

Stadt Königs Wusterhausen

1. Änderungsbebauungsplan "Hafenhorst"

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. Teil S. 466)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. Teil I 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. 1359, 1381)
 - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. vom 25.05.2004 (GVBl. I S. 350)
 - Gemeinsamer Erlass des MfNR und des MSWV (Bauleitplanung und Landschaftsplanung) vom 29.04.1997 (AbI. S. 410)
 - Bauplanungsrechtliche Beurteilung von Großflächigen Einzelhandelsvorhaben (Einzelhandelsleitfaden) Rundschreiben Nr. 23/2/1999 des MSWV vom 15.08.1999 (AbI. S. 974)

- Legende**
- Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
 - SO Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Verkehrszüge
 - Bahnanlagen
 - Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kombinierter Geh- und Radweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Flächen für Landwirtschaft und für Wald
 - Flächen für Wald
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 - Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen Bäume
 - Erhaltung Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
 - SI Stellplätze
 - W Werbefläche
 - R Regenwasserauffangbecken
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu beistehende Flächen
 - Höhenlage bei Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gemessert einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthie ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) v. b. Vermessungsingenieur
 A. Schmidt
 10.06.2005

Teil B Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
- (1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugebiete) werden festgesetzt als
- Mischgebiet (MI),
 - Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 und GE 3) und
 - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (SO MARKT) (§1 Abs. 21, §11 BauNVO).
- (2) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Mischgebieten sind allgemein zulässig (§ 8 BauNVO):
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Scharn- und Speisevertriebsbetriebe sowie Betriebe des Lebensmittelhandels,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (3) Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 4f. BauNVO).
- (4) Das Gewerbegebiet GE 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet GE 1 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 4f. und § 8 BauNVO):
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungstätten.
- (5) Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 BauNVO).
- (6) Das Gewerbegebiet GE 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - eingeschränktes Gewerbegebiet - (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Im Gewerbegebiet GE 2 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 4f. und § 8 BauNVO):
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungstätten.
- (7) Im Gewerbegebiet GE 3 sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 3 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
- (8) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Betriebe oder Anlagen nicht zulässig, die in der Anlage 1 (Abstandstabelle) der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfalleitungen / Funkstellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandstabelle) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995" (AbI. Bbg. Nr. 49 vom 06. Juni 1995, S. 590 ff.) unter den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind. Nicht zulässig sind auch Betriebe und Anlagen, deren Emissionsverhalten den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII entspricht (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Hinweis: Die Abstandstabelle des MfNR vom 06. Juni 1995 (AbI. Nr. 49 vom 06. Juni 1995, S. 590 ff.) ist Bestandteil der Begründung dieses Plans.
- (9) Das Gewerbegebiet GE 3 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet GE 3 sind allgemein zulässig (§ 8 BauNVO):
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Vergnügungstätten,
 - sowie diese Betriebe bzw. Anlagen in der Anlage 1 (Abstandstabelle) der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfalleitungen / Funkstellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandstabelle) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995" (AbI. Bbg. Nr. 49 vom 06. Juni 1995, S. 590 ff.) nicht in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen einer anderen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn deren Emissionsverhalten den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII entspricht (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Hinweis: Die Abstandstabelle des MfNR vom 06. Juni 1995 (AbI. Nr. 49 vom 06. Juni 1995, S. 590 ff.) ist Bestandteil der Begründung dieses Plans.

(10) Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO MARKT) sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt sowie
 - ergänzende Verkaufsräume für die Sortimente Getriebe und Lebensmittel.

(11) Die Verkaufsfläche im Sondergebiet SO MARKT darf höchstens 1.310 m² betragen.

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

(1) Für das Mischgebiet MI und die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgesetzt. Die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von a) Garagenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und b) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(2) Für das Gewerbegebiet GE 3 und das Sondergebiet SO MARKT werden eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8 festgesetzt.

(3) Im Mischgebiet MI wird eine maximale Geschosshöhe (Z) von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

(4) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 wird eine Baumassenzahl von BMZ 0,3 festgesetzt.

(5) Im Gewerbegebiet GE 3 wird eine Baumassenzahl von BMZ 0,4 festgesetzt.

(6) Im Sondergebiet SO MARKT sind Gebäude mit einem Vollgeschosshöhe zulässig.

(7) Die Höhe baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich des Planes auf eine Firsthöhe von 50,00 m DfHN begrenzt.

3 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen einer Grundstücksgrenze und einer Baugrenze sind

 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen, die gemäß § 6 Abs. 9 BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen einer Grundstücksgrenze und einer Baulinie sind Anlagen nach Satz 1 unzulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

(1) Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr genutzten Flächen ist innerhalb der Verkehrsflächen zu versickern. Niederschlagswasser von Anlagen an Gewässern i. S. d. § 87 Satz 3 BbgWG ist zu fassen und in der ausgewiesenen Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser zu versickern.

(2) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit einer geschlossenen, wind-erosionshemmenden Vegetationsdecke herzustellen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.

(3) Auf den Baugrundstücken sind einheimische Laubbäume anzupflanzen. Dazu sind

 - im Mischgebiet je 125 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche,
 - in den Gewerbegebieten je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen. Hinweis: Mindest-Pflanzqualität Hochstamm 2-x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

(4) Die gemäß Planzeichnung mit Pflanzbindung belegten Flächen sind fähig mit einheimischen Wildrosen zu bepflanzen. Hinweis: Mindest-Pflanzqualität Stäucher 2x verpflanzt, Höhe 40-60 cm

(5) Der Wald im Geltungsbereich des B-Planes wird mit der Zweckbestimmung "Schutzwald" festgesetzt.

5 Sachrechtliche Übernahmen

Die bundeseigenen Flächen sind von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung nachrichtlich übernehmen.

6 Kennzeichnung

Die im Sondergebiet SO MARKT eingezeichneten Grundrisse baulicher Anlagen sind Kennzeichnungen und haben keinen Festsetzungscharakter.

- Verfahrensvormerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung Niederlehme vom 11. September 2003. Die orthiegehe Bekanntmachung des Beschlusses ist erfolgt.
 20. März 05
 Königs Wusterhausen, den (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 20. März 05
 Königs Wusterhausen, den (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Planauslegung in der Zeit vom 05. Januar 2004 bis 16. Januar 2004.
 20. März 05
 Königs Wusterhausen, den (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2003, 09.02.2004, 29.03.2004 und 01.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 20. März 05
 Königs Wusterhausen, den (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen hat am 28. Januar 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2004) und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2004), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. Februar 2004 bis 09. März 2004 während folgender Zeiten:
 Montag: 9.00-12.00 Uhr
 Dienstag: 9.00-18.30 Uhr
 Mittwoch: 9.00-18.00 Uhr
 Donnerstag: 9.00-17.00 Uhr
 öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 1 vom 29. Januar 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2005) und die Begründung gebilligt und die Offenlegung bestimmt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2005), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2005 bis 29.03.2005 während folgender Zeiten:
 Montag: 9.00-12.00 Uhr
 Dienstag: 9.00-18.30 Uhr
 Mittwoch: 9.00-18.00 Uhr
 Donnerstag: 9.00-17.00 Uhr
 öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 16.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22. März 2004 und am 02.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 02.05.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 20. März 05
 Königs Wusterhausen, den (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Der Bebauungsplan wurde bei der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 23.04.06 zur Genehmigung eingereicht.
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.06.06 erteilt. *erhöhter Niederschlagswasser*
 - Königs Wusterhausen, den 22.06.2006 (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde gebilligt und zur Offenlegung festgesetzt.
 Königs Wusterhausen, den 07. Juli 06 (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07. Juli 2006 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen 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 (§ 24 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfinden von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07. Juli 2006 in Kraft getreten.
 Königs Wusterhausen, den 28.06 (Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Stadt Königs Wusterhausen
 OT Niederlehme

1. Änderungsbebauungsplan "Hafenhorst"

Maßstab: 1 : 1.000	Satzungsbeschluss
Bearbeiter: Dubrov Gebel, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee	Datum: Mai 2005
Telefon: 033763 / 63162 Telefax: 033763 / 63130	Bearbeiter: H. Götz Gezeichnet: R. Müller