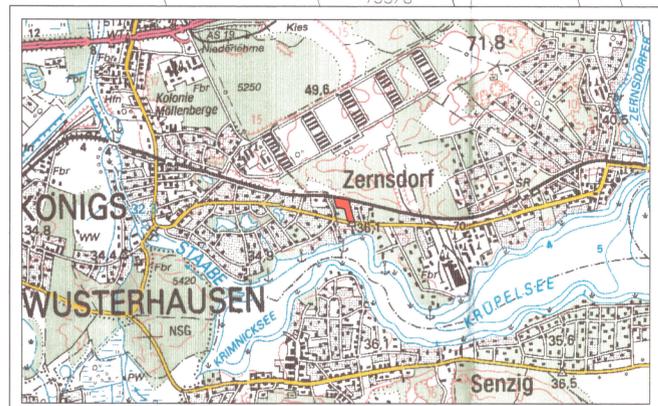


# Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf Bebauungsplan "Karl - Marx - Straße 111 - 113"

## Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 25.000

### Legende

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete
  - MI** Mischgebiete
  - III** Zahl der Vollgeschosse als römische Ziffer
  - 0,2** Grundflächenzahl als Dezimalzahl
  - 0,4** Geschößflächenzahl als Dezimalzahl im Kreis
  - 600** Mindestgrundstücksgröße in Quadratmetern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Private Verkehrsflächen**
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Anpflanzungen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Firstichtung für Hauptgebäude**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zulässige Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Mindestgrundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Bauweise

## Teil B Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO (sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO (Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppe und Wintergärten ist im Allgemeinen Wohngebiet um höchstens 1,50 m ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Im WA 1 sind maximal 5 Einzelhäuser, im WA 2 sind maximal 3 Einzelhäuser und im WA 3 sind maximal 2 Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 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)
- Im WA 1 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die an der nördlichen Gebäudeseite liegen, ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mind. 40 dB aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im WA 1 müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die an der östlichen oder westlichen Gebäudeseite liegen ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mind. 35 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Im WA 1, 2 und 3 müssen die Fenster von Schlafräumen, die an der nördlichen, östlichen oder westlichen Gebäudeseite liegen, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Befestigung von Zufahrten sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Der vorhandene Großbaumbestand (Bäume mit Stammumfang > 60 cm) in den WA 1, WA 2 und WA 3 ist außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu erhalten, soweit deren Standorte nicht für Zufahrten, Stellplätze und Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren i.S.d. § 7 Abs. 1 BbgBO benötigt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Im Bereich der zeichnerisch entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine flächige Anpflanzung von einheimischen Sträuchern und einheimischen mittelkrönigen Bäumen durchzuführen. Für die Pflanzung sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 

Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna &amp; laevigata</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna &amp; laevigata</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Oxelbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )	Weißbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Walddrose ( <i>Rosa tomentosa</i> )
- In den weiteren festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zweireihige Hecken unter Verwendung von Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Gemeiner Eibe (*Taxus baccata*) anzulegen. Eine Parallelverschiebung der Hecken um bis 5 m zur Anpassung an zu bildende Grundstücksgrenzen ist zulässig.
- Die an Verkehrsflächen angrenzenden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dürfen zur Anlage von Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei zweigeschossiger Bauweise das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Im Mischgebiet ist bei dreigeschossiger Bauweise das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
  - Einfriedigungen sind nur als offene Einfriedigungen zulässig. Einfriedigungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Einfriedigungen zur Karl-Marx-Straße sind nur mit vertikaler Gliederung zulässig

**Katastervermerk**  
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 geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

18.03.08  
ö. b. Vermessungsingenieur

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1918) i.V.m. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 dieses Gesetzes  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
Planzeichnungsverordnung 1990 - (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)

**Verfahrensvermerk**  
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zernsdorf vom 22.04.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.  
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Artikel 2 und 12 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.  
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.04.2002.  
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplans "Karl-Marx-Straße 111 - 113", Stand August 2005 und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Karl-Marx-Straße 111 - 113", Stand August 2005, und die Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2005 bis zum 08.12.2005 während folgender Zeiten:

Montag	von 9.00 bis 12.00 Uhr	
Dienstag	von 9.00 bis 18.30 Uhr	
Mittwoch	von 9.00 bis 16.00 Uhr	und
Donnerstag	von 9.00 bis 17.00 Uhr	
Freitag	von 9.00 bis 12.00 Uhr	

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 12 vom 26.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.09.2006 des geänderten Bebauungsplan "Karl-Marx-Straße 111 - 113" (Stand 04.09.2006), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
8. Der Entwurf des Bebauungsplans "Karl-Marx-Straße 111 - 113" (Stand 04.09.2006) und die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 09.10.2006 bis zum 10.11.2006 während folgender Zeiten:

Montag	von 9.00 bis 12.00 Uhr	
Dienstag	von 9.00 bis 18.30 Uhr	
Mittwoch	von 9.00 bis 16.00 Uhr	und
Donnerstag	von 9.00 bis 17.00 Uhr	
Freitag	von 9.00 bis 12.00 Uhr	

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 27.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger und Behörden am 27.03.2006 und am 10.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
10. Der Bebauungsplan "Karl-Marx-Straße 111 - 113", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 10.12.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.  
11. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.08, Az. 03/0822 mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.

12. Der Bebauungsplan "Karl-Marx-Straße 111 - 113" wird hiermit ausgestellt.  
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erfahren ist, sind am 30.04.08 durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6, vom 30.04.08 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.04.08 in Kraft getreten.

Stadt Königs Wusterhausen  
Ortsteil Zernsdorf

**Bebauungsplan**  
Zernsdorf Karl-Marx-Straße 111 - 113

Stand: Satzungsbeschluss vom 10. Dezember 2007

Planverfasser:  
Dubrow GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

Maßstab 1 : 500