

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Nebenanlagen im Sinne für die Kleintierhaltung sind hinter der der örtlichen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Nebenanlagen für die Kleintierhaltung zulässig, wenn diese hinter das Hauptgebäude zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind auf die geplanten Straßenhöhen zu beziehen und dürfen maximal 1,00 m über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 3 Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (HEF) der Gebäude auf den an die örtlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind auf die geplanten Straßenhöhen zu beziehen und dürfen maximal 0,50 m über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 4 Die Mindesttraufhöhen (TH min.) der Gebäude sind auf die geplanten Straßenhöhen zu beziehen. Sie müssen mindestens 2,00 m über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 5 Die maximalen Firsthöhen (FH max.) sind bei Einzelhäusern auf die geplanten Straßenhöhen zu beziehen. Sie dürfen maximal 9,50 m über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 6 Die maximalen Firsthöhen (FH max.) sind bei Doppelhäusern auf die geplanten Straßenhöhen zu beziehen. Sie dürfen maximal 10,00 m über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 7 Die maximalen Traufhöhen (TH max.) sind auf die geplanten Straßenhöhen zu beziehen. Sie dürfen maximal 4,50 m über der geradlinig interpolierten geplanten Straßenhöhe vor der Mitte des geplanten Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 8 Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Neigung muß mindestens 18 Grad betragen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 9 Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Zulässig sind auch Pultdächer. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 10 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenpavillons bis zu einer Größe von 20 qm Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 89 BbgBO)
- 11 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und an einer bis zu drei Seiten geschlossene, überdachte Stellplätze dürfen jedoch hinter die der dem Straßenraum abgewandten Baugrenze zurücktreten, wenn die Einfahrtsseite der Garage oder des überdachten Stellplatzes maximal bis auf die Höhe der der Straße abgewandten Fassade des Hauptgebäudes zurücktritt, mit ihm baulich direkt verbunden ist und mit dem Hauptgebäude einen nach hinten geschlossenen Raum bildet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 89 BbgBO)
- 12 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 89 BbgBO)
- 13 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 89 BbgBO)
- 14 Eine Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ durch Nebenanlagen ist bis zu 50 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 31 Die der örtlichen Verkehrsfläche zugewandten Grenzen der Baugrundstücke sind mit Hecken zu bepflanzen. Sie dürfen auf maximal 20 % ihrer Länge für Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Alternativ können die Hecken in 1,5 facher Länge auf den hinteren oder seitlichen Grenzen der Baugrundstücke angepflanzt werden. Anstelle der Hecken an den der örtlichen Verkehrsfläche zugewandten Grenze der Baugrundstücke kann ausnahmsweise (§ 31 Abs.1 BauGB) auf dem Baugrundstück je 10 m Hecke ein Baum gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 36 Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer) sind so auszuführen, daß das resultierende bewertete Schalldämm-Maß den Anforderungen des Lärmpegelbereich III der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - entspricht. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 37 Ausnahmsweise darf ein Staffelgeschoß als drittes Vollgeschoss genehmigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO sowie § 31 Abs. 1 BauGB)
- 38 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen C sind mit Feldgehölzen (Bäumen und Sträuchern) blickdicht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

- 27 An den zeichnerisch gekennzeichneten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf grundsätzlich maximal 13 m betragen. Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 3 m ist zulässig. Um den Stammfuß ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 28 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB).
- 29 Die Baugrundstücke sind mit mindestens 1 Laubbaum je 300 qm zu bepflanzen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 30 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Schlingpflanzen, Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 32 Dächer von Nebenanlagen mit einer Neigung unter 10°, sind zu begrünen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 33 Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mindestens 5 m keine Wandöffnungen aufweisen, sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 34 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A sind mit Feldgehölzen (Bäumen und Sträuchern) blickdicht zu bepflanzen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
- 35 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen B (Parkanlagen) sind mit Obstbäumen zu bepflanzen und mit einer Wiesenansaat zu versehen. Es ist mindestens 1 Obstbaum je 100 qm zu pflanzen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).

Hinweise

Die Anlage von Grundstückszufahrten im Bereich der nach § 31 BbgNatSchG geschützten Allee entlang der Hoherlehrer Straße bedarf der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Die Genehmigungspflicht ist durch die jeweiligen Bauherren zu beachten, die erteilten Auflagen sind durchzuführen.

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

- 15 Traufen- und Ortgangüberstand müssen mindestens 20 cm betragen.
- 16 Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen, hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundene) Eindeckungsmaterialien, Wellblechplatten, Holzschindeln und Kunststoffplatten, weißen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
- 17 Der minimale Abstand zwischen Ortgang und Gaube muß mindestens 1,00 m betragen. Gauben dürfen nicht firstgleich abschließen.
- 18 Dachflächenfenster, die vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden können, sind nur zulässig, wenn sie entweder den Fenster- oder Pfeilerachsen der darunter liegenden Geschosse entsprechen. Dachflächenfenster müssen in einer Dachfläche eine gleiche Größe haben und sich auf einer Höhe befinden. Ihr Abstand zu Traufe und First muß mindestens 1,00 m, zum Ortgang mindestens 1,00 m betragen.
- 19 Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sonnenkollektoren müssen auf gleicher Höhe der Dachfläche liegen und müssen den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche haben.
- 20 Für die Fassade sind nicht zulässig: geflammte, metallene, fluoreszierende, glänzende und glasierte Materialien, Fliesen oder Kunststoffverblendungen. Vollständig verblättert oder vollständig verschaltete Fassaden sind ebenfalls nicht zulässig.
- 21 Aus mit Blockhausprofilen erstellte Wohngebäude sind nicht zulässig.
- 22 Fassaden von Haupt- und Wohngebäuden müssen zur Straßenseite mit Öffnungen versehen sein.
- 23 Innerhalb eines Geschosses müssen die Stürze aller Fensteröffnungen auf einer Höhe liegen. Fenster müssen bei mehrgeschossigen Gebäuden ablesbare Vertikalachsen ausbilden.
- 24 Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Einfriedungen vor Wohn- und Nebengebäuden sind als verputzte oder aus Klinkern oder Natursteinen erstellte Mauern, als Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m mit senkrechter und gleichhoher Lattung zulässig. Einfriedungen sind ab einer Höhe von 1,00 m und bis zu einer Höhe von 1,50 m als transparente Einfriedungen (z.B. lockere Bepflanzung oder Hecken, Zäune mit filigraner Struktur) zulässig.
- 25 Standplätze für bewegliche Abfall- oder Wertstoffbehälter sind so zu gestalten, dass sie von der Straßenseite nicht einsehbar sind.
- 26 Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig. Zur Hausfassade parallel montierte Werbeanlagen können aus einzeln gesetzten Buchstaben, gemalten Schriftzügen oder auf Schildern angebrachtem Schriftzug bestehen. Die maximale Schriftgröße beträgt 0,40 m. Die Beleuchtung der Werbeanlage erfolgt indirekt von hinten oder von der Seite in weißem oder gelbem Licht. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 19 Denkmalschutzgesetz die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen und als Brauchwasser genutzt und darüber hinaus soweit möglich am Standort versickert werden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg I S. 82).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).






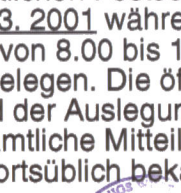
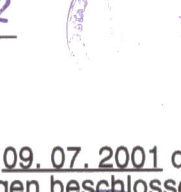

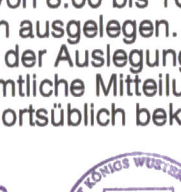

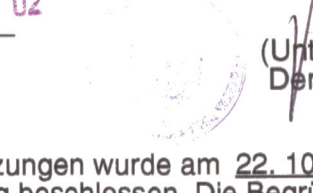


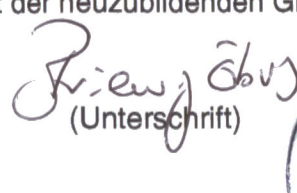
Kartengrundlage

vorläufiger
Lage- und Höhenplan des
Vermessungsbüros Briewig (öBVI)
Westhagen 16
48249 Dülmen
Stand 12/00

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VectorWorks - Landschaft
auf apple - macintosh

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in "rathaus aktuell" - amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen - Nr. 13 vom 13.05.1999 erfolgt.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
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, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu dem Bebauungsplan 01/99 "Umsiedlung Diepensee" nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.10.2000 bis einschließlich 24.10.2000 durchgeführt worden.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.01.2001 den Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 27.02.2001 bis einschließlich 27.03.2001 während folgender Zeiten: Dienstags von 9.00 bis 19.00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag von 8.00 bis 16.00 Uhr, Freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 "rathaus aktuell" Nr. 2 vom 08.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.07.2001 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
8. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 14.08.2001 bis einschließlich 14.09.2001 während folgender Zeiten: Dienstags von 9.00 bis 19.00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag von 8.00 bis 16.00 Uhr, Freitags von 8.00 bis 13.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. 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 "rathaus aktuell" Nr. 14 vom 02.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.07.2001 und am 22.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde am 22.10.2001 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22.10.2001 gebilligt.
Königs Wusterhausen, den 01. Feb. 02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.04.2002 Az.: 4/2002 erteilt.
Königs Wusterhausen, den 28.04.2002

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
12. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Königs Wusterhausen, den 26.4.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.2002 durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen "rathaus aktuell" Nr. 9 vom 20.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht 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 20.06.2002 in Kraft getreten.
Königs Wusterhausen, den 28.6.02

(Unterschrift)
Der Bürgermeister
14. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Stand: Dezember 2000)
Dülmen, 25.1.2002
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
