

Textliche Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung für die Teilfläche A des Bebauungsplanes 01/92B

1. Festsetzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen allgemein ausgeschlossen.

1.2 In den Mischgebieten sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 zulässigen und die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§ 23 (3) und (5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können im Einzelfall

- Treppenhäuser und überdachte Hauseingänge
- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- unterirdische Gebäude und
- Teile von Gebäuden

ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß u. a. öffentlichen Belange (insbesondere Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) nicht entgegenstehen.

II. Grünordnung

1. Allgemeine Festsetzungen

Pflanzen für die Herstellung von Grünflächen im Plangebiet sind der heimischen Flora, der potentiellen natürlichen Vegetation und bei näher bestimmten Pflanzgebieten den Listen 1 - 3 zu entnehmen. Blaubäume und panaschierte Sorten und Formen sind nicht zulässig.

Ungegliederte Fassadenflächen sowie Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 oder Spalierobst zu begrünen.

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung unter 15° und ab einer Flächengröße von 15 m² sind extensiv zu begrünen oder zu bekieseln.

Anfallendes Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen, das nicht auf den Grundstücken verrieselt werden kann, ist im Trennsystem dem RRB zuzuleiten.

2. Verkehrsflächen

Die Gestaltung der Straßen und straßenbegleitenden Flächen hat für jeden Straßenzug nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Bäume, Baumscheiben, Beleuchtung, Wegebaumaterialien etc. sind in diese Konzepte zu integrieren.

Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 8 m² mit luft- und wasser-durchlässigem Material auszubilden. Baumscheiben sind je Baum mindestens 2 m² offen auszuführen und durch geeignete Vorrichtungen vor Überfahrten und Begehen zu schützen.

Bäume sind an den gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten und in den Arten der Pflanzgebote zu pflanzen. Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 2 m parallel zur Straße ist zulässig. Zusätzliche Baumpflanzungen haben nach der Artenliste 1 zu erfolgen. Als Pflanzqualität für Bäume werden Hochstämme oder Stammbüsche der Qualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm festgelegt. Sträucher sind in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm zu verwenden.

Beläge von Geh- und Fahrflächen sind mit Steinpflaster (versickerungsfähig), wassergebundener Decke, Schotterrassen und nur in Ausnahmefällen bituminösen Belägen herzustellen.

3. Stellplätze

Kfz-Stellplätze entlang der Straßen und in der Fläche der GSt 1 sind unter Verwendung versickerungsfähiger Beläge herzustellen.

4. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen der Listen 1 - 3 zu gestalten.

Für die Qualität der Pflanzware gelten die gleichen Festlegungen wie in Ziffer 2.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es gelten die Baumstandorte als Pflanzgebot.

Zusätzlich sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.

Pflanzqualität und Pflanzenarten für Gärten und Vorgärten:

- Bäume, Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm, Liste 1,
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 80 cm.

Für Zuwegungen und befestigte Flächen ist kleinteiliges Material mit offener Fugenausbildung, Schotterrassen oder wassergebundene Decke zu verwenden.

An der Westgrenze sowie zur Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage ist eine 3 m breite Hecke mit Laubbäumen vorzusehen.

Pflanzenlisten

Liste 1:

Acer platanoides	(Ap)	Spitz - Ahorn
Acer campestre	(Ac)	Feld - Ahorn
Acer pseudoplatanus	(Aps)	Bergahorn
Alnus glutinosa	(A)	Eiche
Betula pendula	(B)	Hänge - Birke
Carpinus betulus	(C)	Hainbuche
Cydonia oblonga	(Cy)	Quitte
Fraxinus ornus	(F)	Blumen - Esche
Malus spec.	(Ma)	Apfel - Arten
Mespilus germanica	(Me)	Mispel
Morus alba	(Mo)	Schwarze Maulbeere
Morus nigra	(Mon)	Maulbeere
Pinus sylvestris	(P)	Gemeine Kiefer
Prunus spec.	(Pr)	Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Aprikose
Pyrus spec.	(Py)	Birnen - Arten
Quercus robur	(Qr)	Stiel - Eiche
Quercus petraea	(Qp)	Trauben - Eiche
Salix alba "Tristis"	(Sk)	Trauerweide
Sorbus domestica	(S)	Speierling
Tilia cordata	(Tc)	Winter - Linde
Tilia platyphyllos	(Tp)	Sommer - Linde
Ulmus laevis	(Ul)	Flatter - Ulme

Liste 2:

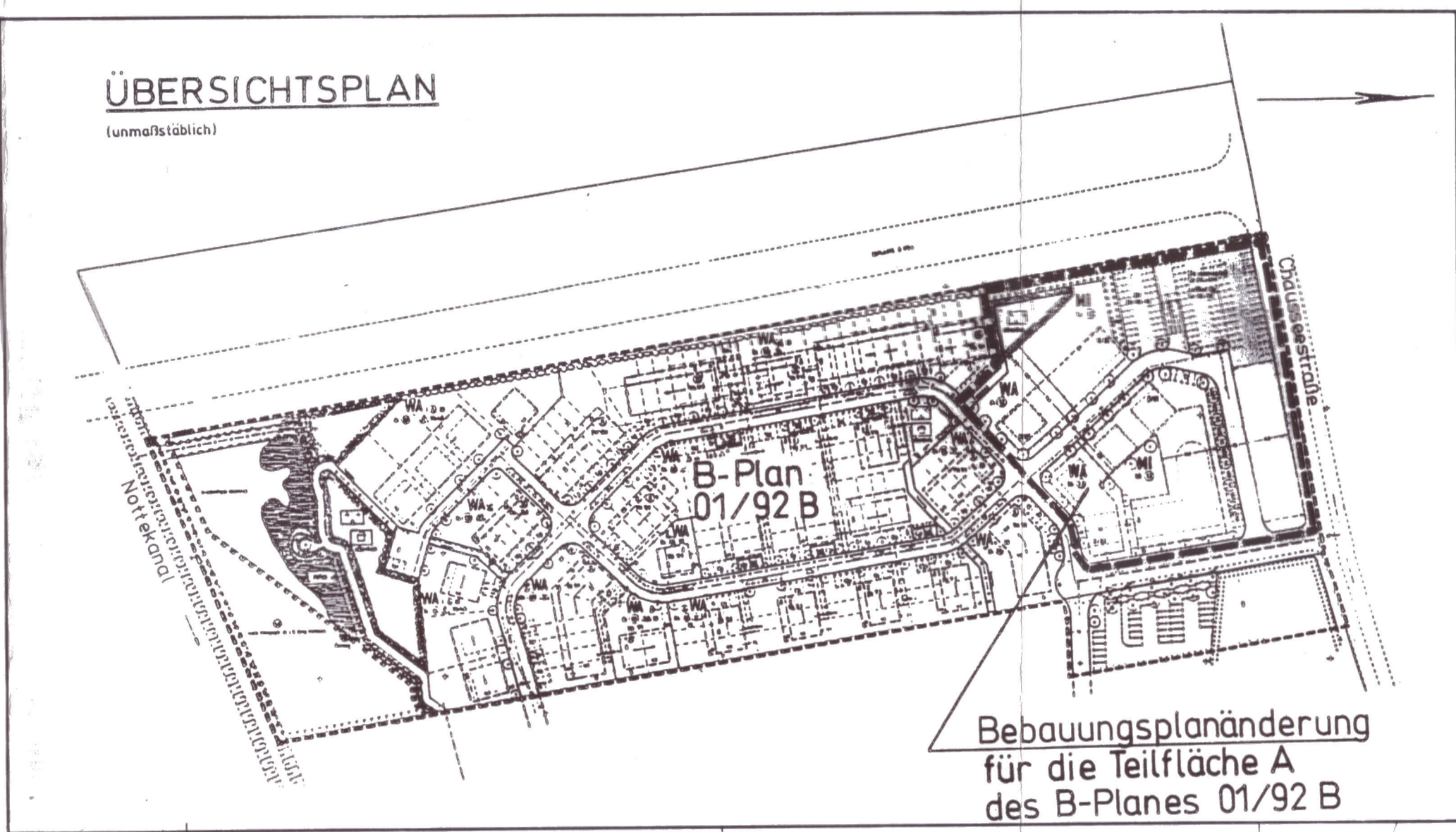
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Genista sagittalis	Pfeil - Ginster
Genista tinctoria	Färber - Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Mahonia aquifolium	Mahonie
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes spec.	Johannesbeerarten
Rosa pendulina	Alpen - Rose
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa rugosa	Kartoffel - Rose
Rubus spec.	Him-, Brombeerarten
Sambucus nigra	Holunder

Liste 3:

Anistolia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldreben - Arten
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
"Engelmanni"	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
"Veltchii"	
Polygonum aubertii	Schling - Knöterchen
Rosa spec.	Kletterrosen
Vitis vinifera	Weinrebe
Vitex sinensis	Blauregen

ÜBERSICHTSPLAN

(unmaßstäblich)



Bebauungsplanänderung für die Teilfläche A des B-Planes 01/92 B



RECHTSGRUNDLAGE

-BAUGESETZBUCH (BauGB) IN FASSUNG DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS JAHRESSTEUERGESETZ VOM 20.12.1996 (BGBl. I S. 2076).
-WOHNUNGSBAU- ERLEICHTERUNGSGESETZ- (WobauEG) VOM 17.05.1993 (BGBl. I S. 926) IN DER FASSUNG DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
-BAUORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (BauBO) VOM 01.06.1994
-BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) IN DER FASSUNG DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
-PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 536)

PLANZEICHEN UND IHRE ERLÄUTERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	VERKEHRSFLÄCHEN
REINE WOHNGEBIETE WR ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA MISCHGEBIET MI	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLÄTZE St GARAGEN Gg GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE GSt SPIELPLATZ MIT GEH-(G) FAHR-(F) UND LEITUNGSPFADEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE BEI SCHWACHEN FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER ZUGUNSTEN DER VERSORGUNGSTRÄGER ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES WASSERS DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG U. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. GEWÄSSERN ANZUPFLANZENDE BÄUME ZU ERHALTENDE BÄUME VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (UNTERHALTUNGSSTREIFEN) WOLLSTANDORTE	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUßWEG STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN, BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG DIE STRASSENABGRENZUNGSLINIE ENTFÄLLT, WENN SIE MIT EINER BAULINIE ODER BAUGRENZE ZUSAMMENFÄLLT NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN ABGRENZUNG DES GEHWEGES ANZUPFLANZENDE BÄUME INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE GRÜNFLÄCHEN GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN TRAFOSTATION HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG ÜBERGRÜSCH UNTERGRÜSCH KANAL SONSTIGE FLÄCHEN FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	KENNZICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG OFFENE BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE	BAULINIE BAUGRENZE DACHFORMEN PULTDACH PD SATTELDACH SD FLACHDACH FD STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB FIRSTRICHTUNG	BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE DACHFORMEN PULTDACH PD SATTELDACH SD FLACHDACH FD STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB FIRSTRICHTUNG

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.96 aufgestellt worden. Die Ortsübliche Bekanntmachung "RATHAUS AKTUELL" -AMTliches MITTEILUNGSBLATT- der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 21 vom 10.10.96 über die Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 beteiligt worden. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.08.97 die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist am 26.08.97 in Kraft getreten. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.12.96 den Entwurf der Bebauungsplanänderung für die Teilfläche A des Bebauungsplanes 01/92 mit Text und Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange am 17.03.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung ist am 26.08.97 in Kraft getreten. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister
Die von der Planung berührten Träger öffentl. Belange sind mit Schreiben vom 17.12.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die Bebauungsplanänderung mit Text und Festsetzungen wurde am 17.03.97 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.97 gebilligt. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die Satzung zur Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung u. Text, wird hiermit ausgefertigt. Königs Wusterhausen, den 22.09.97 Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung u. dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.97 bis 17.01.97 während folgender Dienstzeiten: Dienstag 8 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰ , Mittwoch, Donnerstag 8 ⁰⁰ - 18 ⁰⁰ , Freitag 8 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ gemäß Artikel 282 Abs. 3 WobauEG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken u. Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen "RATHAUS AKTUELL", Nr. 26 vom 19.12.96, öffentlich bekannt gemacht worden. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichen und Text, wurde mit zwei Massgaben und zwei Auflagen mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.09.97 erteilt. Königs Wusterhausen, den 26.08.97 Bürgermeister
--	--

Der Katastermassige Bestand (Flurstücke 386-388, 389 TLW. und 390) am 18.08.1997 sowie die geometrische Präzision der Festlegung der neuen Städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Königs Wusterhausen 26.08.97 Bürgermeister	KÖNIGS WUSTERHAUSEN
---	---------------------

Bebauungsplanänderung für die Teilfläche A des Bebauungsplanes 01 - 92 / B

MASSTAB 1 : 500

GEMARKUNG DEUTSCH WUSTERHAUSEN, FLUR 2