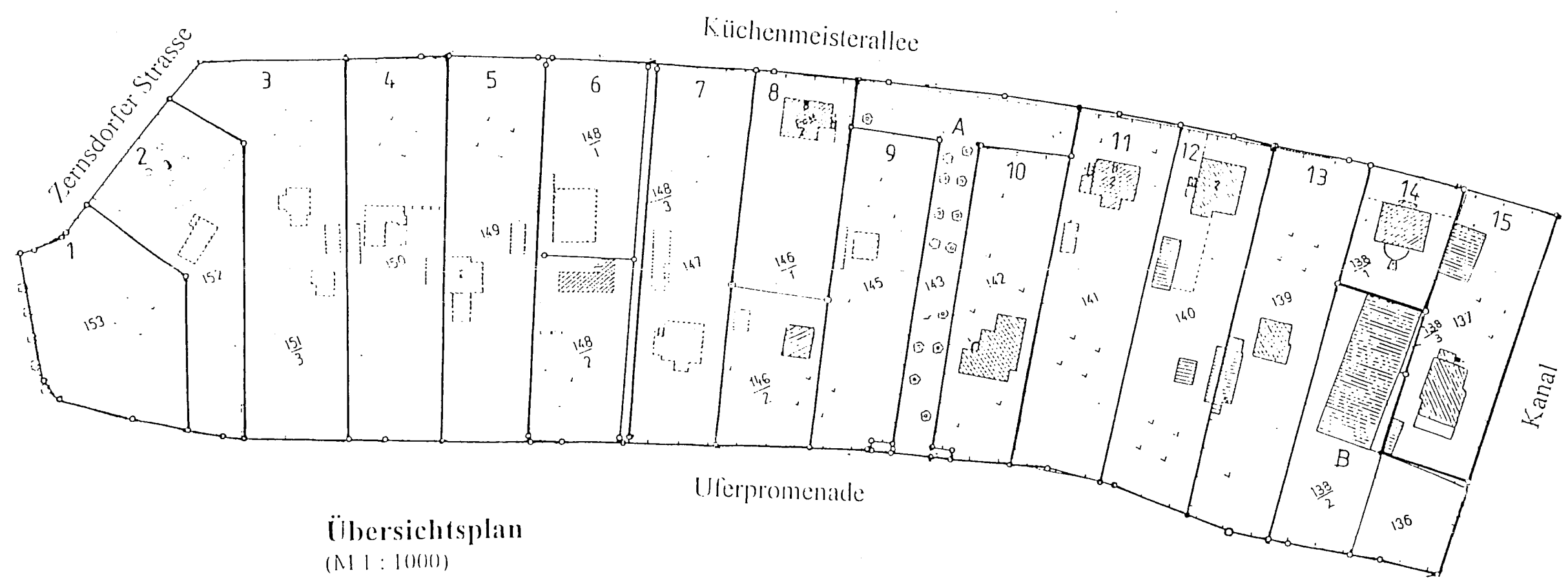


Übersichtsplan
(unmaßstäblich)



Übersichtsplan
(M 1 : 1000)

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zum Textbebauungsplan 03/01 „Küchenmeisterallee 1 – 15“ der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am **17.9.01** gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in „rathaus aktuell“ – amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen – Nr. **19** vom **4.10.01** bekannt gegeben.

Königs Wusterhausen, den **7.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschreiben vom 29.03.2001 beteiligt worden.
 Königs Wusterhausen, den **7.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.04.2001 bis einschließlich zum 02.05.2001 durchgeführt worden.
 Königs Wusterhausen, den **7.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Königs Wusterhausen, den **7.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **17.9.01** den Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 03/01, Stand **19.01** bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Königs Wusterhausen, den **7.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Textbebauungsplans 03/01, Stand **19.01** bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom **15.10.01** bis **16.11.01** während folgender Zeiten Die. 9.00 bis 19.00 Uhr, Mi. / Do. 8.00 bis 16.00 Uhr und Fr. 8.00 bis 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen „rathaus aktuell“ Nr. **19** vom **4.10.01** ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.
 Königs Wusterhausen, den **7.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am **25.2.02** den Entwurf des Textbebauungsplans Nr. 03/01, Stand **22.01** bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Königs Wusterhausen, den **8.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Textbebauungsplans 03/01, Stand **22.01** bestehend aus Übersichtsplan, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom **19.3.02** bis **19.4.02** während folgender Zeiten Die. 9.00 bis 19.00 Uhr, Mi. / Do. 8.00 bis 16.00 Uhr und Fr. 8.00 bis 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen „rathaus aktuell“ Nr. **4** vom **7.3.02** ortsüblich öffentlich bekannt gegeben.
 Königs Wusterhausen, den **8.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **16.12.02** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Königs Wusterhausen, den **8.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen (§ 9 (7) Baugesetzbuch (BauGB)).
- Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die folgenden Flurstücke der Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 16, welche den folgenden Flächennummern entsprechen:

- Nr. B Flst. 136; 138/2; 138/3
- Nr. 15: Flst. 137
- Nr. 14: Flst. 138/1
- Nr. 13: Flst. 139
- Nr. 12: Flst. 140
- Nr. 11: Flst. 141
- Nr. 10: Flst. 142
- Nr. A: Flst. 143
- Nr. 9: Flst. 145
- Nr. 8: Flst. 146/1; 146/2
- Nr. 7: Flst. 147
- Nr. 6 Flst. 148/1; 148/2; 148/3
- Nr. 5: Flst. 149
- Nr. 4: Flst. 150
- Nr. 3: Flst. 151/3
- Nr. 2: Flst. 152
- Nr. 1: Flst. 153

Die folgenden Festsetzungen gelten auch für die sich aus Flurstücksteilungen oder –zusammenlegungen ergebenden Nachfolgerflurstücke.

- Die Flächen Nr. 1 und Nr. 2 werden von der Zernsdorfer Straße aus erschlossen. Die Fläche Nr. B wird über den Verbindungsweg zwischen Küchenmeisterallee und Uferpromenade entlang des Kanals erschlossen. Die Erschließung der übrigen Flächen erfolgt von der Küchenmeisterallee aus. Die Fläche Nr. A ist eine öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Fußweg). Für diese Fläche gelten die folgenden Festsetzungen nicht. (§ 9 (1) Nr. 11 und 13 BauGB)
- Auf den Flächen Nr. 1 und Nr. 2 müssen zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile von Wohnhäusern einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Zernsdorfer Straße zugewandt sind, ein Bauschalldämm-Maß R_w nach DIN 4109 von 40 dB aufweisen. Diese Aufenthaltsräume sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Bei Wohnungen mit bis zu 2 Aufenthaltsräumen muss mindestens 1 Aufenthaltsraum und bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen müssen mindestens 2 Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Zernsdorfer Straße abgewandt sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB9)

- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden ausgeschlossen.
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt. (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hauptgebäude sind als freistehende Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit höchstens 0,2 festgesetzt. Ausnahmsweise wird für das Grundstück Nr. B unter der Voraussetzung einer Nutzung als Wassersportanlage eine GRZ von höchstens 0,3 festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Für die Bebauung entlang der Küchenmeisterallee sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. (§ 9 (3) BauGB)
- Die Anzahl der Wohnungen in der Bebauung entlang der Küchenmeisterallee wird mit max. 3 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Für die rückwärtige Bebauung entlang der Uferpromenade ist max. 1 Vollgeschoss zulässig. (§ 9 (3) BauGB)
- Die Anzahl der Wohnungen in der rückwärtigen Bebauung entlang der Uferpromenade wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Bauliche Anlagen, außer Bootslipanlagen, müssen einen Abstand von mindestens 14 m, gemessen von der hinteren Flurstücksgrenze entlang der Uferpromenade, einhalten.
- Dächer der Hauptgebäude in der Bebauung entlang der Küchenmeisterallee sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25° und max. 45° auszubilden. (§ 9 (4) BauGB)
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. (§ 9 (4) BauGB)
- Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Teupitz – Köriser – Seengebiet“ behalten ihre Gültigkeit. (§ 9 (6) BauGB)

Der Textbebauungsplan, bestehend aus Übersichtsplan und textlichen Festsetzungen, wurde am **16.12.02** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Textbebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **16.12.02** gebilligt.

Königs Wusterhausen, den **8.5.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Genehmigung des Textbebauungsplans, bestehend aus Übersichtsplan und textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom **30.07.2003** erteilt.

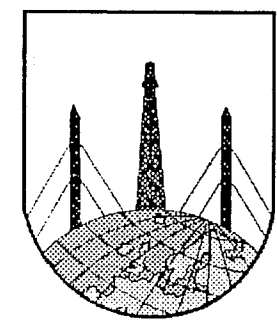
Königs Wusterhausen, den **30.07.2003**
 Der Textbebauungsplan mit Begründung wird hiermit ausgestellt.

Königs Wusterhausen, den **6.11.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Textbebauungsplans 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, ist am **23.10.03** durch das Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. **16** vom **23.10.03** ortsüblich öffentlich 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **23.10.03** in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den **6.11.03**
 (Unterschrift) Der Bürgermeister

Stadt Königs Wusterhausen



Textbebauungsplan 03/01 „Küchenmeisterallee 1 – 15“