

Planzeichnung Teil A  
M 1 : 500  
(im Original)

Kartengrundlage  
Lageplan  
Vermessungsbüro Müller  
Berliner Straße 15a  
15711 Königs Wusterhausen

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum, Siegelgedr.)  
14.12.2015

(Unterschrift)  
Müller

### 3. Änderung BEBAUUNGSPLAN 03/00

#### "Baugebiet Ortsausgang Richtung Schenkendorf"

Der Stadt Königs Wusterhausen  
Stand: **Satzungsbeschluss 14.12.2015**

Für den Planentwurf: terra-in Architektur- und Ingenieurbüro  
Dr. H.-W. Schneider  
Kreuzbrucher Straße 26  
16559 Liebenwalde  
OT Kreuzbruch  
Telefon 033054 / 62338

Maßstab 1 : 500  
(im Original)



### Planzeichenerklärung Teil B

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung) v. 18.12.1990

#### I. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)  
**0.4** Grundflächenzahl (GRZ) (§16 BauNVO)  
**IV** Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise  
— Baugrenze  
111 Baufeldnummer

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr.11 BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche  
□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
⊕ Radfahrweg  
⊕ verkehrsbenutzter Bereich  
— Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen

☒ Trafostation (§ 9(1) Nr.12 BauGB)

Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr.14 BauGB)

☒ Bereitstellungsplatz für Hausmüllcontainer  
☒ Abfall

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr.13 BauGB)

— W — Trinkwasserleitung  
— S — Schmutzwasserleitung  
— G — Gasleitung

Sonstige Planzeichen

— Außere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)  
□ Wald (§ 9(1) Nr.18b BauGB)  
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9(1) Nr.25a BauGB)  
○ zu erhaltende Bäume (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)  
○ anzupflanzende Bäume (§ 9(1) Nr.25a BauGB)  
□ Umgrenzung von Flächen, die von einer Überbauung mit Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden freizuhalten sind (§ 9(1) Nr.10 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

192 Flurstücknummer  
○ vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

#### II. Textliche Festsetzungen

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

- In allem Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe und Vergnügungsgärten nicht zulässig. (§ 9(1) Nr.1 BauGB, in Verbindung mit § 5) und (6) BauNVO)
- Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen ist um 1,5 m zulässig. (§ 23(2) BauNVO)
- Die Errichtung von überdeckten Stellplätzen und Garagen ist im WA, Baufeld 151 zwischen dem Baufeld und dem Wald nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BGGBO

- Blau und grüne Farben sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
- Die Gesamtlänge der Giebeln oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 1/3 der darunterliegenden Traufhöhe betragen.
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz oder Klinker herzustellen. Andere Materialien sind ausnahmsweise möglich.
- Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszubilden. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
- Bei 4-geschossiger Bauweise ist als 4. Vollgeschoss nur ein Dach- oder Staffelgeschoss zulässig. Technikgeschosse oberhalb des 4. Vollgeschosses sind unzulässig.

#### Festsetzungen zum Lärmschutz

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird in den Wohngebieten festgesetzt:
  - Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die der Luckenwalder Straße zugewandt sind, müssen ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 Ausg. 89 von mindestens 40 dB und von Büroräumen, die der Luckenwalder Straße zugewandt sind, ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 Ausg. 89 von mindestens 35 dB aufweisen.
  - Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die an der Luckenwalder Straße abgewandt Gebäudeseite liegen, müssen ein Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 Ausg. 89 von mindestens 35 dB aufweisen. Die Fenster von Schlafzimmern und Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.
  - Der Straße abgewandt bedeutet, daß der Winkel zwischen Straßennachse und Gebäudefassade 90 Grad beträgt.
  - Der Straße zugewandt bedeutet, daß der Winkel zwischen Straßennachse und Gebäudefassade 90 Grad beträgt.

#### Festsetzungen zur Grünordnung

- Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
- Die in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind flächig mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 2 m<sup>2</sup> ist ein Strauch der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Pro 50 m<sup>2</sup> sind 1 Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung der Pflanzenliste 1 zu pflanzen (§ 9(1) Nr.25). Das Errichten von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, in Verbindung mit § 23(5) Bau NVO)
- Im allem Wohngebiet sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten und straßenbegleitend im Abstand von 1m zur Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücksfächlichen Säulenhohl (Acer Platanoides "Columnaris") zu pflanzen. Um den Stammfuß der Laubbäume sind offene Vegetationsflächen von jeweils mindestens 3 m anzulegen und mit Bodendeckern flächendeckend zu begrünen. Verschiebungen der Baumstandorte um 3 m sind möglich.
- Alle Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
- Einfriedungen sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen. (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

#### Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, auf allen anderen Flächen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste empfohlen.

- Liste 1 - Bäume
- |   |  |
|---|--|
| Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)  | Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (seltener höher als 15 m)  |
| Acer platanoides<br>Acer pseudoplatanus<br>Acer rubrum<br>Alnus glutinosa<br>Betula pendula<br>Fagus sylvatica<br>Fraxinus excelsior<br>Pinus sylvestris<br>Populus tremula<br>Prunus avium<br>Quercus petraea<br>Quercus robur<br>Salix alba<br>Tilia cordata<br>Tilia platyphyllos<br>Ulmus glabra<br>Ulmus laevis<br>Ulmus minor | Spitz-Ahorn<br>Berg-Ahorn<br>Rot-Ahorn<br>Eiche<br>Hänge-Birke<br>Rotbuche<br>Gemeine Esche<br>Zitter-Pappel, Espe<br>Vogel-, Süß-Kirsche<br>Trauben-Eiche<br>Silber-Weide<br>Winter-Linde<br>Sommer-Linde<br>Berg-Ulme<br>Feld-Ulme |

#### Liste 2 - Sträucher

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus oxyacantha<br>Crataegus monogyna<br>Euonymus europaea<br>Frangula alnus<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Rhamnus catharticus<br>Ribes nigrum<br>Ribes rubrum<br>Rosa canina<br>Rosa corymbifera<br>Rosa rubiginosa<br>Rosa tomentosa<br>Rubus caesius<br>Rubus fruticosus<br>Rubus idaeus<br>Salix caprea<br>Sambucus nigra<br>Viburnum opulus | Blutroter Hartriegel<br>Hasel<br>Zweigflügler Weißdorn<br>Eingriffelter Weißdorn<br>Pfaffenhütchen<br>Faulbaum<br>Gelbblatt<br>Schlehe<br>Purpurner Kreuzdorn<br>Schwarze Johannisbeere<br>Rote Johannisbeere<br>Hunds-Rose<br>Hecken-Rose<br>Wein-Rose<br>Fitz-Rose<br>Kriechrose<br>Brombeere<br>Himbeere<br>Salix-Weide<br>Schwarzer Holunder<br>Gemeiner Schneeball | Acer campestre<br>Feld-Ahorn<br>Malus sylvestris<br>Prunus padus<br>Pyrus pyraeata<br>Sorbus aucuparia | Feld-Ahorn<br>Färbische Wild-Äpfel, Holz-Äpfel<br>Gewöhnliche Traubenkirsche<br>Wild-Birne<br>Eberesche, Vogelbeere |
|--|---|--|---|

#### Liste 3 - Schling-, Klimm- und Kletterpflanzen

- |   |  |
|---|--|
| Aristolochia macrophylla<br>Actinidia arguta<br>Celastrus orbiculatus<br>Clematis spec.<br>Hedera helix<br>Humulus lupulus<br>Hydrangea anomala asp. petiolaris<br>Jasminum nudiflorum<br>Lonicera caprifolium<br>Lonicera henryi<br>Lonicera periclymenum<br>Parthenocissus quinquefolia<br>Polygonum aubertii<br>Rosa spec.<br>Rosa arvensis<br>Rosa multiflora<br>Rosa "Catalansis"<br>Vitis vinifera<br>Wisteria sinensis | Pfeifenwinde<br>Aktinidie<br>Waldreben-Art<br>Waldreben-Art<br>Efeu<br>Hopfen<br>Kletter-Hortensie<br>Echter Jasmin<br>Klettergelbebeere<br>Immergrünes Geißblatt<br>Wald-Geißblatt<br>Wilder Wein<br>Schling-Kletterich<br>Kletterrosen<br>Kriechende Rose<br>Büsche-Rose<br>Rosa "Catalansis"<br>Echter Wein<br>Blaugrenze |
|---|--|

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 22), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. 1/10, Nr. 39)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - 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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08. 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### 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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum  
Vermessungsingenieur

#### Verfahrensvermerk

Eine öffentliche Auslegung fand mit dem Entwurf der 3. Änderung zum Bebauungsplan "03/00 Baugebiet Ortsausgang Richtung Schenkendorf" bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 14.08.15 sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 10.08.15 bis einschließlich 11.09.15 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann vorgebracht werden können, am 24.07.2015 ortsüblich gemacht worden.

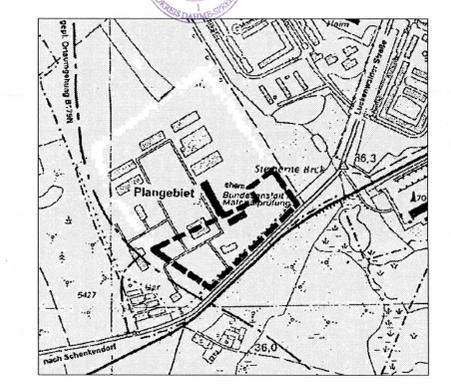
Königs Wusterhausen, den 14. JAN. 2015  
Bürgermeister

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan "03/00 Baugebiet Ortsausgang Richtung Schenkendorf" bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgeteilt.

Königs Wusterhausen, den 14. JAN. 2015  
Bürgermeister

Die Satzung ist am 26.01.2016 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 08. FEB. 2016  
Bürgermeister



### 3. Änderung BEBAUUNGSPLAN 03/00

#### "Baugebiet Ortsausgang Richtung Schenkendorf"

Der Stadt Königs Wusterhausen

Stand: **Satzungsbeschluss 14.12.2015**

Für den Planentwurf: terra-in Architektur- und Ingenieurbüro  
Dr. H.-W. Schneider  
Kreuzbrucher Straße 26  
16559 Liebenwalde  
OT Kreuzbruch  
Telefon 033054 / 62338

Maßstab 1 : 500  
(im Original)

