



**Legende:**

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) z.B. 0,3
  - GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO) z.B. 0,6
  - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Sportanlagen (Wassersport)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - ▨ Straßenbegrenzungslinie
  - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - ▨ Verkehrsberuhigter Bereich
  - ▨ Zufahrt/ Parkplatz
  - ▨ Fußweg, Fahrverkehr unzulässig
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - ▨ Badeplatz, Liegewiese
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Erhaltung von Bäumen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - Flächen für Wald
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche mit Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und zuständigen Ver- und Entsorgungsträger**
- Fläche mit Gehrecht zu gunsten der Öffentlichkeit**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Ausnahmsweise können die festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Wintergärten, sowie Vorbauten bis zu 5 m Breite um bis zu 1 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
3. In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup> aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4. In den Bereichen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche "Chausseestraße" ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und als Vorgärten zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 7.1. Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
  - 7.2. Zäune sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
  - 7.3. Die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Weitere im Planungsgebiet vorhandene stand ortheimische Hecken und Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen zu erhalten.
8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)
  - 8.1 Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude dürfen auch mit anderen Dachformen gestaltet werden.
  - 8.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur als offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

**Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

- (§ 9 Abs. 6 BGB)
- Bodendenkmal**
- Der Geltungsbereich tangiert eine Bodendenkmalverdachtsfläche. Die allgemeinen Hinweise zum Schutz der Denkmale bei Erdarbeiten im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen gem. § 11, Abs. 1.4 und § 12 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind zu beachten.
- Landschaftsschutzgebiet**
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Köriser-Seengebiet".

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
i.d.F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I / 08 [Nr.9], S. 172)

**Verfahrensvermerke**

- Beschlüsse**
1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.04.2008 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestraße 182 - 187" 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. 6 vom 30.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestr. 182 - 187" der Stadt Königs Wusterhausen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.09 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.03.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  4. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestr. 182 - 187" der Stadt Königs Wusterhausen, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde am 03.03.09 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Königs Wusterhausen, (Ort, Datum) **31. MRZ 2009**  
 Der Bürgermeister *[Signature]* (Siegelabdruck)
- Verfahren**
1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Anschieben vom 15.03.09 beteiligt worden.
  2. Die Öffentlichkeit wurde anhand des städtebaulichen Konzeptes "Chausseestr. 182 - 187" über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.05.2008 bis zum 27.5.2008 unterrichtet.
  3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 18.05.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestraße 182 - 187", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.08 bis einschließlich 18.05.08 während folgender Zeiten:
    - Montag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr
    - Dienstag von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr
    - Mittwoch von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr
    - Donnerstag von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr und
    - Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 12 vom 18.05.08 ortsüblich bekannt gemacht.
- Königs Wusterhausen, (Ort, Datum) **31. MRZ 2009**  
 Der Bürgermeister *[Signature]* (Siegelabdruck)

5. Die Genehmigung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestraße 182 - 187", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.05.09 erteilt.
  6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestraße 182 - 187", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen und die Begründung werden hiermit ausgefertigt.
  7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 01/08 "Chausseestraße 182 - 187" sowie die Stelle, bei der Plan mit Begründung gem. § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.03.09 im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 8 vom 24.03.09 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 24.03.09 in Kraft getreten.
- Königs Wusterhausen, (Ort, Datum) **18.05.2009**  
 Der Bürgermeister *[Signature]* (Siegelabdruck)
- Königs Wusterhausen, (Ort, Datum) **03. JUNI 2009**  
 Der Bürgermeister *[Signature]* (Siegelabdruck)
- Königs Wusterhausen, (Ort, Datum) **26. JUNI 2009**  
 Der Bürgermeister *[Signature]* (Siegelabdruck)
- Königs Wusterhausen, (Ort, Datum) **24.03.2009**  
 o.b. Vermessungsingenieur *[Signature]* (Siegelabdruck)
- 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 geometrische einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

**Katastervermerk**

Nutzungsart	Geschosszahl	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Bauweise	Bauweise	

- 1:367 Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen Steganlagen
- Vorhandene bauliche Anlagen Zaun
- 34.7 eingemessene Höhenpunkte
- Baumbestand

**Stadt Königs Wusterhausen**  
 Ortsteil Senzig  
 Landkreis Dahme-Spreewald

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**01/08 " Chausseestraße 182-187 "**

Bearbeiter: Stadt Königs Wusterhausen Amt für Stadtentwicklung Sachgebiet Stadtplanung Schöllerstraße 3 15711 Königs Wusterhausen	Maßstab <b>1 : 500</b>
Gezeichnet: Vermessungsbüro Borsche & Orloff Fichtenstraße 124 15745 Wildau	Stand: Satzungsbeschluss