

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

§ 23 (3) BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, § 1 (1) BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Geschoßflächenzahl

§ 16 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse zwingend

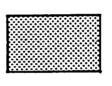
§ 16 BauNVO

FLÄCHEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN

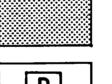
Verkehrsfläche, § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Anliegerstraße



Parkplatz für das geplante Projekt: Markt, Läden, Wohnungen



Ein- und Ausfahr



Private Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB



§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauGB

Gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes in der Erdgeschoßzone des Baugebietes allgemein Nach § 1(9) BauNVO sind nur Läden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 650 qm zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 Für das Baugebiet werden gemäß § 17 (1) BauNVO die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wie folgt festgelegt:

Gebietsbezeichnung

Zeichenerklärung GOP

Genze des räumlichen Geltungsbereiches des V- und E-Planes



(textliche Festsetzungen Punkt 4)

Grünflächen - Schutz- und Gestaltungsgrün

Dachbegrünung (textliche Festsetzungen Punkt 3)

Anpflanzen von Bäumen (textliche Festsetzungen Punkt 1 und 2.1)

Erhalt von Bäumen

Textliche Festsetzungen GOP

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a) und 25b) BauGB werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächenplanung getroffen:

Vermeidung und Minderung von Eingriffen

- 1 Die in der Planzeichnung erfaßte Stieleiche soll erhalten und in die Parkplatzeingrünung einbezogen werden.
- 2 Die erforderliche Beseitigung von Gehölzen soll außerhalb der gemäß § 34 Abs. 1 BbgNatSchG festgelegten Zeit (1. März bis 30. September) erfolgen, um Nist-, Brut- und Lebensstätten zu schonen. 3 Die Gehwege, Stellflächen für Kfz. sowie der Zufahrtsbereich zu den
- Stellplätzen sind nicht fest zu versiegeln, sondern sollen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Verbundpflaster mit Drainfugen) erhalten. Dazu sind verbindliche Festlegungen im Erschließungsvertrag zu treffen.
- 4 Das auf den Gebäude- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, bzw. im Straßenseitenraum zur Versikkerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in die Abwasserkanalisation ist nur für die Ableitung von überschüssigem Wasser bei starken Niederschlagsereignissen vorzusehen.
- ★5 Bauaushub und mineralische Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit das im Plangebiet nicht möglich ist, soll die Verwendung in anderen Geltungsbereichen städtebaulicher Pläne (Industriegebiet, Verbindungsstraße-Autobahnzubringer) angestrebt werden. Der Verbleib von Bodenaushub, seine Unbedenklichkeit hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen und die Herkunft fremder Böden sind nachweispflichtig.

Ausgleichsmaßnahmen/Freiflächengestaltung

- 1 Pflanzung einer Baumreihe am Südrand der P.-Malzahn-Straße Als Verkehrsgrün ist entlang des Südrandes der Malzahnstraße eine Reihe mit
- 10 Hainbuchen (Carpinus betulus) anzupflanzen.
- 2.1 Zur Beschattung der Pkw-Stellplätze sind 13 Spitzahorn Acer platanoides

2 Anpflanzen von Gehölzen zur Gestaltung der Kfz.-Stellplätze

2.2 Zur Abgrenzung und Durchgrünung der Stellplätze sind Sträucher auf einer Ge-samtfläche von 250 m² anzupflanzen. Die Artenauswahl soll nach Pflanzenliste (siehe 5.3) erfolgen.

3 Dachbegrünung

Für das Flachdach des Einkaufsmarktes (ca. 750 m²) ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

4 Anlegen von gärtnerisch gestalteten Grünflächen für das Wohn- und Geschäftshaus

Die Randstreifen nördlich und westlich des geplanten Gebäudes sind gärtnerisch als Siedlungsgrün (Schutz- und Gestaltungsgrün) zu gestalten. Es sind dazu vorwiegend Sträucher, Bodendecker und Staudenpflanzen einzusetzen. Die Artenauswahl soll bei den Gehölzen zu 80 % entsprechend der Pflanzenliste sollen nicht eingesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde hat am 23.6.94 die Aufstellung eines V+E Plans für den Bereich Malzahnplatz beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 24.6.94.

Königs Wusterhausen, den Man 96

Der Amtsdirektor, Siegel

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Nr. BauGB am 29.6.94 erfolgt.

Königs Wusterhausen, den 11.01.96

Die vom V+E Plan berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.94 und 3.1.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die vom GOP berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.3.95 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den M.D.J.J.

Die Gemeindevertretung hat am 22.9.94 dem Entwurf des V + E Planes mit Bergündung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Enrwurf des V + E Planes mit Begründung hat in der Zeit vom 18.10.94 bis 21.11.94 während folgender Zeiten gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausges DIRE legen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.9.94 bis 24.10.94 ortsüblich bekanntes

Königs Wusterhausen, den.....

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 16.2.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom

ÉVermessungsbüro, Sieg**∮**l

Ziegenhals, den 23.10.95

Die Gemeindevertretung hat nach §10 BauGB den V + E Plan mit intergrier tem Grünordnungsplan am Augusta Satzung beschlossen.

Der V + E Plan mit integriertem Grünordnungsplan ist nach §11 BauGB mit DIRECT Verfügung vom AS AM durch die höhere Verwaltungsbehörde genente Königs Wusterhausen, den.

Die Nebenbestimmungen zur Genehmigung wurden durch den satzungsandernden Beschluß der Gemeindevertretung vom.....erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom......Aktenzeichen.....bestätigt.

Königs Wusterhausen, den.... Der Amtsdirektor, Siegel

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den V + E Plan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom. 14.03.40bis zum 14.04.45.ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auch die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen wor-Die Satzung ist am. 14.03.96 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 30014.



KREIS KÖNIGS WUSTERHAUSEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

"MALZANPLATZ"

ENTWURF

Die Plansatzung, bestehend aus der Plan-Zeichnung und Text (Teil I u. II)

BKB-Bauträger GmbH Dianawerg 1 03130 Spremberg Tel. 03563/39090, Fax 390920

65474 Bischofshein

Tel. 06144/42045, Fax 41793

Datum: 29.8.94 22.09.95 GOP eingearbeitet