

## Teil II Textliche Festsetzungen

### II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 500m<sup>2</sup> festgesetzt.

3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In den WA 1-2 sind je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. In den WA 1-2 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten).

5. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete die max. zul. GRZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (Nutzungsschablone).

6. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Als Bauweise wird in den WA 1-2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung auf 18m.

Als Hausformen sind in den WA 1-2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

7. Äußere Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 Abs. 1 und Abs. 10 BbgBO)

Die festgesetzte zulässige Dachneigung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

8. Geh-, Fahrrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die im WA 1 mit I und im WA 2 mit II bezeichneten und zeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe in den WA 1-2 wird mit 10,00m über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche entlang des Baugrundstücks.

### II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

## Legende

(Planzeichen nach PlanzV 90)

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

Allgemeines Wohngebiet

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

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Nutzungsschablone

WA 1/2	a	zulässige Dachneigung
Allgemeines Wohngebiet abweichende Bauweise zulässige Dachneigung		
GRZ	III	10 - 45grd
0,3		
		max. zu Firsthöhe FH max 10,00m

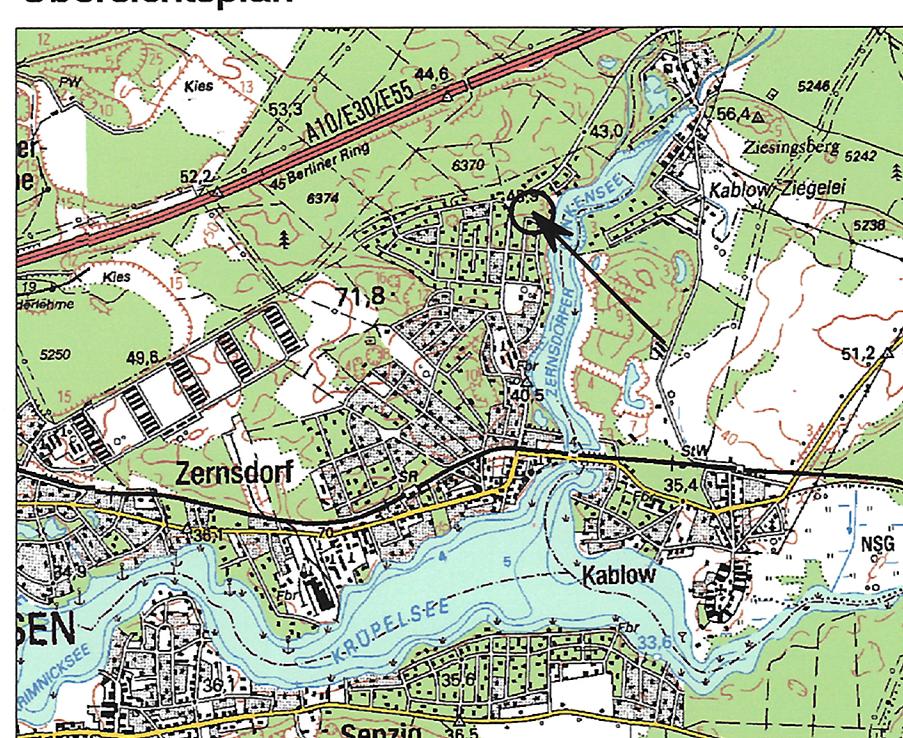
5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

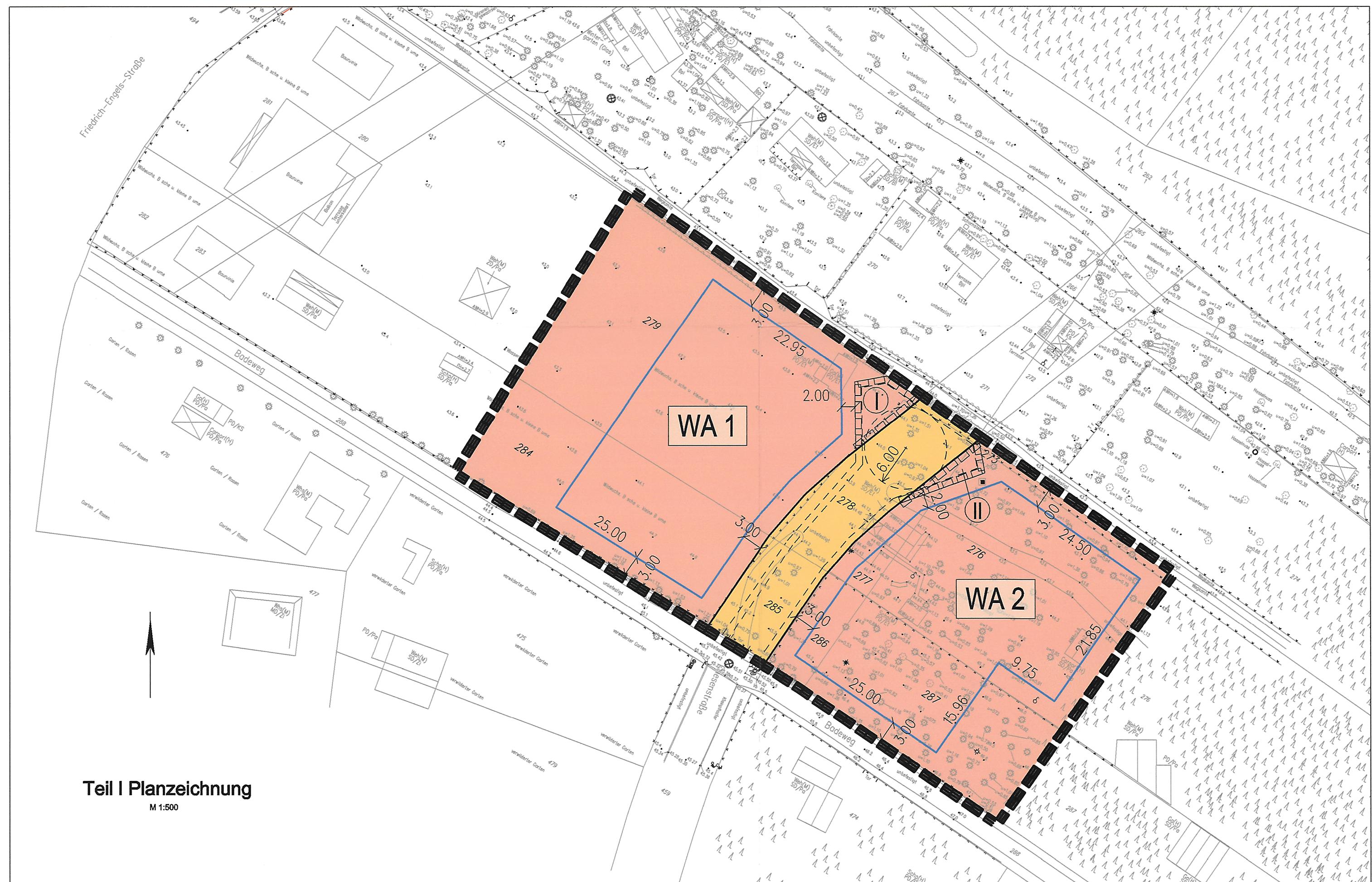
Maßangabe in Metern

Umgrenzung von Flächen mit Geh- und Fahrrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

## Übersichtsplan



# Bebauungsplan 07/07 "Friedrich-Engels-Str. 115/117" Teil 1 OT Zernsdorf



## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat auf ihrer Sitzung am 29.06.2009 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 18.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Öffentlichen gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 09.07.2012-09.08.2012 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 7 v. 27.06.2012 bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 10.12.2012 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevante baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

29.05.13  
Königs Wusterhausen, den  
Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

10. JUNI 2013  
Königs Wusterhausen, den  
Siegel  
Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 12 am 30.10.2013 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erscheinen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.10.2013 in Kraft getreten.

12. NOV. 2013  
Königs Wusterhausen, den  
Siegel  
Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

8. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde des Landkreises Dahme - Spreewald, NZ: OS/12/13 vom 08.09.2013 erteilt.

Königs Wusterhausen, den  
09.09.2013  
Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

12. OKT. 2013  
Königs Wusterhausen, den  
Siegel  
Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 12 am 30.10.2013 bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erscheinen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.10.2013 in Kraft getreten.

12. NOV. 2013  
Königs Wusterhausen, den  
Siegel  
Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

## Bebauungsplan 07/07 der Innenentwicklung "Friedrich-Engels-Str. 115/117" Teil 1 OT Zernsdorf

Königs Wusterhausen  
Landkreis Dahme-Spreewald

Deutsche Architektenkammer  
18.05.13

Auftraggeber	Unterschrift	Stadtplanung	Unterschrift
Stadt Königs Wusterhausen Schlossstraße 3 15711 Königs Wusterhausen		C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen	
Vermessung		Umweltbericht	
Vermessungsbüro Schlaicher & Schmidt Maxim-Gorki-Straße 24 15711 Königs Wusterhausen		Katja Lenz Freiraumplanung Lindenstraße 20 15711 Königs Wusterhausen	
M 1:500	Höhensystem DHN 92	Lagesystem ETRS 89	
Satzung		Stand 18.04.2012	