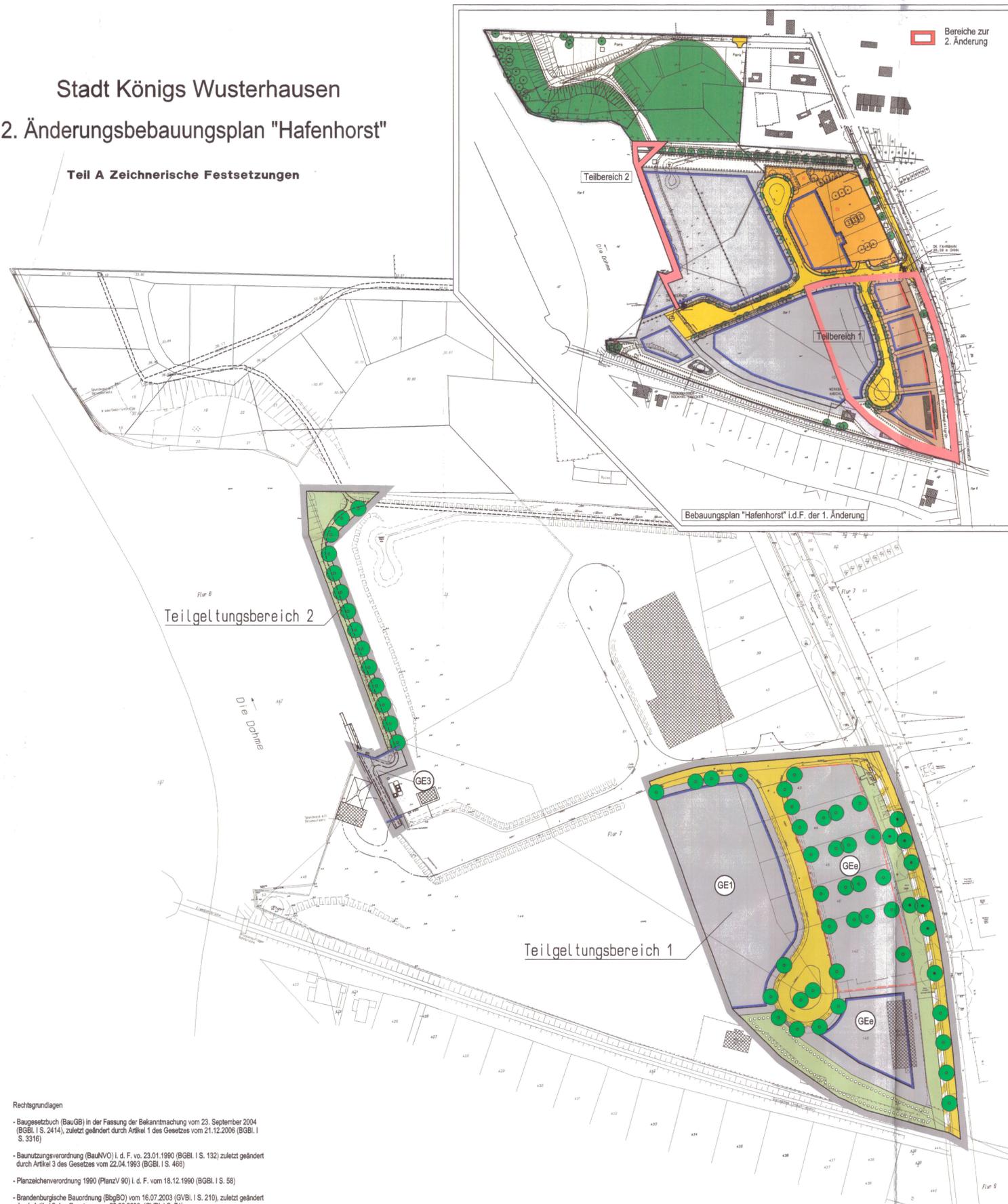


# Stadt Königs Wusterhausen

## 2. Änderungsbebauungsplan "Hafenhorst"

### Teil A Zeichnerische Festsetzungen



### Legende

- Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen
  - Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung kombinierter Geh- und Radweg
- Grünflächen
  - 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
  - Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende 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 geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

KW 20.7.07 A. Schmidt  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (o.b. Vermessungsingenieur)

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.8 BauGB LV.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugebiete) werden festgesetzt als
    - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEa) und
    - Gewerbegebiete (GE und GE3).
  - Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.4f. LV.m. § 8 BauNVO):
    - Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese in der Anlage 1 der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funkstandorten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandslinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.Juni 1995" (ABl. vom 06.Juli 1995, S. 590 ff.) nicht aufgeführt sind, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Gegenzug in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs.4f. BauNVO):
    - Tankstellen
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
    - Vergnügungsstätten.
  - Das Gewerbegebiet GE 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet GE 1 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.4f. LV.m. § 8 BauNVO):
    - Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese in der Anlage 1 der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funkstandorten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandslinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.Juni 1995" (ABl. vom 06.Juli 1995, S. 590 ff.) nicht aufgeführt sind, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Tankstellen,
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Gegenzug in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
    - Vergnügungsstätten.
  - Das Gewerbegebiet GE 3 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet GE 3 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs.4f. LV.m. § 8 BauNVO):
    - Gewerbebetriebe aller Art, soweit diese Betriebe bzw. Anlagen in der Anlage 1 (Abstandslinie) der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funkstandorten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandslinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.Juni 1995" (ABl. vom 06.Juli 1995, S. 590 ff.) nicht in den Abstandsklassen 1 bis 11 aufgeführt sind, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Tankstellen,
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Gegenzug in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
    - Vergnügungsstätten.
- 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 Abstandslinie des MUNR vom 06.Juni 1995 (ABl.Blg. Nr.49 vom 06.Juli 1995, S. 590 ff.) ist Bestandteil der Begründung dieses Planes.

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

- Für die Gewerbegebiete GEa und GE 1 wird eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,6 festgesetzt. Die auf den Baugrundstücken jeweils zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
  - Garageanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
  - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO
 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,8 (§ 19 Abs.4 BauNVO).
- Für das Gewerbegebiet GE 3 wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,8 festgesetzt.
- In den Gewerbegebieten GEa und GE 1 wird eine Baumassenzahl von BMZ 6,3 festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet GE 3 wird eine Baumassenzahl von BMZ 8,4 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich des Planes auf eine Firsthöhe von 50,00 m DHHN begrenzt.

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

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und
  - bauliche Anlagen, die gemäß § 9 Abs.9 BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind, zulässig.

#### 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr genutzten Flächen ist innerhalb der Verkehrsflächen zu versickern.
- Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit einer geschlossenen, wind-erosionserhaltenden Vegetationsdecke herzustellen, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden.
- Auf den Baugrundstücken sind einheimische Laubbäume anzupflanzen. Dazu sind je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen. Die durch Planzeichen "Anpflanzen von Bäumen" festgesetzten Pflanzstandorte können innerhalb eines Grundstücks um bis zu fünf Meter versetzt werden.  
Hinweis: Mindest-Pflanzgutqualität Hochstamm 2-3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Die gemäß Pflanzzeichnung mit Pflanzbindung belegte Fläche ist flächig mit einheimischen Wildsträuchern zu bepflanzen.  
Hinweis: Mindest-Pflanzgutqualität Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm.

#### 5 Wichtige Übernahmen

Die bundeseigenen Flächen sind von der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung nachträglich übernommen.

### Verfahrensvormerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen vom 23.06.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses ist erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Planungsauslegung in der Zeit vom 05.02.2007 bis 19.02.2007.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2007 und 18.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen hat am 28.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplans (Stand März 2007) und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand März 2007) bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.04.2007 bis 19.05.2007 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 ausliegen.
 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 28.03.2007 örtlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.07.07 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 07.07.07 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen und die Begründung, werden hiermit ausgestellt.
- Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung 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 07.07.07 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen örtlich 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.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.07.07 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 01. AUG. 2007  
(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister)

Stadt Königs Wusterhausen  
OT Niederlehme

2. Änderungsbebauungsplan "Hafenhorst"

Maßstab: 1 : 1.000	Satzung
Bearbeiter: Dübrow GmbH, Naturschutzmanagement, Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee Telefon: 033763 / 69182 Telefax: 033763 / 69182	Stand: 09.07.2007 Bearbeiter: H. Götz

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
  - Baumutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzellenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2009 (GVBl. I S. 74)
  - Planzellenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. Teil 1 S. 58)