Übersichtsplan

(M 1: 1000)

Textliche Festsetzungen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.[§ 9 (7) Baugesetzbuch (BauGB)]

2. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die folgenden Flurstücke der Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 17, welche den folgenden Flächennummern entsprechen:
   Nr. 4: Flst. 9; 10
   Nr. 5: Flst. 7; 8
   Nr. 6: Flst. 5; 6
   Nr. 7: Flst. 20
   Nr. 8: Flst. 19
   Nr. 9: Flst. 17
   Nr.15: Flst. 30/1; 30/2
   Nr.16: Flst. 29
   Nr.17: Flst. 247
   Nr.67: Flst. 27
   Nr.68: Flst. 26
   Nr.69: Flst. 25
   Nr.70: Flst. 24
   Nr.71: Flst. 23

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

3. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt
   für die Flächen Nr. 4 - 5 vom Heideweg,
   für die Flächen Nr. 7 - 9 vom Fürstenwalder Weg,
   für die Flächen Nr. 15 - 17 von der Krimnickallee,
   für die Flächen Nr. 67 – 71 von der Zernsdorfer Straße aus.
   [§ 9 (1) Nr. 11 und 13 BauGB]

4. 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.
   [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)]

5. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von höchstens 0,2 festgesetzt. [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO]

6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 m² festgesetzt.
   [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]

7. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
   Hauptgebäude sind als freistehende Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

8. Die Grundstücksflächen Nr. 7 – 9; 15; 16 und 68 – 71 sind mit einem vorderen und einem rückwärtigen Hauptgebäude bebaubar.
   [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

9. Vorhandene Zufahrten der Vorderliegergrundstücke sind über ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke zu nutzen. [§ 9(1) Nr. 11 und 13 BauGB)]

10. Für die Bebauung entlang der Zernsdorfer Straße sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Das 3. Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
    Für die Bebauung im übrigen Plangebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.Das 2. Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
    [§ 9 (3) und (4) BauGB]

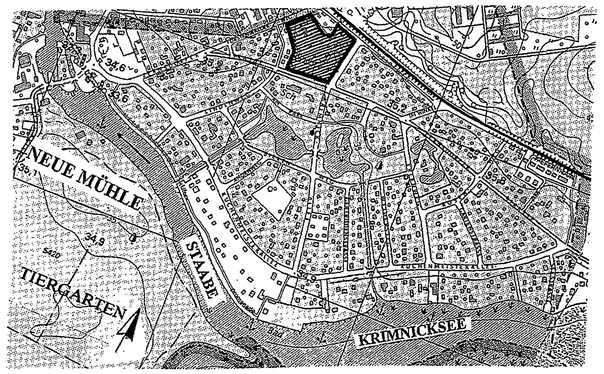
11. Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden. [§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 81 (9) BbgBO]

12. Die Anzahl der Wohnungen der rückwärtigen Bebauung wird mit max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
    [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]

13. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
    [§ 9 (4) BauGB]

Nachrichtliche Übernahmen

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.



Übersichtsplan

(unmaßstäblich)

29

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Textbebauungsplan „Zernsdorfer Straße" der Stadt Königs Wusterhausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 06. 02. 2006 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in „rathaus aktuell"- amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen - (Nr. 2 vom 22. 02. 2006) bekannt gemacht.

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.02.2006 den Entwurf des Textbebauungsplanes „Zernsdorfer Straße" der Stadt Königs Wusterhausen, bestehend aus Übersichtsplan, 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 23.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Der Textbebauungsplan „Zernsdorfer Straße" , bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 23.10.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, 24. Nov. 06
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN * LANDKREIS DAHME-SPREEWALD *

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Verfahren

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschreiben vom 02. 01. 2006 beteiligt worden.

2. Der Entwurf des Textbebauungsplanes „Zernsdorfer Straße", bestehend aus Übersichtsplan, 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 ausgelegen .
   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.

3. Der Textbebauungsplan „Zernsdorfer Straße", bestehend aus Übersichtsplan mit textlichen Festsetzungen und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, 24. Nov. 06
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN * LANDKREIS DAHME-SPREEWALD *

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Die Stelle, bei der der Textbebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist , ist am 20.12.2006 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 14 vom 20.12.2006 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 20.12.2006 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, 04. FEB. 2008
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN * LANDKREIS DAHME-SPREEWALD *

(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1224)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04. 1993 (BGBl Teil I S. 466)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV90)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung vom 16.7.2003 (GVBl. I S. 210),
zuletzt geändert durch das Erste Brandenburgische Bürokratieabbaugesetz – 1. BbgBAG - vom 28.6.2006 (GVBl. I S.74)

Runderlass Nr. 23/2 /1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

Textbebauungsplan
„Zernsdorfer Straße"

Stand Satzungsbeschluss Oktober 2006