

Textliche Festsetzungen

1. In dem Baugebiet WA-1 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
2. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Auf den Verkehrsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)
3. Für die Baugebiete WA-1 und WA-3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude können ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Auf der Fläche besonderen Nutzungszecks "Yachtclub" ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem Gastronomiebetrieb, einem Souvenirgeschäft, Sanitäranlagen sowie Büroräumen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
5. Innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" ist nur innerhalb der Fläche A ein Kinderspielplatz zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
8. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ufergrünzug 2" ist ein 3,0 m breiter Weg parallel zum Ufer zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
9. Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Dies gilt nicht für die als Altlastenfläche gekennzeichneten Bereiche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der gemäß § 32 BbG NatSchG geschützte Biotyp "standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern" zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
11. Im räumlichen Geltungsbereich sind Vertikalbohrungen unzulässig. Horizontal ausgerichtete Erdwärmanlagen sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m unter OK zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
12. In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und abzuleiten. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
13. Auf den Flächen für Stellplätze ist je vier Stellplätze ein Baum der Art Acer campestre zu pflanzen. In den Baugebieten sind auf den Flächen zwischen Baugrenze und den Verkehrsflächen des Wustroweges und der Planstraßen A, B und C in einem Abstand von 10 - 12 m mittel- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 3, Qualität mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
14. In der Planzeichnung werden alle Längen- und Höhenmaße in Metern angegeben.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Körser-Seengebiet" vom 20. Juli 1966, Mitteilungsblatt des Bezirktages und des Rates des Bezirkes Potsdam, August 1966/2.
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER INNENENTWICKLUNG WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 05.02.09 AZ: 17/8008 erteilt.

KÖNIGS WUSTERHAUSEN, DEN 05.02.09

1. A.



Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 8. April 2008 hat in der Zeit vom 21. April 2008 bis einschließlich 5. Mai 2008 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 9. April 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Eine öffentliche Auslegung fand mit dem Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 06. Mai 2008 in der Zeit vom 26. Juni 2008 bis einschließlich 24. Juli 2008 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 14. Juni 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 05.10.08

1. A. C. D.
Bürgermeister



Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 16. FEB. 2009

1. A. C. D.
Bürgermeister



Die Satzung ist am 14.03.2009 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 17. NOV. 2009

1. A. C. D.
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. Sep. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58).

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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

1. A. C. D.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
01.10.2008



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)
- o / a offene / abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- St Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Yachtclub Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bezugspunkt über DHHN92 (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Informelle Darstellungen

- Linie in 30m Entfernung vom Ufer
- Uferwanderweg

Stadt Königs Wusterhausen,

Ortsteil Zernsdorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung

04/08 "Wohnen am See"

Stand: Satzungsbeschluss vom 25. August 2008

Planungsträger: Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3

15711 Königs Wusterhausen

Bebauungsplan: Arbeitsgemeinschaft SR - Stadt- und Regionalplanung,

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode / Büro Dr.-Ing. Siegfried Bacher,

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Plangrundlage:
Vermessung vom Feb. 2008

Übersichtskarte 1:50.000



Topografische Karte 1 : 50.000, Blätter L 3746 Königs Wusterhausen und L 3748 Storkow,
Landesvermessungsamt Brandenburg 2001