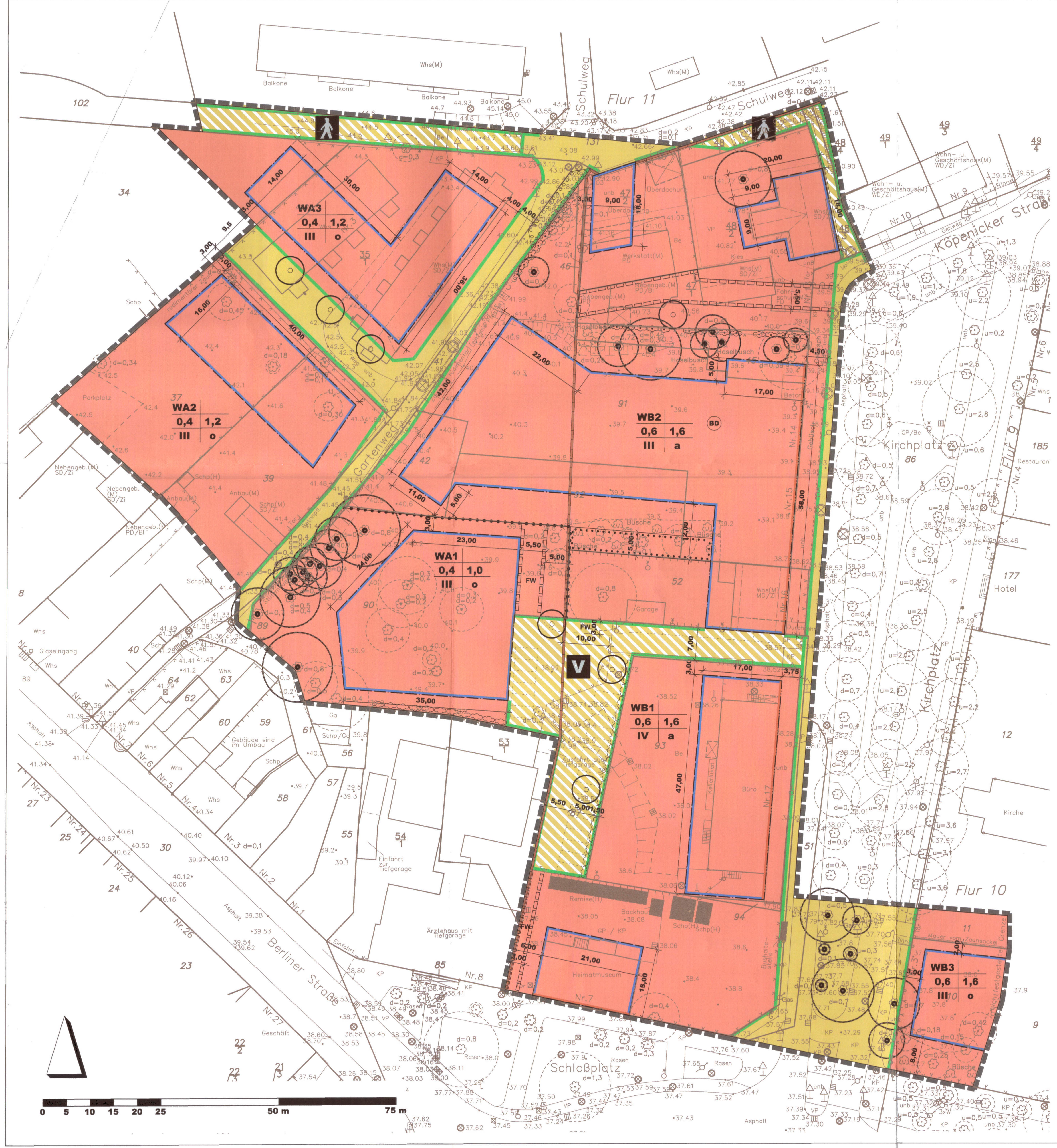


## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Art und Maß der baulichen Nutzung,**

**Bauweise, Baugrenze**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WB — Besonderes Wohngebiet
(§ 4a BauNVO)

**Nutzungsschablone**

| WB2 | |
|---|---|
| 0,6 | 1,6 |
| III | a |

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o — Offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise

Baulinie
( § 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
( § 23 Abs.3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

**Grünfestsetzungen**

Anpflanzen von Bäumen
( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern
( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Sträuchern
( § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Sonstige Planzeichnungen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FW — mit Fahrrechten für die Feuerwehr zu belastende Flächen
( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**Kennzeichnungen**

PKW- Stellplätze

•37.13 — Höhenbezugspunkt über HN

Flurstücksnummer

**Nachrichtliche Übernahmen**

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

BD — Bodendenkmal

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. In den Besonderen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO und Tankstellen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 4a Abs. 2 Nr.3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Tankstellen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

3. In den besonderen Wohngebieten beträgt die zulässige Traufhöhe an den vom Kirchplatz und vom Schloßplatz aus einsehbaren Gebäudeteilen maximal 7,50 m. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der von der Mitte des geplanten Gebäudes aus gemessene nächst gelegene eingetragene Geländehöhenpunkt.

4. Ein Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppen, Wintergärten etc, ist um max. 1,50 m zulässig.

**Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO )

5. Bei festgesetzter abweichender Bauweise a sind Gebäude mit einer Länge von max. 58 m zulässig.

6. Im WB 2 wird für das Grundstück Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstück 91 festgesetzt, dass der straßenbegleitende Baukörper entlang des Kirchplatzes in einer Tiefe bis max. 15 m an die südliche Grundstücksgrenze anzubauen ist.

7. Im WB 2 wird für das Grundstück Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstück 52 festgesetzt, dass der straßenbegleitende Baukörper entlang des Kirchplatzes in einer Tiefe bis max. 15 m an die nördliche und die südliche Grundstücksgrenze anzubauen ist.

8. Im WB 3 wird für das Grundstück Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 10, Flurstück 10 die Abstandsfläche zur nördlichen Baugrenze mit 2 m festgesetzt, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe unterschritten wird.

**Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. In den Baufeldern des WA und des WB sind die unmittelbar an den öffentlichen Straßen gelegenen Schlafzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das Schalldämmaß der Lüftungseinrichtung muss die Anforderung en der DIN 4109 Ausg. 1989 erfüllen.

**Bauliche Gestaltung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)

10. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Innenstadt von Königs Wusterhausen vom 29.10.1998 sind einzuhalten.

11.1. In den Baugebieten WB 1, WB 2 und WB 3 ist die Farbgestaltung ist in gedeckten Farbtönen vorzunehmen.

11.2. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.

11.3. Für Dachflächen von Hauptgebäuden im WB 1, WB 2 und im WB 3 sind entgegen der Festsetzung des § 12.7 der Gestaltungssatzung Innenstadt Metalleindeckungen unzulässig.

12. Einfriedungen sind in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 0,90 bis 1,30 m zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen**

13. In den Bereichen zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und öffentlicher Verkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen nicht zulässig. Diese Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und als Vorgärten zu nutzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

14. An den im Plan festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm oder Stammbusch , 3x v., StU 14 -16 cm zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 3 m vom Standort sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Der vorhandene Baumbestand ist gem. Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wuster hausen zu erhalten

16. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen von großkronigen Laubbäumen der Mindestqualität Hochstamm, 3x v., StU 20-25 cm zu ersetzen.

**Nachrichtliche Übernahmen**
(§9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmale
Der Planbereich berührt das Bodendenkmal „Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit". Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen ) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 9 Abs. 3, und 4, 7 Abs. 3 und 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG ) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig ( § 9 Abs. 1 BbgDSchG) Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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

Altlastenverdachtsfläche
Auf den Grundstücken Kirchplatz 12 / 12a ,Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstücke 47/1 und 47/2 ist eine altlastenverdächtige Fläche (ALVF) gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BbodSchG) unter der ISAL-Nr. 0329610717 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert. Es handelt sich um eine ehemalige Kfz-Werkstatt. Es wird vermutet, dass es durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen über einen längeren Zeitraum zum Eintrag von Schadstoffen in den Boden gekommen ist. Untersuchungen zu möglichen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/ UB) nicht vor.
Im Rahmen der Abrissarbeiten der auf den Grundstücken befindlichen Gebäude und Versiegelungsflächen sind rückbaubegleitende Bodenuntersuchungen auf Kontaminationsfreiheit gem. Anhang 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) durchzuführen. Untersuchungs- und Analytikumfang sind vor Beginn der Baumaßnahmen mit der UAWB/ UB abzustimmen.

Ruhender Verkehr
Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen vom 19.5.2005 anzuwenden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan - Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom Januar 2006 - hat in der Zeit vom 8. Mai bis einschl. 22. Mai 2006 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 5 vom 26. 4. 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

06. JULI 2012
Königs Wusterhausen,
(Ort, Datum) — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.2.2011den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/09 „Kirchplatz / Schloßplatz" gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde gem. § 13a Abs. 3 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. vom 30.3.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

06. JULI 2012
Königs Wusterhausen,
(Ort, Datum) — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

Die öffentliche Auslegung mit dem 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung in der Fassung vom Februar 2011 fand in der Zeit vom 11. April 2011 bis einschließlich 13. Mai 2011statt.
Die öffentliche Auslegung mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung in der Fassung vom Febr. 2012 fand in der Zeit vom 10.4.12 bis einschließlich 10.5. 2012 statt.
Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 3 vom 30.3. 2011 und Nr. 3 vom 28.3. 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

06. JULI 2012
Königs Wusterhausen,
(Ort, Datum) — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/09 „Kirchplatz / Schloßplatz", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

06. JULI 2012
Königs Wusterhausen,
(Ort, Datum) — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

Die Satzung ist am 25.7.2012 in Kraft getreten.

31. JULI 2012
Königs Wusterhausen,
(Ort, Datum) — Der Bürgermeister — (Siegelabdruck)

**Katastervermerk**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur — Königs Wusterhausen, den 03.07.2012

Andreas Schmidt — Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

33

# Stadt Königs Wusterhausen

## Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/09 Kirchplatz / Schlossplatz

Stand Satzungsbeschluss Juni 2012

| Planverfasser: | gezeichnet: | Maßstab |
|---|---|---|
| Stabsstelle Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung der Stadt Königs Wusterhausen | AHNER BREHM | 1 : 500 |