



**Legende**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet Nr. 1
  - MI 2** Mischgebiet Nr. 2
  - GE 1** Gewerbegebiet Nr. 1
  - GE 2** Gewerbegebiet Nr. 2
- Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenzen
- Verkehrsfächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfächen
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - private Erschließungsstraße
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Regelungen für den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- sonstige Planzeichen**
- ALF-1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, z.B. Altlastenverdrachtsfläche 1 der ISAL-Nr. 0329610333
  - (§ 9 Abs. 6 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Gebäudebestand (gemäß ALK)

**Nutzungsschablonen**

<b>Gebietskategorie:</b> Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 2	<b>Bauweise:</b> a
<b>Grundflächenzahl:</b> 0,3	<b>Zahl d. zul. Vollgeschosse:</b> III
<b>Gebietskategorie:</b> Mischgebiet MI 1 - MI 4	<b>Bauweise:</b> a
<b>Grundflächenzahl:</b> 0,3	<b>Zahl d. zul. Vollgeschosse:</b> III
<b>Gebietskategorie:</b> Gewerbegebiet GE 1	<b>Bauweise:</b> a
<b>Grundflächenzahl:</b> 0,5	<b>Zahl d. zul. Vollgeschosse:</b> II
<b>Gebietskategorie:</b> Gewerbegebiet GE 2	<b>Bauweise:</b> a
<b>Grundflächenzahl:</b> 0,6	<b>Zahl d. zul. Vollgeschosse:</b> II

**Textliche Festsetzungen**

In den Wohngebieten sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Mischgebieten sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) und gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise sind Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Wohnnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.  
- Sonstige Gewerbebetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen der Abstandsclassen I bis VI der Anlage 1 des Abstandsclassen-NRW vom 6.5.2007, sowie sonstige Gewerbebetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, wie Logistikbetriebe, Speditionen, Großlager u.ä. nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**abweichende Bauweise:**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude bis zu einer Länge von maximal 60 m zulässig.  
In den Mischgebieten sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 80 m zulässig.  
In den Gewerbegebieten sind Gebäude bis zu einer Länge von max. 150 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge und Abfallbehälter nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

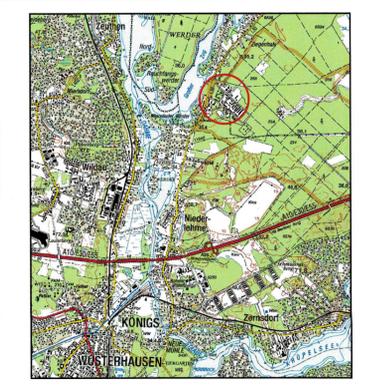
Auf den privaten Grünflächen ist in Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes eine Begrünung aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten (je 25 m<sup>2</sup> mindestens 1 neu zu pflanzendes Gehölz) vorzunehmen. Je 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein hochstämmiger Baum neu zu pflanzen. Die privaten Grünflächen dürfen durch Fußwege unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Katastervermerk**

Die verwendete Plangrundlage 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 neu zubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

*Königs Wusterhausen*  
29.01.2015  
Ort, Datum

*J. J. J.*  
Unterschrift



Lage des Plangebietes

**Verfahrensvermerke:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen.  
Der Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom August 2010 hat in der Zeit vom 3.12.2010 bis einschließlich 17.12.2010 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 27.10.2010 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen bekannt gemacht worden.  
Die Offenlegung des Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom Februar 2012 fand in der Zeit vom 10.04.2012 bis einschließlich 10.05.2012 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, am 28.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 30. SEP. 2014  
Bürgermeister *[Signature]*

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/10 „Waldsiedlung Ziegenhals“ am 2.9.2014 als Satzung beschlossen.  
Königs Wusterhausen, den 30. SEP. 2014  
Bürgermeister *[Signature]*

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/10 „Waldsiedlung Ziegenhals“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgeteilt.  
Königs Wusterhausen, den 07. SEP. 2015  
Bürgermeister *[Signature]*

Die Satzung ist am 29.04.2015 in Kraft getreten.  
Königs Wusterhausen, den 5. MAI 2015  
Bürgermeister *[Signature]*

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Altlastenverdrachtsfläche**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teilbereich der altlastverdachtsfläche "Ehemaliger NVA-Standort Niederlehme Wernsdorf", der unter der ISAL-Nr. 0329610333 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme - Spreewald registriert ist.

**Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des zukünftigen Wasserwerkes Niederlehme/Wernsdorf. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.

**Kampfmittel**  
Das Plangebiet selbst befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Rechtzeitig vor der Ausführung von Erdarbeiten sind Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (Munitionsfreiheitsbescheinigung) einzureichen.

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch: (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. Juli 2014, (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I, S. 58)

**Stadt Königs Wusterhausen  
Ortsteile Niederlehme  
und Wernsdorf**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/10  
"Waldsiedlung Ziegenhals"**

Maßstab: 1 : 1.000  
(im Original A0)

Satzungsbeschluss  
Stand: Juli 2014

Stadt Königs Wusterhausen  
Stabsstelle Stadtentwicklung  
und Wirtschaftsförderung  
Schloßstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen