

II. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. (§9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1 (5) und (6) BauNVO)
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§9 (1) Nr.1 BauGB, in Verbindung mit §1 (5) und (6) BauNVO)
3. Das Abweichen von der Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer und Wintergärten um 1,5 m ist zulässig. (§23 (2) BauNVO)
4. Die Errichtung von überdeckten Stellplätzen und Garagen ist in den Bereichen: - Im WA zwischen den Baufeldern 1-16 und dem Wald, sowie zwischen den Baufeldern 1, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70 und der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - Im MI, Baufeld 151 zwischen dem Baufeld und dem Wald nicht zulässig. (§12 (6) BauNVO)
5. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen, die von einer Überbauung mit Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebengebäude freizuhalten sind, sind als Vorgärten zu nutzen. (§9 (1) Nr.10 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §81 BgbBO

- 1. Das obere Geschoß der Hauptgebäude ist als Dachgeschoß auszuführen.
2. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden, auf den Baufeldern: 4 - 16, 17 - 20, 27, 28, 35, 36, 43 - 45, 49 - 56, 73 - 76, 78a, 79, 81 - 85, 86 - 97, 108 - 112, 123 - 127, 137 - 139, 148 nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 38 Grad und max. 48 Grad zulässig. Auf allen anderen Parzellen sind Dachneigung von mind. 25 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dachneigung zu integrieren.
3. Blaue und grüne Farben sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
4. Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 1/3 der darunterliegenden Traufhöhe betragen.
5. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz oder Klinker herzustellen.
6. Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen sind als max. 0,75 m hohe Hecken aus Laubgehölzen der Liste 2 und 4 auszubilden. Hinter den Hecken liegende Maschendrahtzäune oder Einfriedungen mit vertikaler Gliederung sind zulässig.

Festsetzungen zum Lärmschutz

- 1. Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird in den Mischgebieten und den Baufeldern 16, 19-21, 138-140, 144 - 148 des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, daß: - zur Schutz vor Verkehrslärm die Schlafzimmer von Wohnungen mit den notwendigen Fenstern zu der von der Luckenwalder Straße abgewandten Gebäudeseite* ausgerichtet sein müssen.
- Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die der Luckenwalder Straße zugewandt sind, müssen ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 Ausg. 89 von mindestens 40 dB und von Büroräumen, die der Luckenwalder Straße zugewandt sind, ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 Ausg. 89 von mindestens 35 dB aufweisen.**
- Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die an der der Luckenwalder Straße abgewandten Gebäudeseite** liegen, müssen ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 Ausg. 89 von mindestens 35 dB aufweisen. Die Fenster von Schlafzimmern und Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
2. In den Baufeldern 14 und 15 sind die Fenster von Schlafzimmern mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die die Anforderungen der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Schallschutzklasse 2 erfüllen, zu versehen.
3. In den Baufeldern 1 - 13, 17, 18, 22, 23, 25 - 29, 34 - 36, 43, 56, 57, 58, 137 und 143 sind die Fenster von Schlafzimmern, die der B 179 zugewandt** sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die die Anforderungen der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Schallschutzklasse 2 erfüllen, zu versehen.
4. In den Baufeldern 24, 30, 31, 111, 117, 118, 124, 125, 127, 132, 133, 141 sind die Fenster von Schlafzimmern, die der Luckenwalder Straße** zugewandt sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die die Anforderungen der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Schallschutzklasse 2 erfüllen, zu versehen.
5. In den Baufeldern 44, 45, 52 und 60 müssen die Fenster von Schlafzimmern an einer Gebäudeseite liegen, die der B 179 nicht direkt zugewandt ist***.

- * Der Straße abgewandt bedeutet, daß der Winkel zwischen Straßenachse und Gebäudefassade >90 Grad beträgt.
** Der Straße zugewandt bedeutet, daß der Winkel zwischen Straßenachse und Gebäudefassade <90 Grad beträgt.
*** Der Straße nicht direkt zugewandt bedeutet, daß der Winkel zwischen Straße und der Gebäudefassade >45 Grad beträgt.

Festsetzungen zur Grünordnung

- 1. Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
2. Die in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind flächig mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 2 m² ist ein Strauch der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Pro 50 m² sind 1 Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen (§9(1) Nr.25). Das Errichten von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, in Verbindung mit § 23(5) Bau NVO)
3. Die in der Planzeichnung mit "B" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind mit Obstbäumen zu bepflanzen und mit einer Wiesenansaat zu versehen. Es ist 1 Obstbaum der Pflanzenliste 4 je 50 m² zu pflanzen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB) Das Errichten von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, in Verbindung mit § 23(5) Bau NVO)
4. An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind auf den privaten Grundstücksflächen des WA straßen- und fußwegbegleitend im Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie Laubbäume zu pflanzen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
In der Spreewaldallee sind entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie, 23 Laubbäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen
In der Straße Grünauer Forst, Nord-Süd-Richtung sind entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie 26 Laubbäume zu pflanzen.
In der Schenkenlandstraße sind entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie 8 Laubbäume in regelmäßigen Abständen zu pflanzen.
Entlang der v. g. Straßen sind Säulenhorn (Acer platanoides, Columnare*) zu pflanzen. Entlang der Schorfheider Straße, Nord-Süd-Richtung und der Dubrower Straße sind Spitzahorn (Acer platanoides, "Royal Red") zu pflanzen. Entlang der Straße Grünauer Forst, Ost-West-Richtung, der Wustermarker Straße und Grünwaldstraße sind Rotahorn (Acer rubrum) zu pflanzen.
Im Mischgebiet und der Schorfheider Straße, Ost-West-Richtung sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten und straßenbegleitend im Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücksflächen Säulenhorn (Acer Platanoides, "Columnare") zu pflanzen.
Um den Stammfuß der Laubbäume sind offene Vegetationsflächen von jeweils mindestens 8 m anzulegen und mit Bodendeckern flächendeckend zu begrünen. Verschiebungen der Baumstandorte um 3 m sind möglich.
5. Alle Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
6. Einfriedungen sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, auf allen anderen Flächen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste empfohlen.

Liste 1 - Bäume

Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

- Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Acer rubrum
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

- Acer campestre
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Prunus padus
Pyrus pyrastra
Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn
Hainbuche
Wild-Apfel, Holz-Apfel
Gewöhnliche Traubenkirsche
Wild-Birne
Eberesche, Vogelbeere

Liste 2 - Sträucher

- Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus oxyacantha
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rubus idaeus
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Liste 3 - Schling, Klimm- und Kletterpflanzen

- Aristolochia macrophylla
Actinidia arguta
Celastrus orbiculatus
Clematis spec.
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea anomala ssp. petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Lonicera henryi
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Rosa spec.
Rosa arvensis
Rosa multiflora
Rosa "Catayensis"
Vitis vinifera
Wisteria sinensis
Pfeifenwinde
Aktinidie
Waldreben-Art
Waldreben-Art
Efeu
Hopfen
Kletter-Hortensie
Echter Jasmin
Jelängerjelleber
Immergrünes Geißblatt
Wald-Geißblatt
Wildler Wein
Schling-Kriecherich
Kletterrosen
Kriechende Rose
Büschel-Rose
Rosa "Catayensis"
Echter Wein
Blaugreen

Liste 4 - Obstgehölze

- Armeniaca vulgaris
Cydonia oblonga
Juglans regia
Malus domestica i.S.
Mespilus germanica
Pyrus communis
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis i.S.
Sorbus aucuparia "Moravica"
Sorbus domestica

Liste 5 - Wildobst- und Feldgehölze, Hecken

- Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Mespilus germanica
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Pyrus pyrastra
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa gallica
Rosa obtusifolia
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus
Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Blutroter Hartiegel
Gemeine Hasel
Eingriffiger Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Wild-Apfel
Deutsche Mispel
Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Wild-Birne
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Essig-Rose
Stumpfbültrige Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Brombeere
Himbeere
Schwarzer Holunder
Eberesche
Gemeiner Schneeball

10. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 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 20.06.2007 durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 20.06.2007 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.06.2007 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 26.06.07

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Lageplan

Vermessungsbüro Müller

Berliner Straße 15a

15711 Königs Wusterhausen

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.

kw, 3.05.2007
(Ort, Datum, Siegeldruck)

[Signature]
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1224), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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) vom 16.07.2003 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 28.06.2006

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

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen - Nr. 12 vom 14.10.2004 erfolgt.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(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 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 06.02.2006 bis einschließlich 20.02.2006 durchgeführt worden.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.2006 und 06.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 09.10.2006 bis einschließlich 10.11.2006 während folgender Zeiten: Montag von 9:00 bis 12:00, Dienstag von 9:00 bis 18:30 Uhr, Mittwoch von 9:00 bis 16:00 Uhr, Donnerstag von 9:00 bis 17:00 Uhr, Freitags von 9:00 bis 12:00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 27.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

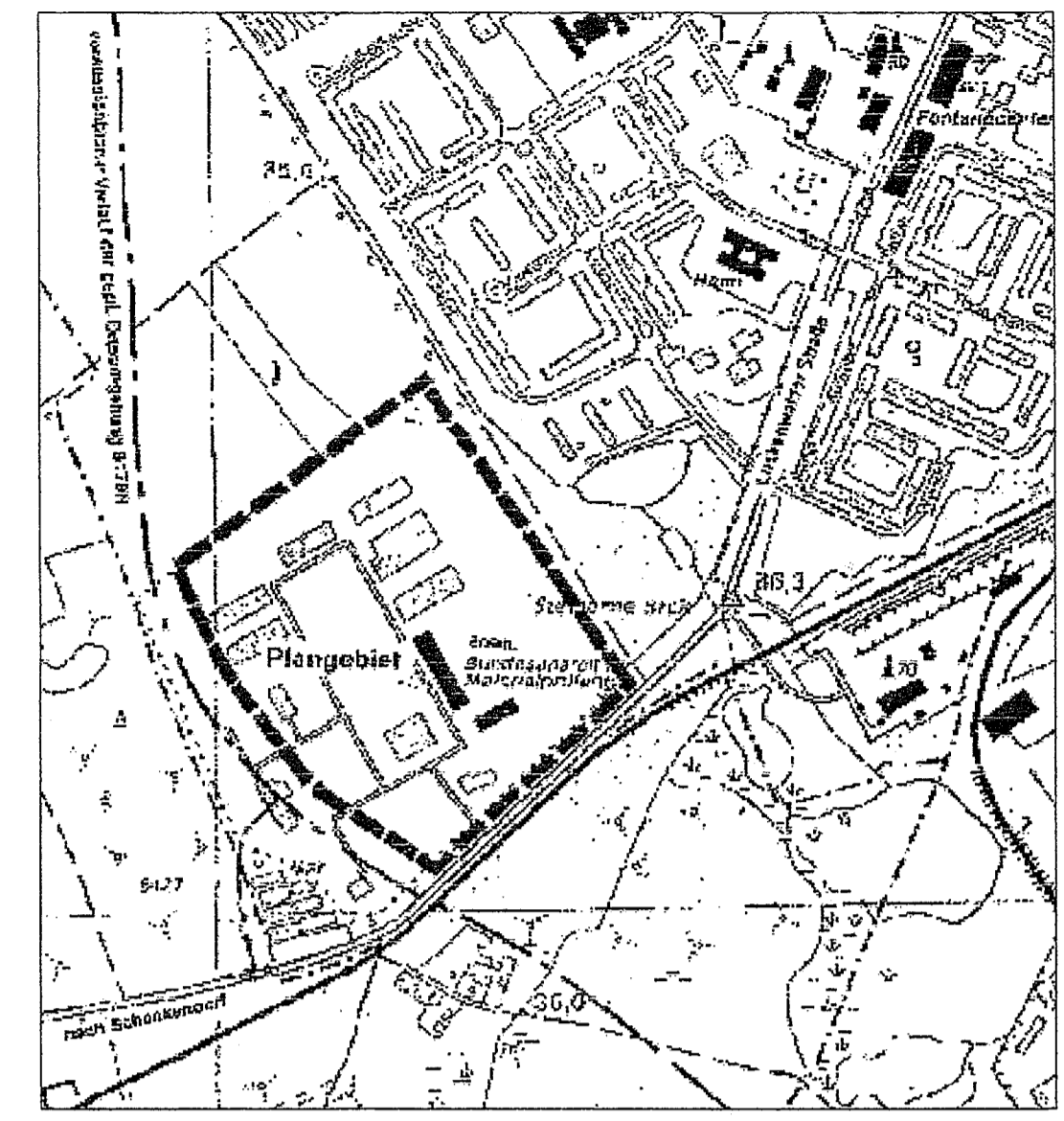
- 8. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen wurde am 21.05.07 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.05.07 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 12.06.2007

[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

- 9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

Königs Wusterhausen, den



1. Änderung des BEBAUUNGSPLAN 03/00