Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.03/08
" Seebrücke Senzig "

Planzeichnung Teil A

M 1: 500

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

SO 1-2 Erholung und Tourismus — Sonstige Sondergebiete Erholung und Tourismus
(§ 11 BauNVO)

SO 3 Campingplatz — Sondergebiet das der Erholung dient Campingplatz
(§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Campingplatz

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	
0,4	0,8
III	o

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrt

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche (G1, G2)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB

Versorgungsfläche

Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6)

Baum Erhalt

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (EF1, EF2, EF3)

8. Sonstige Planzeichen

A B C D — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Emissionskontingente mit Nummerierung (Fests.Nr.4)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

HBP +36.25 — Höhenbezugspunkt

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03/08 „Seebrücke Senzig" beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 5 vom 26.05.2010 erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 07.06.2010 bis einschließlich 21.06.2010.
Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 5 vom 26.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 12.08.2013 bis einschließlich 12.09.2013.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 8 vom 24.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 23. SEP. 2014

Bürgermeister

Der Bebauungsplan 03/08 „Seebrücke Senzig" bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 13. JAN. 2015

Bürgermeister

Der Bebauungsplan 03/08 „Seebrücke Senzig" ist am 28.01.15 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 05. FEB. 2015

Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Feb. 2012 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.

Zeuthen, den 18.09.2014

Dipl.-Ing. Gerhard Jursa
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Mierscorfer Chaussee 11-12
15738 Zeuthen
Tel.: 033762 - 418 73, Fax: 418 75
e-Mail: info@lu-vermessung.de

Gerhard Jursa — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

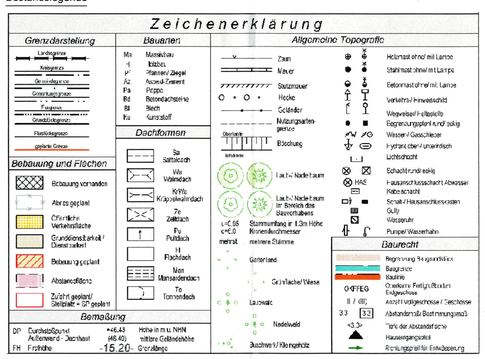
DER BEBAUUNGSPLAN 03/08 „SEEBRÜCKE SENZIG" WIRD MIT BESCHEID DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE, VOM 26.11.2014, AZ. 06/2014 GENEHMIGT.

KÖNIGS WUSTERHAUSEN DEN 26.11.2014

i.A.

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD DER LANDRAT

Bestandslegende



Rechtsgrundlagen

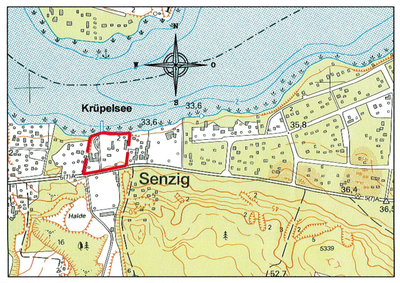
1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)*

2. *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)*

3. *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/91, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)*

4. *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/ Nr.39)*

Übersichtsplan 1: 50 000



Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1. Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden als sonstige Sondergebiete Tourismus gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Im sonstigen Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind zulässig:
- Serviceeinrichtungen für den Wasser- und anderen Freizeitsport
- Schank- und Speisewirtschaften, Biergärten
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vereinsheime
- Anlagen für die sportliche Betätigung
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, wobei die Ferienhäuser eine Grundfläche von 75 m2 nicht überschreiten dürfen
- Stellplätze für mobile Unterkünfte (Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte)
- Sanitäre Einrichtungen
- Gebäude für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern, Ferienwohnungen und mobilen Unterkünften
- Räume für touristische Dienstleistungen
- Raume für freie Berufe des Gesundheitswesen
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Nebenanlagen für die Unterbringung von Sportutensilien
- die der Versorgung des Sondergebietes dienenden Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²

1a Befestigte Flächen für die Außengastronomie im SO 1 sind auch außerhalb der nördlichen Baugrenze zulässig, wenn die Befestigung mit Schotterrasen, Kiesschüttung oder vergleichbaren Belägen vorgenommen wird.

2. Das Sondergebiet SO 3 wird als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzt.
Im Sondergebiet SO 3 sind zulässig:
- die Errichtung von Zelten
- Abstellplätze für Boote .

3. In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 dürfen maximal 49 Stellplätze für mobile Unterkünfte errichtet werden.

4. In den Sondergebieten SO 1 und 2 dürfen maximal 20 Ferienhäuser und Ferienwohnungen errichtet werden.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

5a. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der nördlichen Baugrenze mit Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit bis zu 4 m zulässig.

5b. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine 3- reihige Bebauung paraell zur Chausseestraße zulässig.

Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Die Mindestgröße der Grundstücke im WA wird mit 600 m2 festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

7. Die Größe der Grundfläche der einzelnen Gebäude im WA darf eine Größe von 300 m² nicht überschreiten.

8. Die festgesetzte Grundflächenzahl im WA darf durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 I.V.m. § 18 BauNVO

9. Die Überschreitung einer Traufhöhe von 6,80 m und einer Firsthöhe von 10,40 m über der Geländeoberkante ist nicht zulässig.
Als Geländeoberkante gilt die Höhe des Höhenbezugspunktes, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

10. Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11. Innerhalb der Flächen EF1 und EF2 ist die vorhanden Ufervegetation zu erhalten und durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen.

12. Die Fläche EF 2 darf durch Zuwegungen zu den vorhandenen Stegen unterbrochen werden.

13. Innerhalb der Fläche EF 3 ist der vorhandene Bewuchs nach Abgang durch Pflanzen der Pflanzliste zu ersetzen. Dabei ist pro 100 m² ein Großbaum und pro 15 m² ein Großstrauch zu pflanzen.

14. Entlang der östlichen Grenze des SO 2 und des SO 3 sowie entlang der westlichen Grenze des WA ist eine jeweils 1 m breite Strauchreihe aus Laubgehölzen anzupflanzen.

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

15. Die Befestigung von Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und. Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

16. Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen G 1, G2 und G 3 ist die Errichtung eines Uferweges zulässig.
17. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 3 ist die Errichtung und Erhaltung einer Slipanlage zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 8 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

18. Bei 3-geschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 ° und maximal 48° zulässig.

Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 8 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

19. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen A, B, C, D müssen Fenster von Schlafzimmern im Allgemeinen Wohngebiet an der östlichen Gebäudeseite liegen.
Im Sondergebiet müssen die Schlafzimmer von Ferienwohnungen und Ferienhäusern an einer Gebäudeseite liegen, die der Chausseestraße nicht direkt zugewandt ist.
Fenster von Schlafzimmern, die an anderen Gebäudeseiten liegen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 32 dB einhalten.

Plangeber:

STADT
KÖNIGS WUSTERHAUSEN
Schlossstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Planverfasser:

Büro Selbständiger Ingenieure BSI

Planungbüro, BSI - GmbH D- 12489 Berlin
Am Studio 20a Telefon: (030) 20646920,
Fax: (030) 64906259
E-Mail: info@bsi-schoeneiche.de
Internet: www.bsi-schoeneiche.de

Stabstelle Stadtentwicklung/ Wirtschaftsförderung
Stadt Königs Wusterhausen
Schlossstraße 3
15711Königs Wusterhausen

Bebauungsplan
der Innenentwicklung Nr.03/08 **Stand 03 / 2014**

" Seebrücke Senzig " **Satzungsbeschluss**