–20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß anzulegen und mit Bodendeckern der Pflanzliste 7 zu unterpflanzen.

10. Entlang der Planstraßen C; C2 D; E; F; F1, H und K ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche alle 20 laufende Meter ein Straßenbaum aus der auf dem Plan abgedruckten Pflanzliste 1b folgender Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18–20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 m² groß anzulegen und mit Bodendeckern der Pflanzliste 7 zu unterpflanzen.

11. Bei Flächen mit mehr als vier zusammenhängenden Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus der auf dem Plan abgedruckten Pflanzliste 1 zu pflanzen.

18. Die Standorte der im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume dürfen um maximal 2 m verschoben werden

19. Die gemäß 5 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

1. Dächer und Fassaden der einzelnen Häuser von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestalt aufweisen.

2. Gemeinschaftlich genutzte Garagen- oder Carportanlagen müssen jeweils einheitlich gestaltet werden.

3. Stellplätze sind unter Verwendung offenfugiger Beläge mit drainfähigem, mineralischen Unterbau herzustellen.

4. Im WA-Gebiet sind Einfriedungen nur in einer Höhe von maximal 1.20 m zulässig.

5. Im WA-Gebiet ist das Anbringen von Warenautomaten unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodendenkmale
Im Plangebiet ist im Bereich der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind Voruntersuchungen des Bodens durchzuführen und entsprechend den Ergebnissen dieser Voruntersuchungen archäologische Dokumentationsmaßnahmen einzuleiten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist –durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr 12 vom 14.10.2004 erfolgt.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Artikel 2 und 12 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs 1 BauGB ist am 20.09.2004 durchgeführt worden.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.08.2004 und 02.011.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.09.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 04/92 "Südlich Birkenweg" mit textlichen Festsetzungen und Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 04/92 "Südlich Birkenweg" mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 02.11.2004 bis zum 02.12.2004 während folgender Zeiten: Montag von 9.00 bis 12.00 Uhr, Dienstag von 9.00 bis 18.30 Uhr, Mittwoch von 9.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr und Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist 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 Nr 12 vom 14.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 07.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplan 04/92 "Südlich Birkenweg", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 07.02.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2005 gebilligt.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplan 04/92 "Südlich Birkenweg" mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, 02.03.2005 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

10. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan 04/92 "Südlich Birkenweg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erfahren ist, sind am 16.03.05 durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 3 vom 16.03.05 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 16.3.05 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, 22.3.05 (Ort, Datum) Der Bürgermeister — Siegelabdruck

Rechtsgrundlagen

–Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung an EU-Richtlinien vom 24.06.2004

–Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22 April 1993

–Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) in der Fassun g vom 18.12.1990

–Brandenburgische Bauordnung (BgbBO) vom 16.07.2003

Stadt Königs Wusterhausen

INDEX	ÄNDERUNG:	DATUM:	NAME:

PROJEKT:

Bebauungsplan 04/92 "Südlich Birkenweg"
1. Änderung
Satzungsbeschluss 7. Februar 2005

MAßSTAB: 1: 1000

BEARBEITET: Hr. Bluth 08/2004

seecon BAU- UND VERSORGUNGS-CONSULTING GMBH
PINNAUWEG 26, 14167 BERLIN
TEL: 030/847298-15, FAX: 030/847298-25