



Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - offene Bauweise
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone**

WA	II	Art der baulichen Nutzung
0,25	0,5	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
FE	△	Grundflächenzahl als Höchstmaß
		Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
		Einzelhäuser zulässig
		Ausgleichsfläche i.S.d. § 8 NatSchG
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO; § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) Nr.1 BauGB)
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Sicherheitsabstand zum Wald
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - vorhandener Baum
 - Fällung von Baum
 - Bestandsgebäude (im Plangebiet)
 - Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2. Die Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppen und Wintergärten um höchstens 1,50 m ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)
3. Im WA 2 ist zwischen der südlichen Baugrenze der an die Chausseestraße angrenzenden Baufelder und der Chausseestraße die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig. Diese Flächen sind als Vorgärten zu nutzen und gärtnerisch anzulegen.. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)
4. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit anderen Dachformen gestaltet werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
 - 6.1. Die Befestigung von Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
 - 6.2. Im WA 4 sind die Zufahrten ausschließlich als Schotterrasen (Aushubtiefe: max. 15 cm) zu befestigen.
 7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Festsetzungen für Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
 - 7.1. In den unmittelbar an der Chausseestraße gelegenen Baufeldern des WA 2 müssen die Außenbauteile der Wohngebäude einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Chausseestraße zugewandt sind, ein bewertetes Schalldämmmaß nach DIN 4109 von 40 dB aufweisen. Diese Fenster sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Chausseestraße abgewandt sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.2. In den als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind , gekennzeichneten Flächen im WA1 sind bauliche Anlagen auf Grund der erhöhten Sicherheitsanforderungen in unmittelbarer Waldnähe ausschließlich mit Massivbauteilen zu errichten. (§9 Abs.5 BauGB)
 - 7.3. In den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen nicht zulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 8.1. Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Geschlossene Fassadenabschnitte der Hauptgebäude mit einer Länge von mindestens 5m sind zu begrünen. Dächer mit einer Neigung unter 10° sind extensiv zu begrünen.
 - 8.2. Straßenbegleitgrün
Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraße im WA 1 gelten folgende Maßgaben:
Es sind anzupflanzen: 5 Stck. Spitzahorn (Acer platanoides „Olmstedt“)
Als Pflanzgutmindestgröße sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm einzusetzen. Verschiebungen der Baumstandorte um max. 3 m sind möglich.
- 8.3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Eingriffsgrundstücke sind folgende Bepflanzungen durchzuführen:
 - 8.3.1. Für jedes neu errichtete Einfamilienhaus sind mindestens 70 qm flächige Gehölzpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten einheimischen Gehölzen als freiwachsende Hecken oder flächige Gebüsche anzupflanzen.
 - 8.3.2. Für jedes neu errichtete Einfamilienhaus sind mindestens 3 Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Verfahrensvermerke

- Beschlüsse**
1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 01/00 „Verlängerter Akazienweg“ der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 17.04.2000 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in „rathaus aktuell“- amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen - (Nr. 11 vom 04.05.2000) bekannt gemacht.
 2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.02.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes 01/00 „Verlängerter Akazienweg“ der Stadt Königs Wusterhausen , bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 4. Der Bebauungsplan Nr. 01/00 „Verlängerter Akazienweg“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 26.06.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Königs Wusterhausen, 04. Juli 06

 Der Bürgermeister
- Verfahren**
1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschriften vom 09.03.2000 beteiligt worden.
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.09.2000 bis einschließlich 19.09.2000 durchgeführt worden.
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.9.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 01/00 „Verlängerter Akazienweg“, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Zeit vom 13.03.2006 bis einschließlich 13.4.2006 während folgender Zeiten: Mo. / Fr. 9.00 bis 12.00 Uhr, Di. 9.00 bis 18.30 Uhr, Mi. 9.00 bis 16.00 Uhr, und Do. 9.00 bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 22.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
 5. Der Bebauungsplan 01/00 „Verlängerter Akazienweg“, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und die Begründung werden hiermit ausfertigt.
- Königs Wusterhausen, 04. Juli 06

 Der Bürgermeister
6. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist , ist am 19.7.06 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 19.07.06 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 19.07.06 in Kraft getreten.
- Königs Wusterhausen, 27. Juli 06

 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl Teil I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04. 1993 (BGBl Teil I S. 466)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.7.2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 15.9.2005 (GVBl. I S. 242)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350) in der derzeit gültigen Fassung

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 neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

4/7/2006

 (Ort, Datum, Siegeldruck)

ö.b. Vermessungsingenieur

Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan "Verlängerter Akazienweg"

Stand 26.06.2006, Satzungsbeschluss

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung Sachgebiet Stadtplanung	gezeichnet: Ahner / Brehm Königs Wusterhausen	Maßstab 1 : 500
---	---	--------------------