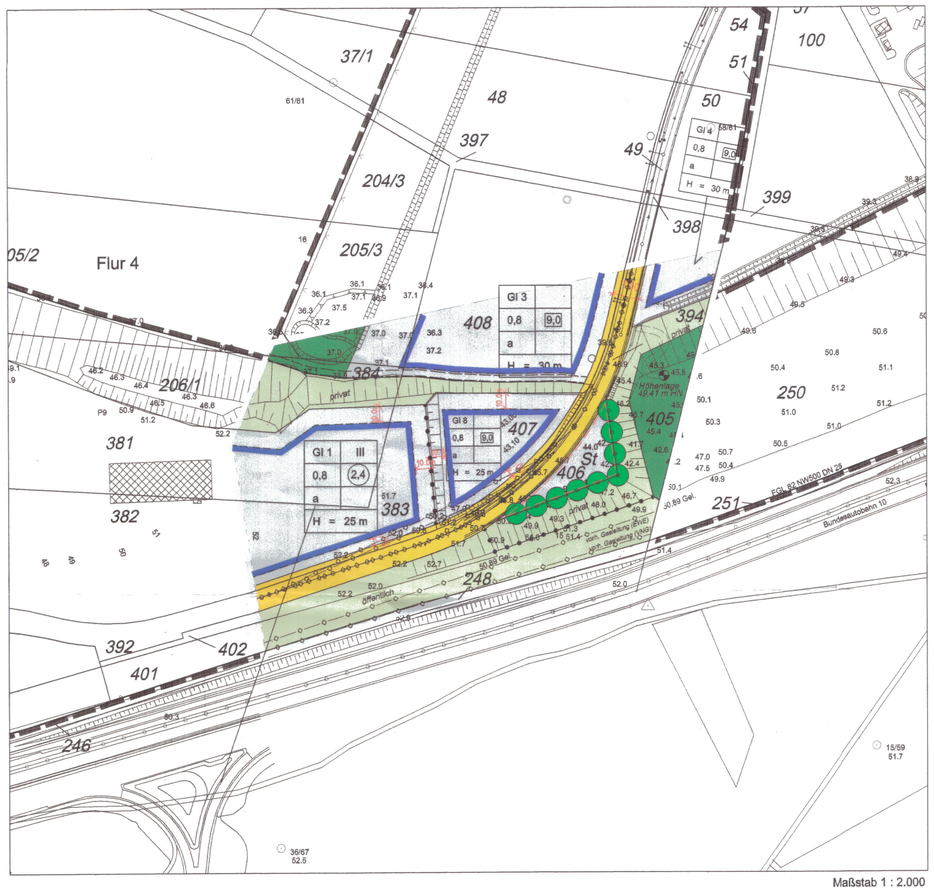
Stadt Königs Wusterhausen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 "IG Liepnitzenberg" des Ortsteils Niederlehme

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Maßstab 1 : 2.000

Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Gewerbliche Bauflächen
Gl 8	Industriegebiet
0,8	Grundflächenzahl
9,0	Baumassenzahl
(2,4)	Geschoßflächenzahl
H = 25 m	maximale Höhe baulicher Anlagen

Gl 8	
0,8	9,0
a	
H = 25 m	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsflächen
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—o—o—o— unterirdisch

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Böschungssicherung

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Königs Wusterhausen und Versorgungsträgern zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Uk xy xy m ü. HN — Höhenlage bei Festsetzungen Bezugshöhe 49,41 m HN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den Industriegebieten GI 1, GI 3, GI 4 und GI 8 sind zulässig (§ 9 Abs.2 und Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Zum Schutz gegen unvermeidbare Außengeräusche sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Dämmung der Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen durchzuführen. Die Außenbauteile von Wohnungen bzw. der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von 40 dB aufweisen.

Nicht zulässig sind (§ 9 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung (§ 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO) sind nicht zulässig. Zusätzlich zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO können ausnahmsweise Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO zugelassen werden.

1.3 Besondere Baubeschränkungen (§ 15 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauGB)

1.3.1 Baubeschränkungen für die Baugebiete GI 3, GI 4 und GI 8
In den Baufeldern GI 3, GI 4 und GI 8 sind Anlagen der Abstandsklasse I gemäß Anlage 1 zur Abstandsleitlinie ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand der Einzelfallprü fung ein Emissionsverhalten nachgewiesen werden kann, das dem der allgemein im Baufeld zulässigen Anlagenarten entspricht.

1.3.2 Baubeschränkungen für das Baufeld GI1
Im Baufeld GI 1 sind Anlagen der Abstandsklassen I, II und III gemäß Anlage 1 zur Abstandsleitlinie ausnahmsweise dann zulässig, wenn anhand der Einzelfallprüfung ein Emissionsverhalten nachgewiesen werden kann, das dem der im Baufeld allgemein zulässigen Anlagenarten entspricht.

1.4 Bauhöhe (§ 9 Abs.2 BauGB)
Die für die Baugebiete GI 1, GI 3, GI 4 und GI 8 differenziert festgesetzten Höhen H sind höchstzulässige Firsthöhen über der Bezugshöhe. Die Bezugshöhe ist einheitlich mit 38,00 m über HN festgesetzt. Für die Übertragung in die Örtlichkeit ist im Geltungsbereich des B-Planes der markierte Höhenfestpunkt maßgeblich. Die Höhen festsetzung gilt nicht für Schornsteine, Gerüste, Kräne und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

2. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

3.1 Straßenbegleitgrün
Entlang der Erschließungsstraße sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen: Alleebaumpflanzung (Baumreihen an beiden Straßenseiten) von Ebereschen (Sorbus aucuparia), Abstand der Bäume in der Reihe 10 m, Pflanzgut-Mindestgröße Stammumfang 18/20 cm.

3.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Begrünung on Pkw-Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit einer Mindestpflanzgutgröße Stammumfang 20/25 cm anzupflanzen. Es können heimische Bäume der Gattungen Linde (Tilia), Mehlbeere (Sorbus), Birke (Betula) oder Ahorn (Acer) verwendet werden.

3.3 Bepflanzung der Grünflächen
Die Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern nach folgenden Maßgaben zu bepflanzen:
Als Mindestpflanzgutgröße sind zweijährige Sämlinge zu verwenden. Folgende Gehölzarten können verwendet werden:

Bäume	Sträucher		
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Rosa canina	Hundsrose
Betula pendula	Sandbirke	Rosa corymbifera	Heckenrose
Larix decidua	Europ. Lärche	Rosa tomentosa	Filzrose
Tilia x vulgaris	Stadtlinde	Sarothamnus acoparius	Besenginster
Quercus petraea	Traubeneiche	Rubus caesius	Kratzbeere
Ulmus minor	Feldulme	Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus aucuparia	Eberesche		

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

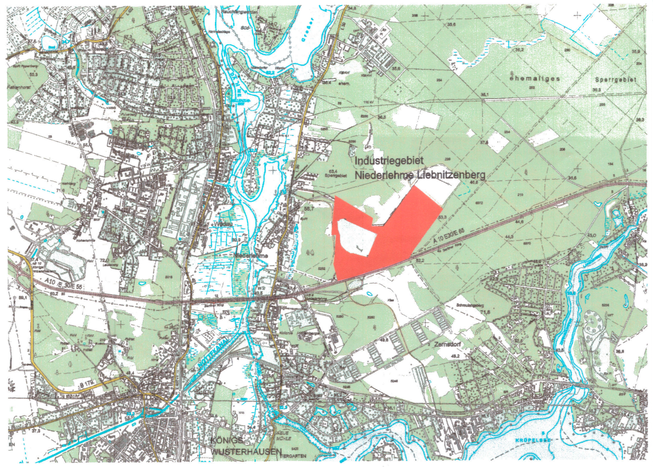
Niederschlagswasser von im Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist den Regenwassersickerbecken des Industriegebietes zuzuführen.

Hinweise

Alle Bauvorhaben im Näherungsbereich der Gasleitungen am Südrand des Plangebietes sind beim Bauträger bzw. Betreiber der Leitungen genehmigungspflichtig.

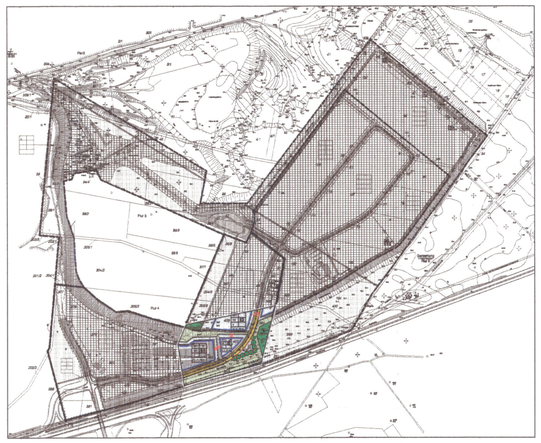
Die Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten der Immissionsschutzes -Abstandsleitlinie- des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.Juni 1995 (ABl. Nr.49 vom 06.Juli 1995, S. 590ff.)] sind der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Topographische Übersicht



M 1:40.000

Industriegebiet
Niederlehme Liebnitzenberg



M 1:10.000

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 neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zeh, 13.1.2005
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (ö.b.v. Vermessungsingenieur)

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S.2141, 1998 S.137), geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 2359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vo. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl Teil S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl., Teil 1 S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. Nr. 12 vom 21.07.2003 S. 210)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I S.1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 2359)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Lanschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
- Gemeinsamer Erlaß des MUNR und des MSWV (Bauleitplanung und Landschaftsplanung) vom 29.04.1997 (ABl. S.410)
- Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten der Immissionsschutzes -Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.Juni 1995 (ABl. Nr.49 vom 06.Juli 1995, S. 590ff.)]

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Planänderungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung Niederlehme vom 17.05.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch Planauslegung in der Zeit vom 02.Juli 2001 bis 03. August 2001.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.Juni 2001.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

4. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.Mai 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

6. Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen hat am 03.Mai 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.Mai 2004 bis 24.Juni 2004 während folgender Dienstzeiten

Montag 09.00 Uhr - 12.00 Uhr, Dienstag 09.00 Uhr - 18.30 Uhr, Mittwoch 09.00 Uhr - 16.00 Uhr,
Donnerstag 09.00 Uhr - 17.00 Uhr, Freitag 09.00 Uhr - 12.00 Uhr

gemäß § 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 gebracht werden können, durch Bekanntma chung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr.15 vom 13.Mai 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20. September 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am 20.09. 2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 12.1.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

11. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 31.1.05 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 1 vom 27.01. 2005 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.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Königs Wusterhausen, den 3.2.05
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

38

Stadt Königs Wusterhausen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202
"IG Liepnitzenberg" des Ortsteils Niederlehme

Maßstab: 1 : 2.000	Satzung	
Bearbeiter : Dubrow GmbH, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee TELEFON : 033763 / 63162 Telefax: 033763 / 63139	Datum: September 2004 Bearbeitet: H. Göbfitz Gezeichnet: R. Müller	

H/B = 594.0 / 925.6 (0.55m²)

Allplan/Allplott 2004.1a
Liepnitzenberg/ BP Entwurf "n22022045.pl2"