

Textliche Festsetzungen

- In allen Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In allen Baugebieten sind Tankstellen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In allen Baugebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- In allen Baugebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den Baugebieten GE-1 und GE-2 sind Vergnügungstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist auf mindestens 50 % der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung durchzuführen. Bei neu zu errichtenden Gebäuden sind mindestens 30 % der geschlossenen Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der mit D gekennzeichneten Fläche ist ein stehendes Gewässer mit einer Fläche von mindestens 650 qm anzulegen. Die restliche Fläche ist als Grünfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das auf den Dachflächen und auf den übrigen versiegelten Flächen anfallende unschädliche Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Graben" abzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente	
	L _{eq,tags} [dB]	L _{eq,nachts} [dB]
GE-1	60	45
GE-2	60	45
GI-1	65	50
GI-2	65	50
GI-3	65	50
GI-4	65	50

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus}:

Richtungssektor:	Zusatzkontingente	
	L _{eq,tags} [dB]	L _{eq,nachts} [dB]
A	0	2
B	0	2

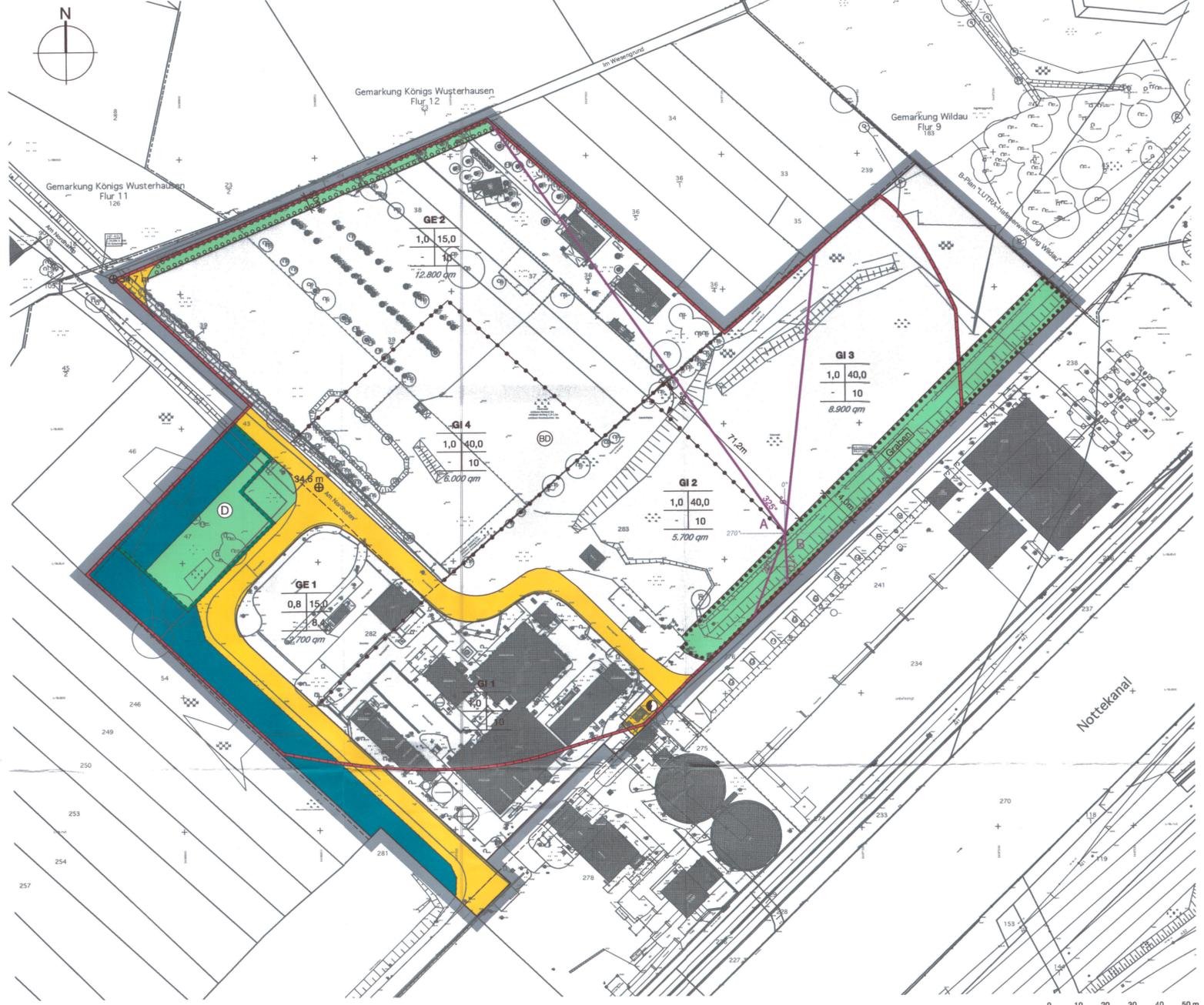
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{eq} durch L_{eq} + L_{eq,zus} zu ersetzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geruchsemissionen die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Brandenburg - GIRL - in der Nachbarschaft nicht überschreiten lassen. Ein Nachweis ist im Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren zu führen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung einer maximal 5,0 m breiten Grundstückszufahrt zulässig. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume der Mindestqualität STU 16/18, 3 x verpflanzt und Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Artenlisten

Pflanzliste 1	Baumarten
Feucht-frisch/reich	Feld-Ahorn
Acer campestre	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Erie
Alnus glutinosa	Gemeine Hainbuche
Carpinus betulus	Rotbuche
Fagus sylvatica	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Kultur-Apfel +
Malus domestica	Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
Prunus avium	Pflaume +
Prunus domestica	Auen-Traubenkirsche
Prunus padus	Kultur-Birne +
Pyrus communis	Stiel-Eiche
Quercus robur	Silber-Weide
Salix alba	Hohe Weide
Salix x rubens	Winter-Linde
Tilia cordata	Berg-Ulme
Ulmus glabra	Flatter-Ulme
Ulmus laevis	Feld-Ulme
Ulmus minor	



Piangrundlage März 2009

- Sträucher**
Feucht-frisch/reich
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus laevigata agg.
 Crataegus monogyna
 Euonymus europaea
 Hedera helix
 Lonicera xylosteum
 Prunus avium
 Prunus domestica
 Prunus padus
 Rhamnus frangula
 Rhamnus catharticus
 Ribes rubrum
 Ribes uva-crispa
 Rosa canina agg.
 Rubus caesius
 Rubus fruticosus
 Rubus idaeus
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus
- Roter Hartnigel
 Haselnuss
 Zweifloriger Weißdorn
 Eingrifflicher Weißdorn
 Gemeiner Spindelstrauch
 Gemeiner Efeu
 Gemeine Heckenkirsche
 Süß-Kirsche, Vogel-Kirsche
 Pflaume +
 Auen-Traubenkirsche
 Faulbaum, Pulverholz
 Purglir-Kreuzdorn
 Rote Johannisbeere
 Stachelbeere
 Hunde-Rose
 Kratzbeere
 Gewöhnliche Brombeere
 Echte Himbeere
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Gewöhnlicher Schneeball

Nachrichtliche Übernahmen

- Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III Königs Wusterhausen. (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 19 Wasserhaushaltsgesetz und § 15 Brandenburgisches Wassergesetz)
- Der räumliche Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal "Slawischer Siedlungsplatz Königs Wusterhausen", BD-Nr. 12355. (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz)

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06. April 2009 hat in der Zeit vom 11.05.2009 bis einschließlich 29.05.2009 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 29.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eine öffentliche Auslegung fand mit dem Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 03. Juni 2009 in der Zeit vom 03.06.2009 bis einschließlich 04.09.2009 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 22.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 1. JUNI 2009
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Bebauungsplan 01/09 "Hafenerweiterung, 2. Baustufe", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
 Königs Wusterhausen, den 13. JAN. 2011
 Bürgermeister

Die Satzung ist am 26.01.2011 in Kraft getreten.
 Königs Wusterhausen, den 02. FEB. 2011
 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes 01/09 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.12.2010, Az. 12/2010 erteilt.
 Königs Wusterhausen, 14.12.2010
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Katastervermerk

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

Wilderden, den 12.05.2010
 U. Borchel
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- BMZ Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bezugspunkt über DHHN92 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Richtungssektoren der Geräuschkontingenterung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

- BD Bodendenkmal

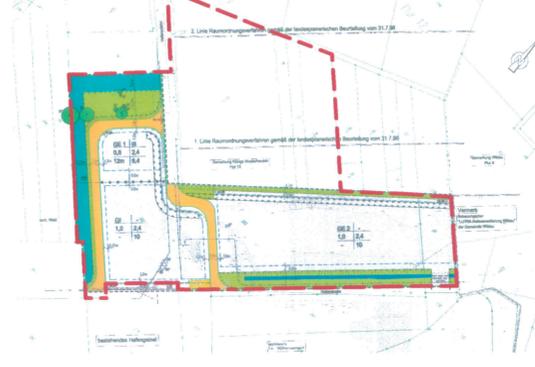
Informelle Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans vom 16. Dez. 2004 / Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "LUTRA-Hafenerweiterung Wildau" (Vorentwurf)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Oberkante	Baumassenzahl
Grundflächenzahl		
Flächenangabe		

Festgesetzter Bebauungsplan vom 16. Dezember 2004



Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan 1/09 "Hafenerweiterung, 2. Baustufe"

Fassung vom 3. Mai 2010

Vorhabenträger:
 LUTRA GmbH
 Hafestraße 18
 15711 Königs Wusterhausen

Bebauungsplan:
 Arbeitsgemeinschaft SR + Stadt- und Regionalplanung,
 Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher,
 Maaßenstr. 9, 10777 Berlin



STA DT KL