Bebauungsplan 02/00 Funkerberg 2 / Schulweg

der Stadt Königs Wusterhausen

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

0 10 20 40 60 80 100 m

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet	WA
Eingeschränktes Gewerbegebiet	GEe
Geschossflächenzahl (GFZ)	(0,8)
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B. 0.3
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. II
Offene Bauweise	o
Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6	a1
Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7	a2
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Baugrenze	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	V
Fuß- und Radweg	F+R

Grünfestetzungen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)	
Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 b BauGB)	
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB)	

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes mit Kennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)	LS 1
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	

Kennzeichnungen

Höhenbezugspunkt in m über HN	66,00 m
Zu beseitigender Alleebaum	

Nachrichtliche Übernahmen

Bundesstraße B179	
Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Königs Wusterhausen	G
Gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützte Biotope	

Hinweise

Einzelanlage, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist	D

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten – mit Ausnahme des als WA 13 bezeichneten Gebietes – werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In dem als WA 13 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

4. Die gemäß § 16 BauNVO zulässige Traufhöhe beträgt für zweigeschossige Gebäude maximal 6,40 m und für dreigeschossige Gebäude mit Mansarddach maximal 6,40 m. Für dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 9,00 m für das Staffelgeschoss. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der von der Mitte des geplanten Gebäudes aus gemessene nächst gelegene eingetragene Geländehöhenpunkt.

Bauweise

5. In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt ist, sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Einzel- und Doppelhäuser nur als freistehende Einfamilienhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten (1 WE zuzüglich einer Einliegerwohnung) je Gebäude zulässig.

6. Bei festgesetzter abweichender Bauweise a1 sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von maximal 16,0 m zulässig.

7. Bei festgesetzter abweichender Bauweise a2 sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von maximal 35,0 m zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

8. Die gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche (A) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 31 zu belasten.

9. Die gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche (B) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks zu belasten.

Immissionsschutz

10. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung muss die Anforderungen der DIN 4109 Ausg. 1989 erfüllen.

11. In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten und mit LS2 bezeichneten Fläche sind Aufenthaltsräume, deren Fenster einen Winkel von <= 90° zwischen Fassade und nächstgelegener Straßenachse der Planstraße A aufweisen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung muss die Anforderungen der DIN 4109 Ausg. 1989 erfüllen.

12.1 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten und mit LS1 bezeichneten Fläche sind Aufenthaltsräume, deren Fenster einen Winkel von <= 90° zwischen Fassade und nächstgelegener Straßenachse der Berliner Straße (B179) aufweisen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung muss die Anforderungen der DIN 4109 Ausg. 1989 erfüllen.

12.2 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten und mit LS3 bezeichneten Fläche sind Aufenthaltsräume, deren Fenster einen Winkel von <= 90° zwischen Fassade und nächstgelegener Straßenachse der Straße Am Funkerberg aufweisen, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung muss die Anforderungen der DIN 4109 Ausg. 1989 erfüllen.

13. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet haben die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die einen Winkel von <= 90° zwischen Fassade und nächstgelegener Straßenachse der Berliner Straße (B179) aufweisen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 von 40 dB einzuhalten. Aufenthaltsräumen, deren Fenster einen Winkel von <= 90° zwischen Fassade und nächstgelegener Straßenachse der Berliner Straße aufweisen sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung muss die Anforderungen der DIN 4109 Ausg. 1989 erfüllen.

Grünordnung

14. Entlang der Planstraßen A und B ist alle 12 m ein Baum zu pflanzen.

15. Im Allgemeinen Wohngebiet ist für je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Mindestens einer der zu pflanzenden Bäume ist in einem Abstand von maximal 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

16. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist für je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

17. Stellplätze sowie Fuß- und Radwege sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

18. Die Fassaden sind entweder als Putzfassaden auszuführen oder mit Ziegeln bzw. Klinkern zu verblenden.

19. Dächer und Fassaden der einzelnen Häuser von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen nach Material und Farbgebung die gleiche Gestalt aufweisen.

20. Bei zulässigen drei Vollgeschossen darf das dritte Vollgeschoss nur als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden.
    Im WA 13 ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

21. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden mit Staffelgeschoss beträgt maximal 30°.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für die Grundstücke im Plangebiet, die im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Königs Wusterhausens vom 29.10.1998 liegen, werden die Vorschriften dieser Satzung nachrichtlich übernommen.

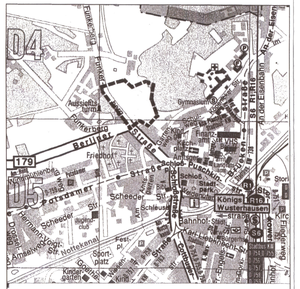
Hinweis

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Außenstelle Cottbus) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 sowie § 20 BbgDSchG).

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Königs Wusterhausen. Die sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.


04
05
Bahnhofstraße
Bauweg
Berliner Straße
179
Funkerberg
Am Funkerberg
Gymnasium
Freibad
Schule
Bahnhof
Königs Wusterhausen
Kaiser-Galerie
Markt
Stadtpark
Kaiserplatz
Sport-platz
Wasserturm
Schwedt
Schwedter Straße
Straße der Einheit
Friedrich-Wilhelm-Straße
Karl-Marx-Straße
Lindenstraße
Wilhelmstraße
Bismarckstraße
Friedrich-Ebert-Straße
Dorfstraße
Dorfplatz
Kirche
Friedhof
Sport-platz
Sport-halle
Sport-halle
Schule
Schule
Schule