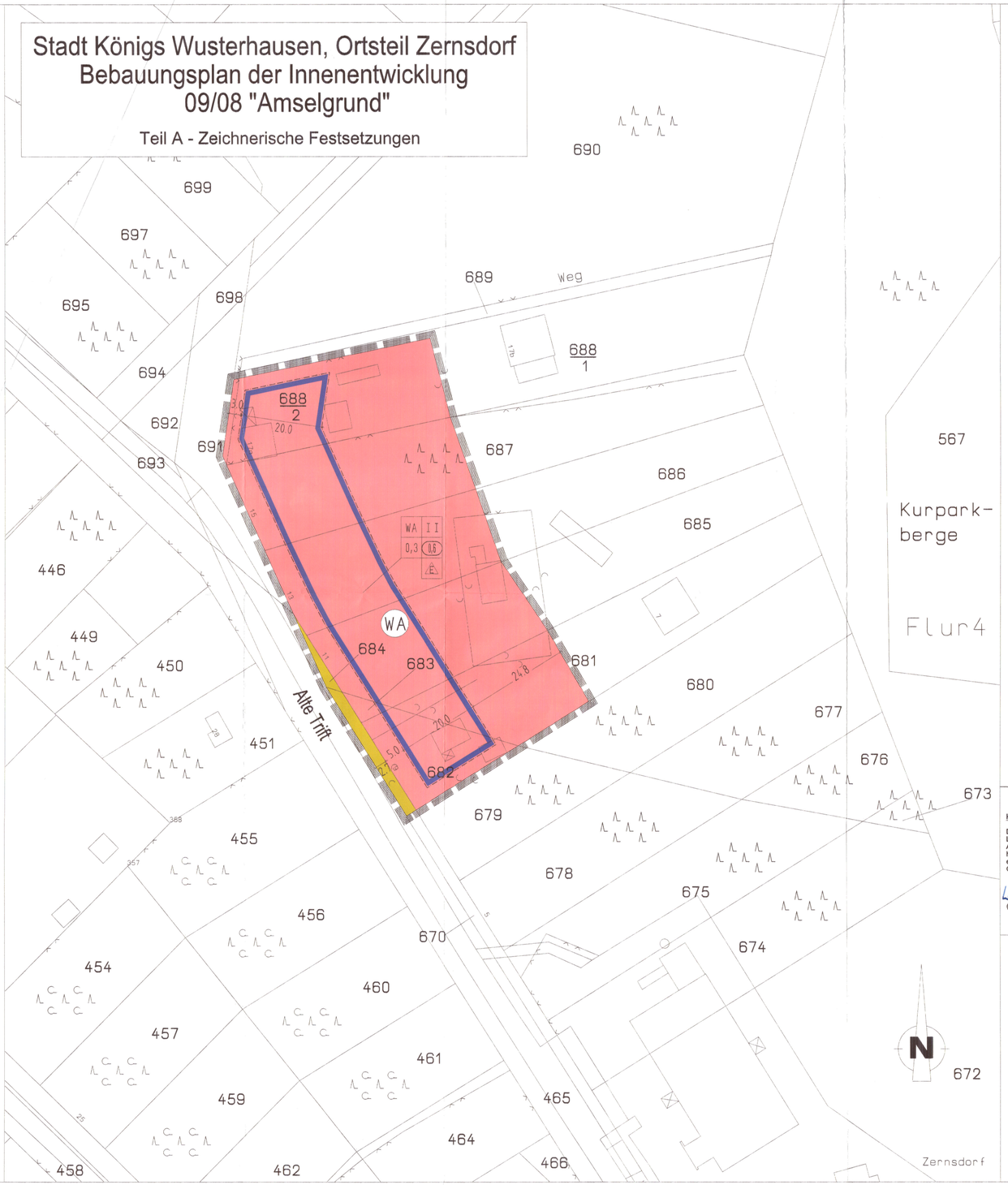
Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Zernsdorf
Bebauungsplan der Innenentwicklung 09/08 "Amselgrund"

Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



Legende

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

WA	Allgemeine Wohngebiete
II	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
(0,6)	Geschoßflächenzahl

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Öffentliche Verkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Vollgeschosse
GRZ	GFZ
	Bauweise

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr.2 bis Nr.5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2. Die Überschreitung der Baugrenzen durch
a) untergeordnete Bauteile wie
Pfeiler, Gesimse, Dachüberstände, Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen sowie
b) untergeordnete Vorbauten wie
Erker, Türme und Wintergärten

ist um höchstens 1,50 m zulässig, wenn diese Überschreitung nicht im Bereich zwischen einer Baugrenze und einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3. In den Bereichen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche ist die Errichtung von Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und als Vorgarten zu nutzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO)

4. 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)

5. Die Befestigung von Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Der vorhandene Großbaumbestand (Bäume mit Stammumfang > 60 cm) ist außerhalb von 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)

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)

7.1 Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 bis maximal 48 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig.
Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren.

7.2 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig.

Übersichtskarte
1 : 50.000

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §13a Abs. 3 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 14 vom 15.10.2008 erfolgt.

2. Eine öffentliche Auslegung fand mit dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom September 2008 in der Zeit vom 09.02.2009 bis einschließlich 13.03.2009 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 26.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eine erneute öffentliche Auslegung fand mit dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom März 2009 in der Zeit vom 10.06.2009 bis einschließlich 24.07.2009 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 27.05.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Königs Wusterhausen, den 18.9.09

Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 09/08 "Amselgrund", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 12. NOV. 2009

Bürgermeister

4. Die Satzung ist am 25.11.09 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 9 DEZ 2009

Bürgermeister

MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 03.11.2009, AZ. 14/2009 WURDE DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES „DER INNENENTWICKLUNG NR. 09/08 „AMSELGRUND" ERTEILT.

KÖNIGS WUSTERHAUSEN
03.11.2009

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD DER LANDRAT

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wegeund Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lübben, 12.10.09 i.A.
(Ort, Datum) Landkreis Dahme-Spreewald Vermessungsingenieur Siegelabdruck:
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
Postfach 1441
15904 Lübben/Spreewald

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD DER LANDRAT

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) Geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 166)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266)

Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Zernsdorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung
09/08 "Amselgrund"

SATZUNGSBESCHLUSS
24.08.2009

Planverfasser:
Amt für Stadtentwicklung

Bearbeitung & Zeichnung:
Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Maßstab 1 : 500

104