

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete – WA dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO)
- Zulässig sind:**
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:**
- Anlagen für kirchliche Zwecke. (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen. (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl – entsprechend Planeinschrieb (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse – entsprechend Planeinschrieb (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- Verkehrflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie – auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung Fußgängerweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Hauptversorgungsleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Fernwärmetrasse (FW), nachrichtliche Übernahme

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

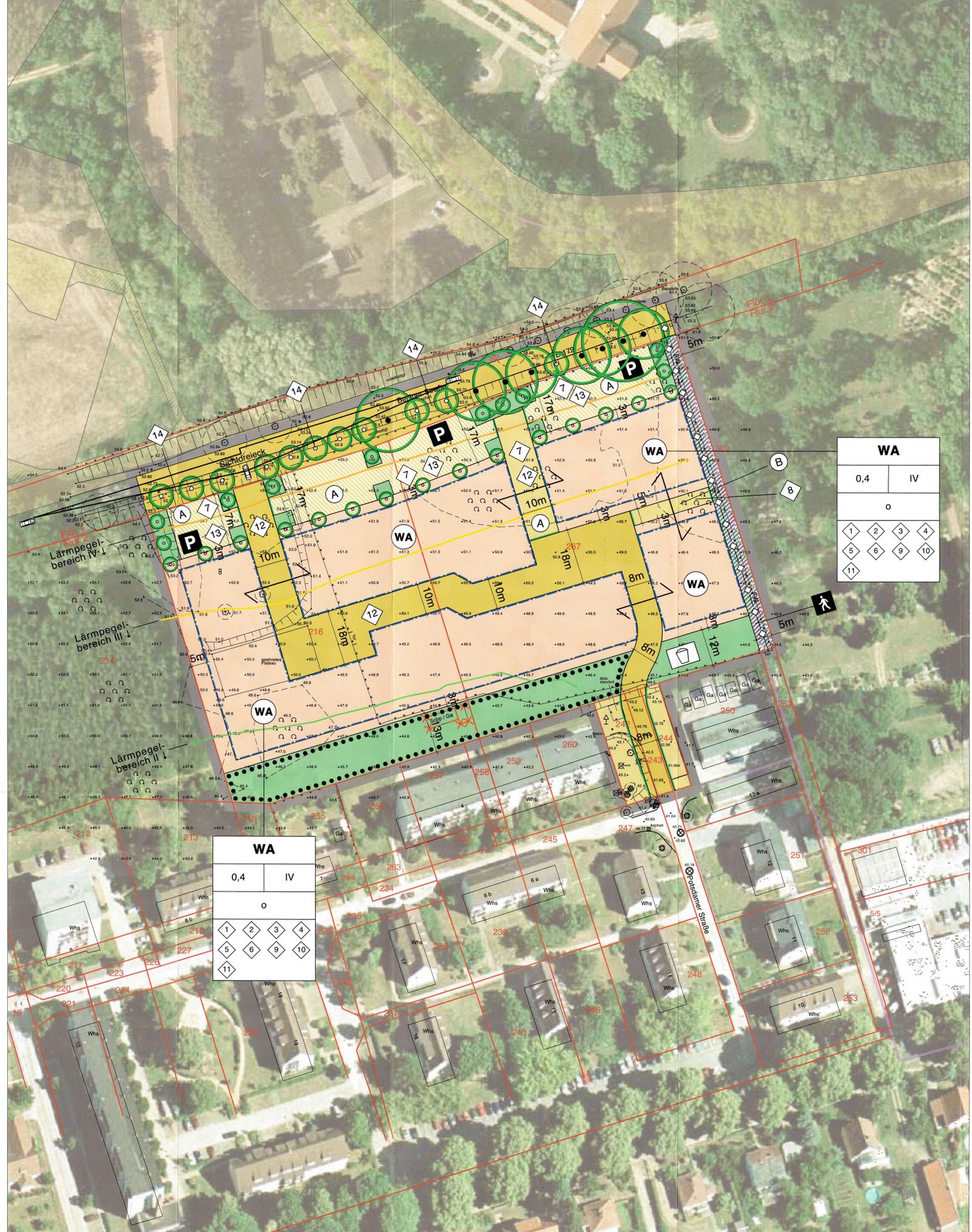
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - textliche Festsetzung
 - Kennbuchstabe zur Differenzierung einzelner Flächen
 - Flurstück mit Flurstücksnummer
 - Maßangaben in Metern
 - Zugehörigkeitsklammer
 - abzubrechende Gebäude
 - Grenze Lärmpegelbereich II ≥ 56 dB (A)
 - Grenze Lärmpegelbereich III ≥ 61 dB (A)
 - Grenze Lärmpegelbereich IV ≥ 66 dB (A)

(Lärmpegelbereiche entsprechend Lärmgutachten; an: Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; 45721 Haltern am See; 08/2015)

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,4	IV
Bauweise	
n	



- planungsrechtliche Festsetzungen**
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine viergeschossige Bebauung zugelassen, wobei das vierte (oberste) Vollgeschoss als Staffelgeschoss oder Dachgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss darf dabei 80 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Abweichend von den maximal zulässigen vier Vollgeschossen ist ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss unter dem ersten Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 6 BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossigkeit bleiben die Flächen von Garagen und Garagen in Vollgeschossen unter dem ersten Vollgeschoss für erforderliche Stellplätze unberücksichtigt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)
 - Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO ist ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zufahren und Wege sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Auf der privaten Verkehrsfläche mit dem Kennbuchstaben A wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf der privaten Verkehrsfläche mit dem Kennbuchstaben B wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens der Nachweis erbracht wurde, dass durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauten bei dem Neubau oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden mindestens die folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind):

Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Übernachungsräume in Beherrgungsräumen, Unterrichts- u.ä.	Büro- u.ä.
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

- Tabelle: Fassadenbereiche mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In Gebäuden im gesamten Plangebiet sind in Schlitzjahren schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern nicht im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens der Nachweis erbracht wurde, dass durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- grünordnerische Festsetzungen**
- In den festgesetzten Bauflächen sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum der Pflanzliste A oder mindestens zwei Laubbäume der Pflanzliste B oder fünf Großsträucher der Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind einseitig begleitend zur Straße Bäume in einem Pflanzabstand von jeweils mindestens 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist dabei je Planstraße nur eine Baumart der Pflanzliste C mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, STU 14 – 16 cm zu verwenden. Verschiebungen am jeweiligen Standort um bis zu 3 m sind zulässig. Je Baum ist eine Baumscheibe von 8 qm offen zu halten und dauerhaft zu begrünen.
 - Zwischen der Berliner Straße und den nördlichen Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete ist an den dort festgesetzten Baumstandorten jeweils ein Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist dabei je Stellplatzanlage nur eine Baumart der Pflanzliste C mit der Mindestpflanzqualität 3 x v., STU 12 – 14 cm zu verwenden. Verschiebungen am jeweiligen Standort um bis zu 3 m sind zulässig. Je Baum ist eine Baumscheibe von 8 qm offen zu halten und dauerhaft zu begrünen.
 - Entlang der Berliner Straße sind 11 Laubbäume der Art *Quercus robur* neu zu pflanzen und zusammen mit den zum Erhalt festgesetzten 8 Bäumen dauerhaft zu erhalten. Verschiebungen am jeweiligen Standort um bis zu 3 m sind zulässig.

Pflanzliste A Laubbäume	Pflanzliste B Mittlere Laubbäume	Pflanzliste D Straßengebietliche Laubbäume
Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Hänge-Birke Fagus sylvatica Gemeine Esche Bleicheiche Winter-Linde Farn-Liriche	<i>Acer platanoides</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Betula pendula</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Quercus robur</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Ulmus laevis</i>	<i>Acer campestre</i> <i>Acer glabrum</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Robinia pseudoacacia</i> <i>Betula pendula</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Platanus orientalis</i> <i>Sorbus aria</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Tilia tomentosa</i> <i>Quercus robur</i>

- Externe Kompensation**
- Maßnahme 1**
Gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart regelt durch eine flächengleiche Erstaufforstungsmaßnahme auszugleichen. Als Kompensation für die Umwandlung von Vorwaldflächen in Bauflächen sind demzufolge 6.736 qm Erstaufforstung zu leisten.

- Maßnahme 2**
Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung wird aufgrund der Vorbelastung der Böden ebenfalls eine flächengleiche Kompensation von Versiegelung und dem Ersatz in Form von flächigen Gehölzpflanzungen zur Aufwertung der Bodenfunktionen in Ansatz gebracht. Für die Kompensation der Versiegelung von 10.469 qm Boden sind demzufolge 10.469 qm Fläche zu entsiegeln. Oder es sind im Verhältnis von 1:2 flächige Gehölzpflanzungen anzulegen bzw. Acker in Extensivgrünland umzuwandeln oder im Verhältnis von 1:3 Intensivgrünland zu extensivieren.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG)

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

Funde sind ablieferungspflichtig. (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG)

Hinweis zu Stellplätzen

Die Stadt Königs Wusterhausen hat mit Stand vom 06.12.2004, öffentlich bekannt gemacht am 18.05.2005, die "Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze - Stellplatzsatzung" beschlossen. Diese "Stellplatzsatzung" ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollumfänglich anzuwenden.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat auf ihrer Sitzung am 08.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03/14 "Potsdamer Straße / Potsdamer Ring" im Ortsteil Königs Wusterhausen beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 01.10.2014 erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 15.12.2014.

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. 10 vom 19.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 16.11.2015 bis einschließlich 16.12.2015.

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. 9 vom 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 13.08.18
Bürgermeister

Königs Wusterhausen, den 04.04.2016
Bürgermeister

Der Bebauungsplan 03/14 "Potsdamer Ring / Potsdamer Straße" im Ortsteil Königs Wusterhausen wurde am 23.07.2016 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan 03/14 "Potsdamer Ring / Potsdamer Straße" im Ortsteil Königs Wusterhausen bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 13.08.18
Bürgermeister

Der Bebauungsplan 03/14 "Potsdamer Ring / Potsdamer Straße" im Ortsteil Königs Wusterhausen ist am 23.07.2016 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 13.08.18
Bürgermeister

Mängel nach § 215 Abs. 1 BauGB sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GBl. Bbg I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GBl. I Nr. 39, S. 1).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (GBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.2002 (GBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GBl. I Nr. 39).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GBl. I S. 13), in Kraft getreten am 01.06.2013.

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).

- Plangrundlagen**
- Vermessung Schlachter & Schmidt, 15711 Königs Wusterhausen; 03/2014
 - ergänzt durch Nachmessung Schlachter & Schmidt, 15711 Königs Wusterhausen; 08/2014
 - ergänzt durch Nachmessung Schlachter & Schmidt, 15711 Königs Wusterhausen; 07/2015
 - Orthophoto; 09/2009
 - Bebauungsplan 01/10 "Funkerberg / Berliner Straße" der Stadt Königs Wusterhausen (nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes)
 - Hochbauentwurf; zimmermann + partner architekten bda, 03046 Cottbus (zur Verdeutlichung nur in Abbildungen der Begründung)
 - Bestandsplan Fernwärmetrasse; P.A.T.H. GmbH, 15732 Eichwalde; 10/2014



Bebauungsplan 03/14 „Potsdamer Ring / Potsdamer Straße“ Königs Wusterhausen		Stand	01/2016
Auftraggeber:	Wohnungsgesellschaft Königs Wusterhausen	Blattnummer	1/1
Maßstab Originalformat (DIN A1)	1:500	Thomas Jansen - Ortsplanung 16909 Blumenthal	
Maßstab verkl. Ausdruck (DIN A3)	1:1500		