



Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan gem. §9 BauGB

Art der baulichen Nutzung  
Zulässig ist die Errichtung von 8 Wohngebäuden. Darüberhinaus ist die Nutzung durch freie Berufe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxis) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl GRZ gem §16 (3) BauNVO wird mit max. 0,25 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist gem. §19 BauNVO zu bestimmen, jedoch ist Abweichung von §19 (4) Satz 2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO höchstens bis zu 25% zulässig.

Anzahl der Geschosse  
Die Zahl der Geschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, das Dachgeschoss darf gem. BbgBO §2 (4) als Vollgeschos ausgeblendet werden.

Gemäß §16 Abs. 2 Nr. 4 und §18 BauNVO wird für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt: die Traufhöhe darf maximal 3,50m über den in den einzelnen Baufenstern als Bezugshöhe angegebenen Geländehöhen liegen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise  
Die Bauweise wird entsprechend §22 (1) BauNVO als offene Bauweise (f) festgesetzt, das heißt zulässig sind Einzelhäuser.  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. §23 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig, mit Ausnahme von Carports und ihren Zufahrten, Müllboxen oder Aufstellplätzen für Abfallbehälter, letztere dürfen höchstens 2m<sup>2</sup> Grundfläche haben und max. 1,50m hoch sein.

Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §23 Abs. 5 BauNVO.

Dachform  
Als Dachform wird die Ausbildung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 35-40° festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten. Allseitig geschlossene und überdeckte Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundflächen nicht überdachter Stellplätze für Kfz sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden.

Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

Baumpflanzungen  
Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind jedem Baufenster zugeordnet 8 Bäume der Qualität 10-12 cm Stammumfang, mind. 2x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Die Baumart hat den Arten der Pflanzliste I. Planbegründung zu entsprechen.

Im Bereich der Fläche B sind weiterhin 9 Stieleichen (Quercus robur) als Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen, im Abstand von ca. 8m zu pflanzen. Funktionsbedingt darf der Abstand im Bereich von Grundstückszufahrten beidseitig um 2m variieren.

Strauchpflanzungen  
Die Fläche A ist mit Strauchgehölzarten gem. Pflanzenliste II, Planbegründung zu bepflanzen. Die Strauchgehölzpflanzung ist als mehrschichtige Gehölzpflanzung mit mind. 1 Sollstrauch pro 3 m<sup>2</sup>, 3 x verpflanzt mit Ballen, Mindesthöhe 150 cm und 3 Strauchgehölzen pro 1 m<sup>2</sup>, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, herzustellen.

Erhaltungsgebote  
Die Bäume in den drei mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind die entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einem Bauzaun wirksam gem. DIN 18920 zu schützen.

Sonstige Festsetzungen  
Im Bereich der Pflanzfläche B ist neben den oben erwähnten Baumpflanzungen eine Ansaat mit einer aus Arten der Silbergrasfilar zusammengesetzten Ansaatmischung vorzunehmen.

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. Die befestigten Flächen dürfen einen Abflußbeiwert von max. 0,6 aufweisen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über einen Abwasserkanal in den vorhandenen Entwässerungsanlagen zu versickern. Versickerungsmulden sind mit einer Versickerungsleistung von mind. 10 l/s zu realisieren.

In den Vorgartenzonen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Beginn des jeweiligen Baufensters) sind nur Einzelpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zulässig - geschlossene Anpflanzungen z.B. von Hecken sind nicht zulässig. Die Flächen zwischen den Anpflanzungen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.

Im Bereich der Pflanzfläche sind vier Grundstückszufahrten in einer max. Einzelbreite von 3,50m zulässig - die Zufahrten sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Nachrichtliche Übernahme

Gem. §9(6) BauGB: Das Plangebiet liegt im LSG Grüna-Grünheider Wald- und Seengebiet

- Planzeichen  
WA Allgemeines Wohngebiet nach §9 BauNVO  
II Anzahl der Vollgeschosse  
A nur Einzelhäuser zulässig  
GRZ 0,25 Grundflächenzahl GRZ  
TR 3,5 max. Traufhöhe über Gelände  
← Hauptfruchtlinie  
SD 35-40 Satteldach mit Angabe der Dachneigung  
--- Baulinie  
- - - Baugrenze  
••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
--- Fläche mit Geh. Fahr- und Leitungsrechten gem. §9 (2) BauGB  
--- Fläche für Stellplätze für Abfallbehälter  
••••• Flächen mit der Bindung, die vorhandenen Kefeln zu erhalten  
A Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
--- Vermessung der Baufenster und sonstiger Flächen im Plangebiet in Metern  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans  
100,4 m Außenmaß des Plangebiets in Metern  
○ Anpflanzung von Bäumen  
+ Geländehöhe über NN  
+36,8

Verfahrensvermerke  
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.90. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 14.08.90 bis 18.08.90 am Schaukasten erfolgt.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.08.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

7. Der VEP mit integriertem GOP, bestehend aus der Planzeichnung und Text (Teil I und II) wurde am 22.08.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom VEP-Plan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.08.99 gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist Gemäß §246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

5. Die Gemeindevertretung hat die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.08.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

8. Die Gemeindevertretung hat am 14.08.99 den überarbeiteten VE-Plan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

3. Die Entwürfe des VEP / GOP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.08.99 bis 01.09.99 während folgender Zeiten ... öffentlich eingesehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.08.99 im Amtsblatt Nr. 56 und durch Aushang am 27.08.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

6. Die verwendete Planunterlagen 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ziegenhals, den 22.12.98  
Hans G. Schlöhner  
Vermesser

9. Der Entwurf des überarbeiteten VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.09.98 bis zum 26.09.98 während folgender Zeiten (Dienststunden) nach §3 BauGB in Verbindung mit §2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen G ausgesetzt.

Auslegungszeiten: während der Dienststunden  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 75 vom 28.08.98 und durch Aushang vom 28.08.98 bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

12. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.98 den Satzungsbeschuß vom 14.07.97 aufgehoben. Der VEP mit integriertem GOP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II) wurde am 13.07.98 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

12a. Die Gemeindevertretung hat am 17.11.98 den Satzungsbeschuß vom 13.07.98 aufgehoben. Der VEP mit integriertem GOP, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II) wurde am 17.11.98 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

13. Der VE-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) mit den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.99, Aktenzeichen: 324/97, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Collbos, den 09.08.1999  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

14. Die Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wird hiermit ausfertigt.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

15. Die Erteilung der Genehmigung des VE-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 18.08.99 im Amtsblatt - Nr. 99 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf Anfrage im Amtsblatt v. 22.08.99, Nr. 130/99, in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.08.99 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 02.09.99  
(Siegedruck) Unterschrift Amtsdirektorin

- Rechtsgrundlagen  
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 18.9.90 (BGBl. II S. 885), geändert durch Artikel I des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.7.98  
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)  
3. Bauordnung für Brandenburg (BauO Bbg) in der Fassung vom 1.6.94, GVBl. I S. 126, ber. GVBl. I S. 404  
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 22.4.93 (BGBl. I S. 481)  
5. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25.6.1992, GVBl. vom 29.6.1992

Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Parzelle 19/1 August-Bebel-Straße  
in Wernsdorf  
M 1:500

- 1. Änderung / 10.4.92 Nach Abwägung der in der Bürgerberatung vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit zwischen der privaten Erschließungsstraße und den süd. angrenzenden Nachbargrundstücken ein 2m breiter Grünstreifen eingefügt. Es werden entsprechend der Abstimmung mit der Abt. Naturschutz Pflanzpflichten festgesetzt.
  - 2. Änderung / 30.7.94 Die der Grundrisskonturen des Grundstückes 19/1 fehlende Geltungsbereich wird entsprechend der vom Vermessungsbüro H.G. Schlichter durchgeführten Vermessung korrigiert und die vorhandenen Grundstücksabmessungen werden ergänzt. Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten verbindlichen sind jeweils die vorhandene Grundstücksgrenze zu bestehen. Aus der Korrektur und Ergänzung der Außenmaße ergibt sich inhaltlich keine grundsätzliche Änderung.
  - 3. Änderung / 31.8.95 Ausfertigung mit integriertem Grünordnungsplan
  - 4. Änderung / 18.6.96 Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Pruen, Bautechnik und Wohnen werden Festsetzungen hinsichtlich der Erfüllung der Anforderungen an die "Vorhabenkontrollen" und hinsichtlich der Endgültigkeit von Textlichen Festsetzungen und Festsetzungen durch Planzeichen überarbeitet - inhaltliche Änderungen werden NICHT vorgenommen. (4. Änderung durch Büro SCHLIMPERT & THAETEL)
  - 5. Änderung / 22.1.97 Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Integration grünordnungsplanischer Festsetzungen unter Abwägungsergebnis v. 9.12.96 (5. Änderung durch Büro SCHLIMPERT & THAETEL)
  - 6. Änderung / 13.5.97 Korrektur zur Festsetzung der Dachneigung im Plan (max. 40 statt 45°) (6. Änderung durch Büro SCHLIMPERT & THAETEL)
  - 7. Änderung / 2.4.98 Plankorrekturen nach Zurückziehung des Genehmigungsantrages (7. Änderung durch Büro SCHLIMPERT & THAETEL)
  - 8. Änderung / 13.7.98 Änderung der Verfahrensvermerke
  - 9. Änderung / 17.11.98 Änderung der textl. Festsetzungen / Verfahrensvermerke
- Änderungen durch:  
SCHLIMPERT & THAETEL  
Architekten  
Seelingstr. 47/49  
10055 Berlin  
Tel. 030 / 3219058  
Fax 030 / 3219057
- ARCHITEKTEN- und INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN  
AUFGESTELLT  
ARCHITEKTURBÜRO  
K. B. L. A. S. I. N. G.