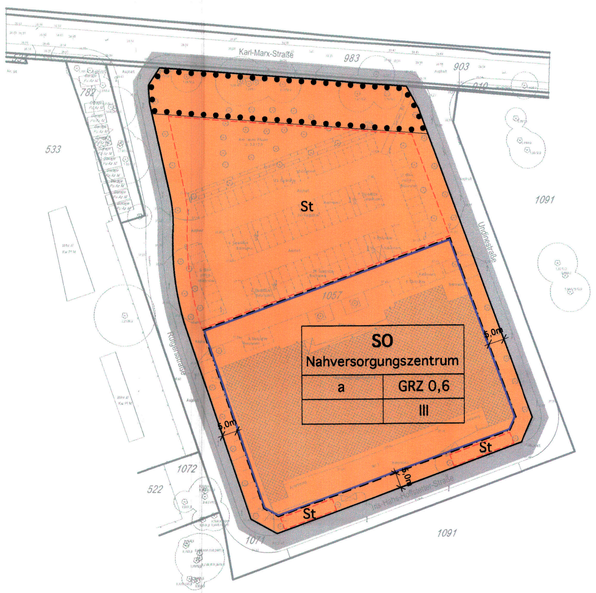
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan vom 25. August 2008, geändert am 18. Oktober 2010
Plangrundlage: Vermessung vom Feb. 2008



2. Änderung
Plangrundlage: Vermessung vom März 2012

Textliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich gelten folgende textliche Festsetzungen fort:

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)

5.
Innerhalb der Baugebiete sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 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)

11.
Im räumlichen Geltungsbereich sind Vertikalbohrungen unzulässig. Horizontal ausgerichtete Erdwärmeanlagen 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 Niederschlagwasser zu sammeln und abzuleiten. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers ist nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.
In der Planzeichnung werden alle Längen- und Höhenmaße in Metern angegeben.

Im Änderungsbereich werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

3. (geändert)
Für die Baugebiete SO "Nahversorgungszentrum" 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)

13. (geändert)
Auf den Flächen für Stellplätze ist je vier Stellplätze ein Baum der Art Acer campestere zu pflanzen. In den Baugebieten sind auf den Flächen zwischen Baugrenze und den Verkehrsflächen des Wustroweges sowie der Rütgersstraße (Planstraße A), der Undinestraße (Planstraße B) und der Iris-Hahs-Hoffstetter-Straße (Planstraße C) in einem Abstand von 10 bis 12 m mittel- und kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 3, Qualität mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. (geändert)
Das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.
Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Nahrungsmittel; Getränke und Tabakwaren; Apotheken; medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Bekleidung; Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände.

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 2.235 m² nicht überschreiten. Davon dürfen die Sortimente Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien sowie Haushaltsgegenstände 230 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Weiterhin sind zulässig:
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

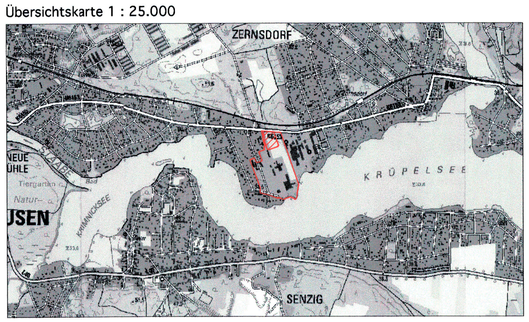
16. (geändert)
In dem Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die Abluftanlagen so anzulegen, dass die anfallende Abluft über das Dach der Hauptbaukörper ausgestoßen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17. (geändert)
Innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" ist ein Werbeturm zulässig. Die Höhe der Oberkante des Werbeturms liegt maximal bei 49,50 m über DHHN92.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

18. (geändert)
Im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" ist eine Befestigung von Stellplätzer und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

19. (neu)
Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzungen sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie Kunden zugänglich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Übersichtskarte 1 : 25.000



Quelle: Digitale Topographische Karte (farbig) 1:25.000 sowie Blattschnitte der TK25 und TK50, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2008

Verfahrensvermerke

Eine öffentliche Auslegung fand mit dem Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 16. April 2012 in der Zeit vom 09.07. 2012 bis einschließlich 09.08. 2012 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 27.06. 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 16. OKT. 2012

Bürgermeister

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See" im OT Zernsdorf wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 27.11.2012, AZ. 12/2012, erteilt.

Königs Wusterhausen, den 27.11.2012

~~Bürgermeister~~ i.A.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 10. DEZ. 2012

Bürgermeister

Die Satzung ist am 19.12.2012 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 17. JAN. 2013

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. Sep. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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.

01. OKT. 2012

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Maßstab 1 : 1.000

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

Zeichnerische Festsetzungen

Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See" vollständig durch die der 2. Änderung des Bebauungsplans der Innentwicklung 04/08 ersetzt.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 2 BauNVO)
- z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- o / a — offene / abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

107

Stadt Königs Wusterhausen,

Ortsteil Zernsdorf

2. Änderung des Bebauungsplans

der Innenentwicklung 04/08 "Wohnen am See"

Stand: Satzungsbeschluss 17. September 2012

Planungsträger: Stadt Königs Wusterhausen
Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Bebauungsplan: SR • Stadt- und Regionalplanung,
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin