

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1, Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Wohngebäude
 Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbetriebe
 Folgende Nutzungen sind unzulässig:
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl wird gemäß den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2, § 16 Abs. 4, § 20 Abs. 2 BauNVO)
 Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 16 Abs. 4, § 20 Abs. 1 BauNVO)
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4)
 Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird wie folgt festgesetzt:
 - Traufhöhe (TH) 6,70m
 - mittlere Wandhöhe von Garagen 3,00m

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlage ist auf die in der Planzeichnung angegebenen und im Baufeld gelegenen bzw. auf diesem nächstgelegenen eingemessenen Geländehöhe im Höhensystem DHHN 92 auf die Mittelachse des Gebäudes zu beziehen.

3. Bauweise sowie überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf höchstens 30 m betragen.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt. 1,50 m Überschreitung von Gebäudeteilen ist ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen entsprechend § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten des § 6 BbgBO entsprechen, wonach Garagen mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe und 9 m Länge ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Pro Baugrundstück sind min. zwei Stellplätze vorzuhalten.

5. Grünordnerische Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindermende Weise befestigt werden. Je vollendete 500 qm Baugrundstücksfläche, ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 16-18 cm sowie 15 Sträucher anzupflanzen. Je Einzelgarage ist ein mittelkröniger Baum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.
 Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei ist mindestens je 1 Klettergehölz zu pflanzen und zu unterhalten.
 Das gesamte Regenwasser von den Dachflächen und Wegebefestigungen auf den Baugrundstücken ist in den Gartenflächen durch geeignete Maßnahmen (offene Rinnen o.ä.) zur Bewässerung zuzuführen und der Überschuss zu speichern (z.B. Regentonne oder Zisterne). Der Nachweis dieser Vorkehrungen ist Bestandteil des Bauantrages.

5.2 Pflanzverwendung / Artenliste
 Bei der Pflanzung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Bei der Bepflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.
Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1m
 Acer platanoides Spitz- Ahorn
 Acer pseudoplatanoides Berg- Ahorn
 Betula pendula Sandbirke
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Tilia cordata Winterlinde
 Quercus robur Steileiche
 Ulmus carpinifolia Feld- Ulme
 Juglans regia Walnuss
Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m
 Acer campestre Feld- Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
 Sorbus aucuparia Eibersche
 Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sträucher
 Cornus sanguinea Bluthartfrießel
 Frangula alnus Faulbaum
 Salix caprea Sal- Weide
 Salix purpurea Purpurweide
 Corylus avellana Gemeine Hasel
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Rosa canina Hundrose
 Rosa rubiginosa Weinrose
 Rhamnus catalantica Kreuzdorn
 Eonymus europaea Pfaffenblütchen
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
 Prunus monogyna Eintriffliger Weißdorn
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Syringa vulgaris Flieder
Hecken
 Acer campestre Feldahorn
 Buxus sempervirens Buchsbaum
 Carpinus betulus Hainbuche
 Cornus mas Hartriegel
 Ligustrum vulgare Liguster
Baumwürger
 Clematis vitalba Gemeine Waldrebe
 Parthenocissus tricuspidata "Veitch" Wilder Wein
 Lonicera henryi Immergrünes Gelblblatt
 Hedera helix Efeu
 Vitis cognata Scharlachwein
 Wisteria sinensis Lyzine
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
 Polygonum spec. Knöterich

2. Solaranlagen
 Solaranlagen sind zulässig, wenn diese auf Dachflächen, auf Wintergärten oder Glasbauten angeordnet werden.

3. Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind nur als offene Einfriedigungen zulässig. Einfriedigungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung
 Die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen sind zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmale
 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonschalen, Metallfunden, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4; 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

3. Schutz von Bäumen und Sträuchern
 Gem. § 34 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist es unzulässig, Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseligen.

4. Kampfmittel
 Laut Aussage der unteren Bauaufsichtsbehörde sind Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Behörde oder der Polizei anzuzeigen.

IV. Geltende Rechtsvorschriften
Baugesetzbuch (BauGB)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ge ändert worden ist
BauNutzungsverordnung (BauNVO 1990)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft am 27.01.1990, geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Art. 3 des Inv-WoBauG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), in Kraft am 01.05.1993, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzengesetz (PlanzG)
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl./08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl./10, [Nr. 14])
Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO)
 vom 18. Februar 2009 (ABl. Nr. 10 vom 18.03.2009 S. 459)
Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl./04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl./08, [Nr. 15], S.266, 271)
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG)
 Vom 24. Mai 2004 (GVBl./04, [Nr. 09], S.215)
Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl./01, [Nr. 14], S.154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2007 (GVBl./07, [Nr. 19], S.286, 329)
Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen
 beschlossen am 22. März 2004 und im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 15.04.2004 veröffentlicht unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung zur Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen, beschlossen am 05.09.2006 und im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 27.09.2006 veröffentlicht

Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.10.-27.3.10 durchgeführt worden.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen vom 06.09.2010, bekannt gemacht worden.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.09.2010 bis einschließlich 06.10.2010, während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadt Königs Wusterhausen öffentlich ausgelegt.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der TÖB
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

Satzung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes BP II-1/92, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - am 06.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BP II-1/92 gebilligt.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

Katasterbestätigung
 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.
 Königs Wusterhausen, den 01.09.2010
 Vermessungsbefugter Siegel

Ausfertigung
 Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes BP II-1/92 bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - wird hiermit ausgefertigt.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes BP II-1/92 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 05.09.2010, bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 214 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 06.09.2010, in Kraft getreten.
 Königs Wusterhausen, den 17. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
 Alle hier genannten Zahlen sind Beispieltangaben.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

o öffentlich

• Höhenpunkt mit Höhenangabe in m ü. NHN

H 3,00 Bemäuerung in m

196 Flurstücksnummer

T Flurstücksgrenzen

Nutzungsschablone

1. - Art der baulichen Nutzung
 2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 3. - Grundflächenzahl (GRZ)
 4. - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 6. - Bauweise

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Doppelhäuser
 Bei Doppelhäusern ist ein einheitliches Erscheinungsbild durch Verwendung gleichartiger Materialien zu sichern.

1.2 Farbe
 Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind intensive und grelle Farben unzulässig, Helle bzw. Pastellfarben sind zulässig.

1.3 Dachform
 Zulässig sind Steildächer. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind abweichende Dachformen zulässig.

1.4 Dachindeckungsmaterial
 Als Dachindeckung sind nur Dachziegel, Betondachsteine oder ähnlich aussehende nicht brennbare Materialien zulässig.

1.5 Traufe
 Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 06.09.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BP II-1/92 (Beschluss-Nr. 6/10-2010) beschlossen.
 Königs Wusterhausen, den 06. SEP. 2010
 Der Bürgermeister Siegel

| Änderung | c | d | e | f | g | h | i | j | k | l | m | n | o | p | q | r | s | t | u | v | w | x | y | z |
|---|---------------------|--|----------------------|----------------|---------|--------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum | Name | Bemerkung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| "2. Änderung Bebauungsplan II-1/92-Steinbergsiedlung" im OT Zeesen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Entwurf - Bestand: Satzungsbeschluss 23.08.2010 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Höhenbezug: | DHHN92 | Auftraggeber | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lagebezug: | Gauß Krüger | Stadt Königs Wusterhausen Schloßstraße 3 15711 Königs Wusterhausen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Landkreis: | Dahme-Spreewald | seecon Ingenieure GmbH NL Berlin Infrastruktur- und Umweltplanung Am Karpenpfuhl 2, 14187 Berlin TEL.: 030 / 847281 80, FAX: 030 / 847281 88 www.seecon.de | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadt: | Königs Wusterhausen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gemarkung: | Zeesen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Flur: | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bearb.: | 29.07.2010 | Bluth | Datum Name Bemerkung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gez.: | 29.07.2010 | Bluth | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gepr.: | 29.07.2010 | Seeck | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Unterschrift: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Auftragsnr.: | 2376.1 | Plan-Nr.: | 1 | Maßstab | [m, cm] | Blatt | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Phase: | BP | Ers. f.: | | 1:1000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2376.1-BP-LP-Bebauungsplan.dwg