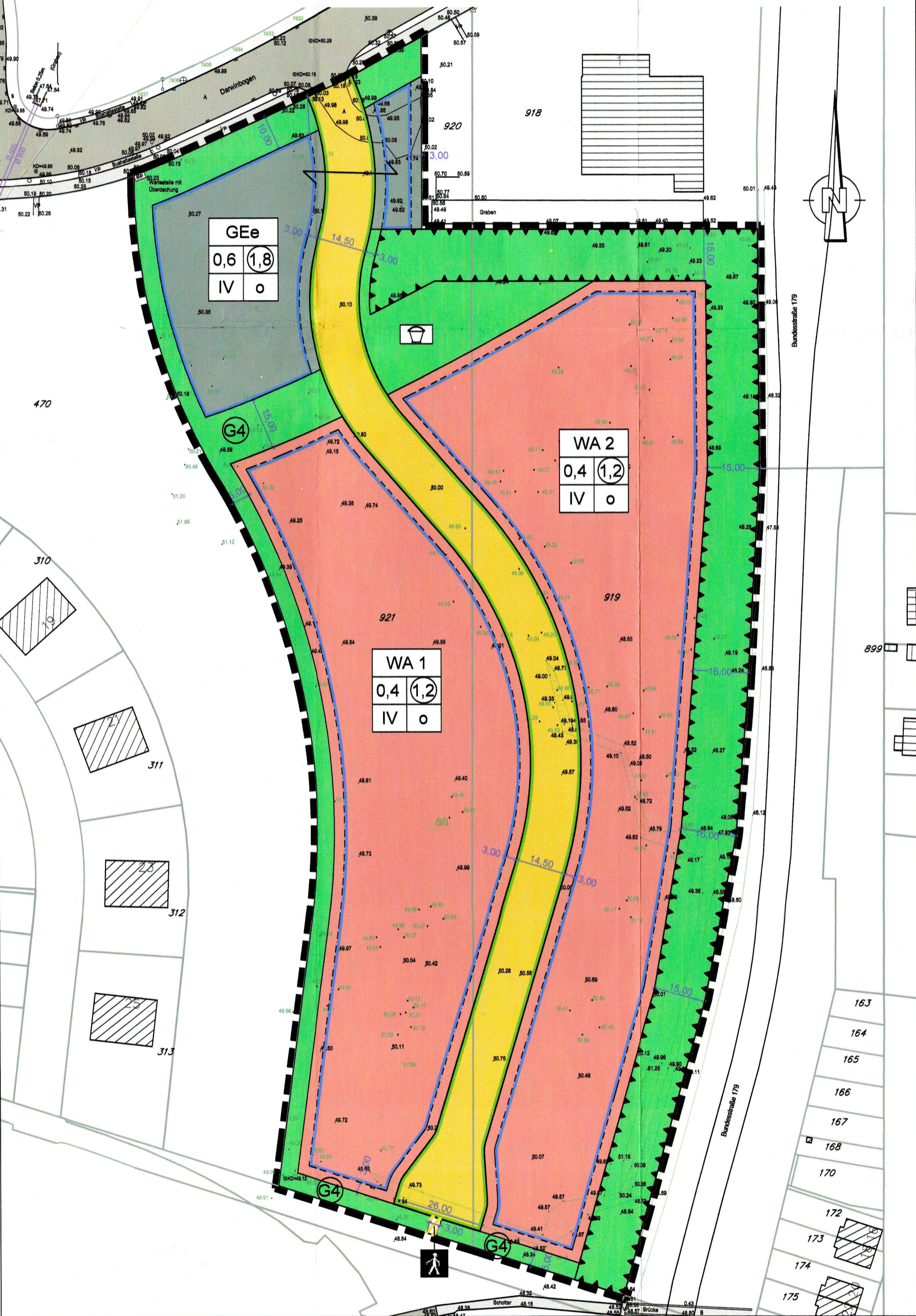
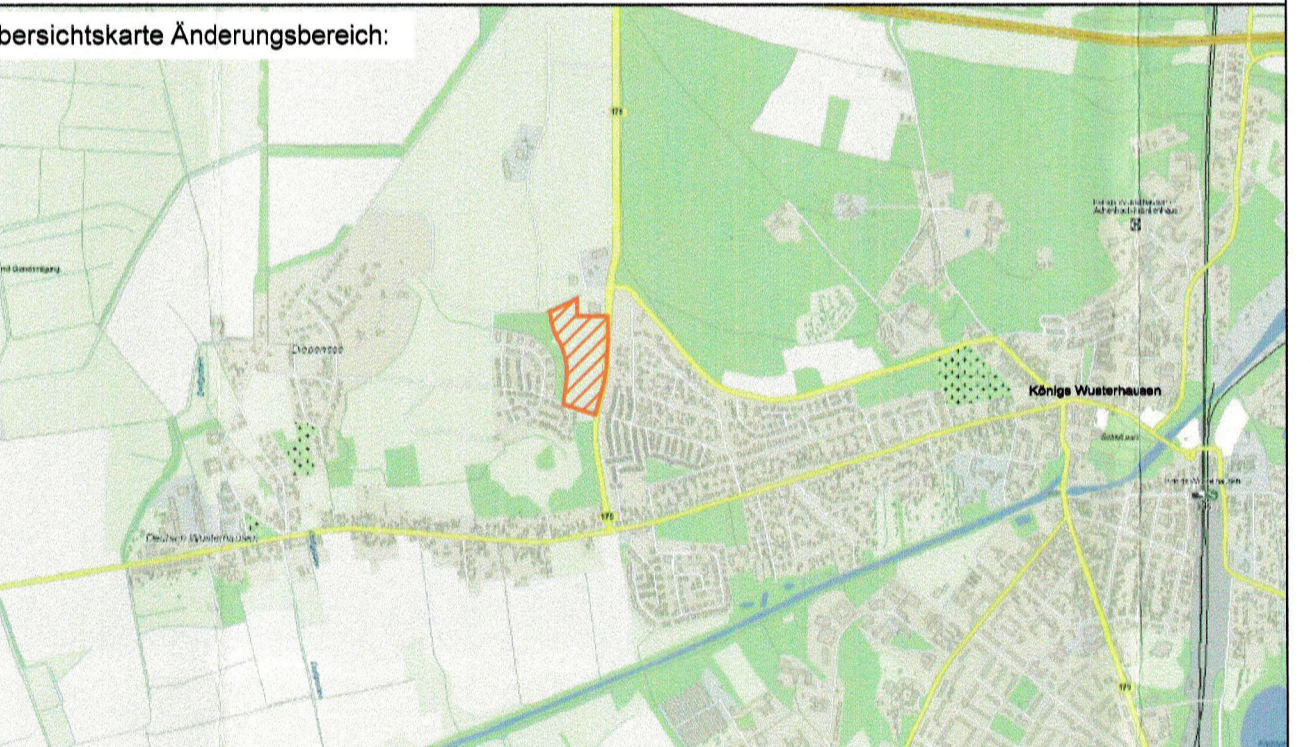


Stadt Königs Wusterhausen
2. Änderung Bebauungsplan 02/92 mit integriertem Grünordnungsplan
"Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen-Nord"



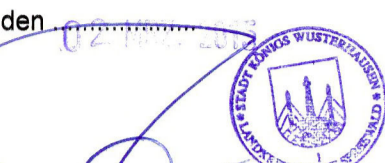

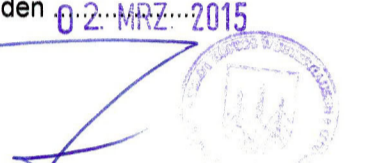


- Planzeichenerklärung**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA**
- GEe**
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)
- Nutzungschablone:**
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | |
- Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen, g - geschlossen
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger -
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünflächen
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- Sonstige Darstellungen**
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
vorhandene Grundstücksstellung
Flurstücksnummer
Vermessung Baugrenzen
- 261**
10,00



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
 - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21))
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

- Textfestsetzungen (Änderungen und Ergänzungen in **Fettschrift**)
- (1) Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen)** werden nicht Bestandteil des **Bebauungsplanes**. Einzelhandelsflächen sind bis max. 100 m² Verkaufsfläche und einer Bruttogeschossfläche bis max. 150 m² zulässig. Die räumliche und organisatorische oder betriebliche Zusammenfassung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) ist bis max. 100 m² Verkaufsfläche und max. 150 m² Geschossfläche zulässig.
 - (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 BauNVO. Nicht zulässig sind Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Betriebe, die aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs das Wohnen wesentlich stören. Einzelhandelsflächen sind bis max. 100 m² Verkaufsfläche und einer Bruttogeschossfläche bis max. 150 m² zulässig. Die räumliche und organisatorische oder betriebliche Zusammenfassung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) ist bis max. 100 m² Verkaufsfläche und max. 150 m² Geschossfläche zulässig.
 - (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- (2) Maß der baulichen Nutzung
- Für die einzelnen Parzellen gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl festgesetzt ist. Das jeweils angeführte Höchstmaß darf nicht überschritten werden. **Bei 4-geschossiger Bauweise ist ein Dach- oder Staffelgeschoss nur als 4. Geschoss zulässig. Technisches Geschoss oberhalb des 4. Vollgeschosses ist unzulässig.**
 - (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 2.2 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.3.1 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 2.3.2 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- (3) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Allgemeines Wohngebiet (WA): Für das Baugebiet ist eine offene Bebauung festgesetzt. Es wird ein Grenzabstand von 3,0 m zugelassen.
 - (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 3.2 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 3.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe): **Für das Baugebiet ist eine offene Bebauung festgesetzt.**
 - (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- (4) Bauliche Gestaltung
- Einfriedigungen
 - 4.1 Für die Gestaltung und Bepflanzung der Einfriedigungen sind die Festsetzungen gem. Punkt 7.0 Grünordnung maßgebend.
 - 4.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Für private Grünflächen sind als Einfriedigung Hecken in freiwachsender oder geschnittener Form, Zäune nur innerhalb von Hecken bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig.
 - 4.2 Dächer (entfällt)
- (5) Stellplätze und Garagen
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
 - Die PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag auszubilden. Ausnahmen für Behindertenparkplätze sowie für Besucher- und Kundenparkplätze können zugelassen werden.
 - Bei geschlossenen Parkpaletten sind die Dachflächen extensiv zu begrünen.
 - Tiefgaragen sind zulässig. Die zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse erhöht sich gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die unter der Geländeoberfläche hergestellten Stellplatzflächen. Die Oberkanten für Tiefgaragendecken unter Grünflächen werden mit 70 cm unter der festgelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Auf die Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht von mindestens 70 cm incl. Filterschicht aufzubringen. Die betreffenden Flächen sind zu begrünen.
- (6) Verkehrsflächen
- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann bedarfsweise nach Westen oder Osten verschoben werden.
- (7) Grünordnung
- Öffentliche Grünflächen
 - 7.1 Die Straßen im GEe erhalten einen einseitigen 3 m breiten Baumstreifen. In dem Baumstreifen ist unter Berücksichtigung der Zufahrtsbereiche im Durchschnitt je 10 m ein Leitbaum für Straßenbegleitpflanzung (vgl. Ziff. 7.3) vorzusehen.
 - Die Straßen im Wohngebiet erhalten je angefangene 100 m² Verkehrsfläche einen Leitbaum für Straßenbegleitpflanzung. Je Baumstamm sind 10 m² mit wasser- und luftdurchlässigem Material, davon 4 m² offen auszuführen
 - Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften auszustatten. Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - Lichtschutzprofil bei Fahrbahnen: Zur Freihaltung eines Lichtschutzprofils entlang der Fahrbahn ist eine obere Grenze von 4,5 m einzuhalten.
 - 7.1.2 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 7.1.3 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
 - 7.2 Private Grünflächen
 - 7.2.1 Alle nicht betrieblichen Zwecken dienende Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu säubern, zu pflegen und zu erhalten.
- Es gilt:
- mindestens 15 % der Gesamtgrundstücksfläche sind zu begrünen
 - Pro oberirdische 5 KPZ - Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen.
 - Pro angefangene 150 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

- 7.2 Einzel festsetzungen für die Pflanzgebotflächen
- Grünfläche G1: (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- Grünfläche G2: (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- Grünfläche G3: (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- Grünfläche G4:
Mit Pflanzgebot (Bepflanzung mit Pflanzenarten nach Ziff. 7.3.2 lit. b) und c) belegte Ergänzungsfächen, die bei Bedarf zur Unterbringung von Park- und Erholungsflächen herangezogen werden können. Die in Anspruch genommenen Flächen oder Teile davon sind durch bodengebundene Freiflächen auf dem Grundstück oder durch Dachbegrünung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- Zulässig ist die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder.**
- 7.2.3 Allgemeines Wohngebiet
30 % des Grundstücker sind zu begrünen.
Pro angefangene 150 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.
- 7.3 Pflanzqualitäten und Pflanzenarten
- Verkehrsflächen:
Hochstämme oder Stammbüsche 3 x ersetzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 14-16 cm mit artentypischer Krone; Feldgehölze und Hecken einheimischer Art; mindestens 2 x verschulte Heister und Sträucher.
- a) Leitbäume für Strassenbegleitpflanzungen:
- | | |
|---|--------------------------|
| - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| - Aesculus hippocastanum | - Rosskastanie |
| - Quercus petraea | - Traubeneiche |
| - Quercus robur | - Stieleiche |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| - Sorbus intermedia | - Schwedische Vogelbeere |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| - Einheimische Obstarten als Hochstämme | |
- b) Bäume für die private Grünfläche G4:
- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Betula pendula | - Hängebirke |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Cerasium avium | - Vogelkirsche |
| - Malus sylvestris | - Wildapfel |
| - Pinus sylvestris | - Waldkiefer |
| - Prunus cerasus | - Sauerkirsche |
| - Quercus petraea | - Traubeneiche |
| - Quercus robur | - Stieleiche |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| - Sorbus intermedia | - Schwedische Vogelbeere |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
- c) Sträucher für alle Grünflächen:
- | | |
|-------------------------|----------------------------|
| - Corylus avellana | - Hasel |
| - Cornus mas | - Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| - Crataegus laevigata | - Zweigriffliger Weissdorn |
| - Crataegus monogyna | - Eingriffliger Weissdorn |
| - Hippophae rhamnoides | - Sanddorn |
| - Ligustrum vulgare | - Liguster |
| - Lonicera xylosteum | - Geissblatt |
| - Prunus spinosa | - Schlehe |
| - Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| - Rosa canina | - Hundrose |
| - Rosa pimpinellifolia | - Dornrose |
| - Rosa rubiginosa | - Weinrose |
| - Rosa villosa | - Apfelfrose |
| - Sarothamnus scoparius | - Besenjaster |
| - Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
- 7.4 Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig.
Stellere Modellierungen als 1:5 (20 %) sind zu bepflanzen.
Bodenmodellierungen dürfen nicht kantig angelegt werden, sondern sind S-förmig auszurunden.
- 7.5 Baugenehmigungsverfahren: (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- (8) Abwasserbeseitigung
- 8.1 Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- 8.2 Dachflächenwasser und verschmutzte Oberflächenwasser sind entsprechend der Aufnahmefähigkeit der unversiegelten Grundstücksflächen nach Maßnahme der Bestimmungen des Wasserrechtes zu versickern.
- 8.3 (betrifft nicht den Änderungsbereich)
- (9) Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 9.1 Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 53 m DHN92 zu errichten.
- 9.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (insbesondere Fenster, Rolllädenklappen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohngebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Lärmschutzwandmaß (Rw_{res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
- Wohngebiet 1 und eingeschränktes Gewerbegebiet: mindestens 30 dB (Büroräume 30 dB)
- Wohngebiet 2 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss: mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB)
- Wohngebiet 2 oberhalb des 1. Obergeschosses: mindestens 40 dB (Büroräume 35dB)
Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschallschutzwandmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan angenommen.
- 9.3 Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang der B 179 ab dem 2. Obergeschoss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein. Falls diese Grundorientierung nicht möglich ist, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

- Verfahrensvermerk
- Der Vorentwurf der 2. Änderung Bebauungsplan 02/92 – "Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen-Nord" mit Begründung in der Fassung vom August 2012 hat in der Zeit vom 08.10.2012 bis einschließlich 22.10.2012 öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Äußerungen von Jedermann während der o.g. Frist entgegengenommen werden, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 10 vom 26.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen, den 
Bürgermeister
 - Der Entwurf der 2. Änderung Bebauungsplan 02/92 – "Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen-Nord", bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom September 2013 sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 07.11.2013 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 10 vom 25.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen, den **02.07.2015**
Bürgermeister 
 - Der geänderte Entwurf der 2. Änderung Bebauungsplan 02/92 – "Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen-Nord", bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom März 2014 sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 23.06.2014 bis einschließlich 24.07.2014 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 11.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen, den **02.07.2015**
Bürgermeister 
 - Die 2. Änderung Bebauungsplan 02/92 – "Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen-Nord", bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiernit ausgefertigt.
Königs Wusterhausen, den **17. JUNI 2015**
Bürgermeister 
 - Die Satzung ist am **29.07.2015** in Kraft getreten.
Königs Wusterhausen, den **1. AUG. 2015**
Bürgermeister 

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom **01.07.2014** und weist die planungsrelevanten 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
19.02.2015
Ort, Datum 

Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan 02/92 – "Wohn- und Gewerbepark Königs Wusterhausen-Nord"
Gemeinde: Stadt Königs Wusterhausen
Gemarkung: Deutsch Wusterhausen
Flur: 1
Flurstücke: 919, 921

Auftraggeber
SolWo Königspark GmbH
Turmstraße 70
10551 Berlin

AHNER BREHM
Partnersgesellschaft von Ingenieuren
Joachim Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefon: 03375 - 52357-0
E-mail: info@ahner-brehm.de

Projekt
Stadt Königs Wusterhausen
Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan 02/92 "Wohn- und
Gewerbepark KW-Nord"
2. Änderung

Kartengrundlage
Lageplan des öffentlich bestellten
Vermessungsingenieurs
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Christian Janicke
Bahnhofstr. 96
15827 Blankenfelde-Mahlow OT Dahlewitz
Stand: April 2013

Planart: Lageplan
bearbeitet: Brehm / Herwig / Knorr
Datum: P:\K\Planung\BPlan\Königspark-Süd B-L-13-44\Planzeichnung\Satzung\140908_Planzeichnung.dwg
Maßstab: 1 : 1000
Plan-Nr.:
Projekt-Nr.: B-L-13-44
Datum: 08.09.2014
gezeichnet: Herwig / Imjela
Planungsphase: Satzungsbeschluss