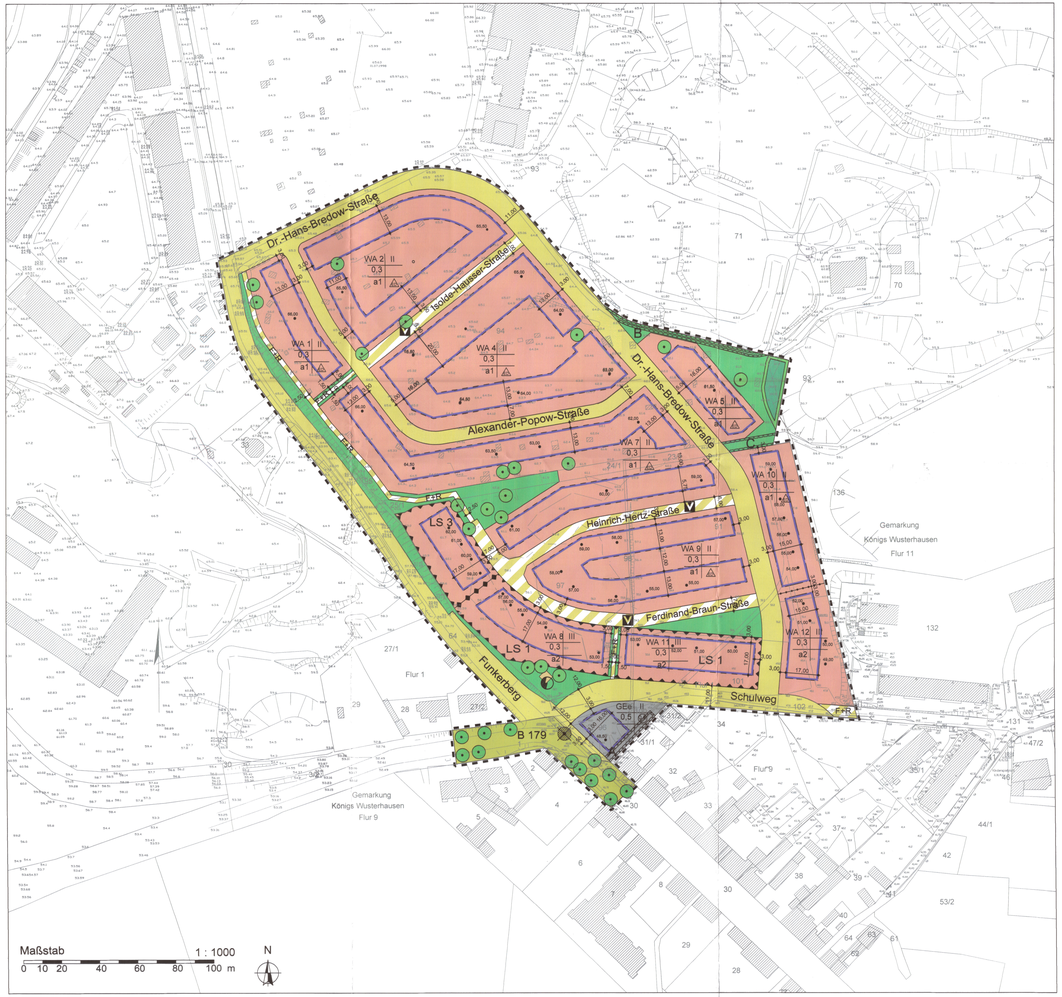
1. Änderung Bebauungsplan 02/00 – Funkerberg 2 / Schulweg

der Stadt Königs Wusterhausen



Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet
- z.B. (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o – Offene Bauweise
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a1 – Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
- a2 – Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7
- Baugrenze

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünfestsetzungen

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

Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnungen

- • 63,00 – Höhenbezugspunkt in m über NN
- Zu beseitigender Alleebaum

Nachrichtliche Übernahmen

- Bundesstraße B179
- Gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützte Biotope

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten 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. (entfällt)

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 Flur 9, Nr. 31/1 zu belasten.

9.1 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.

9.2 Die gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche (C) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks Flur 11, Nr. 136 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. (entfällt)

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 des Schulweges und der Dr.-Hans-Bredow-Straße 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.

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

17.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern.

Gestalterische Festsetzungen (§ 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.
(Satz 2 entfällt)

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

Hinweise

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl.I/10, Nr. 17)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters v. 11/2011 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Topographiebestand von Juli 1998.

K.v. 18.10.2012
Ort, Datum

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Gerd [illegible]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Märkischer Chausseedamm 1
15738 Zeuthen
Tel.: 033762 - 418 73, Fax: [illegible]
e-Mail: info@[illegible]

Verfahrensvermerke

1. Der Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplan 02/00 – Funkerberg 2 / Schulweg mit Begründung in der Fassung vom 6.11.2011 hat in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 21.12.2011 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der o.g. Frist entgegengenommen werden, am 16.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 18. OKT. 2012

Bürgermeister

2. Eine öffentliche Auslegung fand mit dem Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan 02/00 – Funkerberg 2 / Schulweg, bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 6.11.2012, sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit vom 01.03.2012 bis einschließlich 01.04.2012 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann vorgebracht werden können, am 23.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 18. OKT. 2012

Bürgermeister

3. Die 1. Änderung Bebauungsplan 02/00 – Funkerberg 2 / Schulweg, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

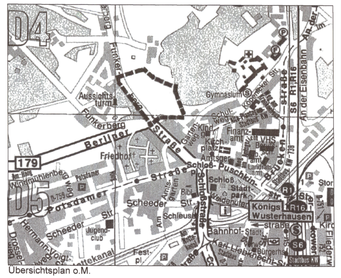
Königs Wusterhausen, den 18. OKT. 2012

Bürgermeister

4. Die Satzung ist am 01.11.2012 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 22. NOV. 2012

Bürgermeister



Übersichtsplan o.M.

1. Änderung Bebauungsplan 02/00 – Funkerberg 2 / Schulweg

der Stadt Königs Wusterhausen

Stand 17.09.2012 - Satzungsbeschluß

Für die 1. Änderung:

AHNER / BREHM
Ingenieurbüro
Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung

Schulweg 15
15711 Königs Wusterhausen

Telefon 033 75 / 52 35 7-0
Telefax 033 75 / 52 35 7-69