Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- SO_{EK} – Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§11 Abs.3 BauNVO)
- SO_{EZH} – Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel" (§11 Abs.3 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21a BauNVO)

- z.B. 0,5 – Grundflächenzahl - höchstzulässig (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO)
- (LD) – Geschossflächenzahl - höchstzulässig (§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)
- z.B. III – Zahl der Vollgeschosse - höchstzulässig (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
- z.B. OK=14,0 – Gebäudeoberkante - höchstzulässig, (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 und §23 BauNVO)

- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- F+R – Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. M2 – Unterscheidung der Flächen für Minderungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- z.B. 30 – Bemaßung
- St – Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

- Flurstücksgrenze
- Flur 4 – bestehende Flurgrenze
- z.B. 289 – Flurstücksnummer
- bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
- bauliche Anlage zu entfernen
- Baum bestehend

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Geschossflächenzahl (GFZ)	Gebäudeoberkante (OK)

Erläuterung der Nutzungsschablone

- Geltungsbereich von benachbarten Bebauungsplänen

Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Planzeichnung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt. Hinreichend bestimmte Festsetzungen der Planzeichnung werden dabei nicht wiederholt bzw. erläutert.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO_{EK}) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² zusätzlich der funktionell notwendigen Flächen Mall und Windfang zulässig.

Neben den o.g. Einzelhandelsbetrieben sind im SO_{EK} noch folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" (SO_{EZH}) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² zulässig.

Neben den o.g. Einzelhandelsbetrieben sind im SO_{EZH} noch folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Im Mischgebiet sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Für die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden neuer Gebäude gelten in den jeweiligen Bereichen folgende Höhenwerte, die um maximal 0,50 m über- bzw. unterschritten werden dürfen:
- SO_{EK}: 36,0 m ü. NHN
- SO_{EZH}: 36,5 m ü. NHN
- MI: 36,0 m ü. NHN

(2) Die Gebäudeoberkante neuer Gebäude, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, darf den in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Wert nicht überschreiten

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Für die Sondergebiete SO_{EK} und SO_{EZH} ist pro 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz erforderlich. Für die Ermittlung der für die sonstigen Nutzungen im Plangebiet erforderlichen Stellplatzanzahl ist die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der zur Zeit gültigen Fassung maßgebend.

(3) Die Stellplatzflächen sowie die Lager-, Wege- und sonstigen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszubilden (z.B. Beton-/Verbundpflaster, Pflasterrasen, Rasengittersteine).

2. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Allgemeine Festsetzungen

Im Bereich der Stellplatzflächen im SO_{EK} sind mindestens 20 und im SO_{EZH} mindestens 5 Laubbäume der Artenliste Nr. a) zu pflanzen. Die verbleibenden Grünbereiche zwischen den Stellplatzflächen sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Auf der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche mittig im Bereich der Wiesenstraße und südlich des Nottekanals sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(2) Auf der Maßnahmenfläche M 2 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch mindestens 20 neue Laubbäume der Artenliste Nr. a) oder b) in lockerer Anordnung zu ergänzen. Darüber hinaus sind 20 bis 30% der Gesamtfläche der Maßnahmenfläche M 2 als Gehölzriegel und Gehölzgruppen aus Sträuchern der Artenliste Nr. c) mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 2,5 m² anzulegen. Die nach der Baum- und Strauchpflanzung verbleibenden Flächen sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Maßnahmenfläche M 1 sind im SO_{EK} mindestens 30 Laubbäume und im SO_{EZH} mindestens 5 Laubbäume der Artenliste Nr. a) oder b) in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zueinander zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

3. Gestalterische Festsetzungen

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Für das Sondergebiet SO_{EK} ist die Satzung über die Gestaltung der Innenstadt Königs Wusterhausen (Gestaltungssatzung) vom 14.09.1998 nicht anzuwenden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Einkaufswägen für Einzelhandelsbetriebe sind in dreiseitig geschlossenen und überdachten Sammelboxen unterzubringen.

5. Hinweise

5.1 Art, Qualität und Pflege der Anpflanzungen

Artenliste

a)	Großkronige Bäume	
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
	Spitz-Ahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Winter-Linde	Tilia cordata
b)	Mittelkronige Bäume	
	Feld-Ahorn	Acer campestre
	Birke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Obstgehölz als Hochstamm	
c)	Sträucher	
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Hundsrose	Rosa canina
	Zaunrose	Rosa rubiginosa
	Salweide	Salix caprea
	Korb-Weide	Salix viminalis
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
d)	Geschnittene Hecken	
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rotbuche	Fagus sylvatica

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:	Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt Stammumfang (STU) 16 - 18
Mittelkronige Bäume:	wie vor, jedoch STU 14 - 16
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60 - 100, mindestens 10 % Solitärs, 3 x verpflanzt.
Heckenpflanzen:	2 x verpflanzt, 80 - 125

5.2 Baumschutz
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

5.3 Niederschlagswasserversickerung
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

5.4 Trinkwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen. Die Schutzbestimmungen der Zone III gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen vom 13.03.2009 sind einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan- Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 06.05.2008 hat in der Zeit vom 09.06.2008 bis einschließlich 23.06.2008 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der o. g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 28.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung in der Fassung vom 17.09.2012 hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis einschließlich 08.11.2012 nach §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, am 26.09.2012 im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr.10 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, 28. MRZ. 2013

Dienstsiegel Bürgermeister

Der Bebauungsplan 05/08 "Einkaufsmarkt Wiesenstraße" bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, 28. MRZ. 2013

Dienstsiegel Bürgermeister

Die Satzung ist am 30.4.13 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, 8. MAI 2013

Dienstsiegel Bürgermeister

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 von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, Nr.14), S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr.39).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I, S.58)

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.02.13 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Königs-Wusterhausen,
Zeuthen, 21.03.2013

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ObVI

N
W O
S

Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan 05/08 "Einkaufsmarkt Wiesenstraße"

32

M = 1:1000

0 20m 40m 60m 80m 100m 120m 140m

Stand Satzungsbeschluss 18.02.2013

ARNOLD CONSULT AG
Beratende Ingenieure und Architekten
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen
Tel. 03521 / 7594-0, Fax 7594-94
E-Mails meissen@arnold-consult.de