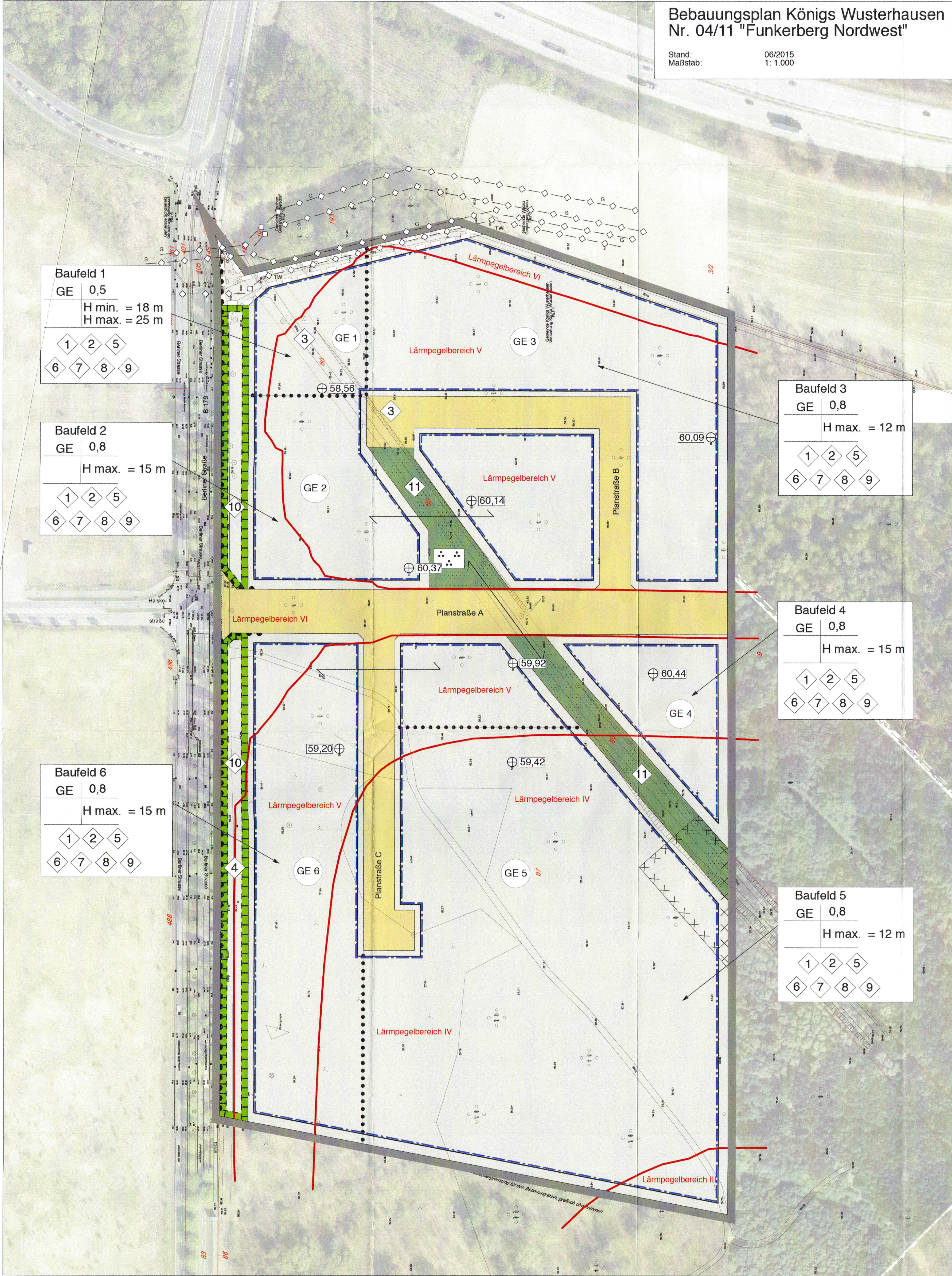




Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

- GE**
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Lagerplätze, Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind, sexuelle Handlungen vor vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:
- Lagerplätze, Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind, sexuelle Handlungen vor vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 - Vergnügungsgelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

- Baugrenze 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Trinkwasserleitung - unterirdisch (TW)** (mitgeteilt durch den MAWV vom 25.08.2014)
- Gasleitung - unterirdisch (G)** (mitgeteilt durch die GDMoom vom 21.10.2014)
- Steuerkabel - unterirdisch (S)** (mitgeteilt durch die GDMoom vom 21.10.2014)

Hinweis: Die Abbildung des Verlaufes von Medientrassen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient dem Verständnis und stellt keine Festsetzung dar.

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

- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Medienträger für Trinkwasser (MAWV) sowie für Gas (ONTRAS) bzw. Steuerkabel (GDMoom)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen

- Höhenlage bei Festsetzungen (Wert in der Legende beispielhaft) (Höhenbezugssystem DHHN 92)** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
- Lärmpegelbereiche entsprechend Schallgutachter, Stand 13.11.2014**
- Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsarten oder -maßen**
- textliche Festsetzungen**
- Flurstücksabgrenzung mit Flurstücksnummer**

Nutzungskreuz

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Höhe der Gebäude in m über NHN
Textliche Festsetzung	

Textliche Festsetzungen

- Die Höhen baulicher Anlagen sind auf die in den Baufeldern jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte zu beziehen. Sie liegen im:**
- GE 1 = Baufeld 1 bei mindestens 18 m und maximal 25 m
 - GE 2 = Baufeld 2 bei maximal 15 m
 - GE 3 = Baufeld 3 bei maximal 12 m
 - GE 4 = Baufeld 4 bei maximal 15 m
 - GE 5 = Baufeld 5 bei maximal 12 m
 - GE 6 = Baufeld 6 bei maximal 15 m
- über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um maximal 3 m ausnahmsweise überschritten werden. Diese Aufbauten müssen mindestens einen Abstand vom Rand des Daches von 2 m einhalten.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
- Mit dem Verlauf des Flurstückes 80 wird ein Durchgang mit einem Geh- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, der in einer Breite von 5 m und einer Höhe von mindestens 4 m freigehalten werden muss.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können bis zur Hälfte der Gesamtfläche Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen werden.**
- Das Plangebiet wird gem. BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:**
- | Teilfläche i | LEK, tags
dB(A)/qm | LEK, nachts
dB(A)/qm |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| GE 1, GE 2, GE 3 | 64 | 50 |
| GE 4, GE 5, GE 6 | 62 | 46 |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.**
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,i} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).**
- Wenn durch Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baualast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).**
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei dem Neubau oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind).**

erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei dem Neubau oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989-11 - Schallschutzn im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind).

Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Übernachtungsräume in	Büro Räume u.ä.
	Beherrungsstätten,	
	Unterrichtsräume u.ä.	
	Erf. R' w, res des Außenbauteiles in dB	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

- In Gebäuden im gesamten Plangebiet sind in Schlafzimmern (z.B. in Hotels) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. In Räumen mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen V und VI sind in Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.**

Pflanzenliste

- Liste 1 - Bäume**
- Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)**
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Pinus sylvestris | Gemeinde Kiefer |
| Prunus avium | Vogel- Süß-Kirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
- Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)**
- | | |
|--------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wild-Äpfel, Holz-Äpfel |
| Mespilus germanica | Deutsche Mispel |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Sorbus pyrausta | Wild-Birne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
- Liste 2 - Sträucher**
- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea | Flammenholz |
| Fraxinus alnus | Faulbaum |
| Genista germanica | Deutscher Ginster |
| Juniperus communis | Wacholder |
| Lonicera xylosteum | Geißblatt |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Purpur-Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Hecken-Rose |
| Rosa tomentosa | Filz-Rose |
| Salix spec. | Weiden-Arten |
| Sarothamnus scoparius | Besenginster |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Liste 3 - Schling- und Kletterpflanzen**
- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| Aristolochia macrophylla | Pflaffenwinde |
| Clematis spec. | Walddreben-Arten |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Jasminum nudiflorum | Echter Jasmin |
| Lonicera caprifolium | Jelängerjelleber |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| "Engelmannii" | |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| "Veitchii" | Schling-Knöterich |
| Polygonum aubertii | Kletterrosen |
| Rosa spec. | Blaurosen |
| Wisteria sinensis | |
- Liste 4 - Obstgehölze**
- | | |
|----------------------|--------------------|
| Cydonia oblonga | Echte Quitten |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus domestica i.S. | Kultur-Äpfel |
| Mespilus germanica | Ebbare Mispel |
| Sorbus domestica | Ebbare Eberesche |
| Sorbus domestica | Spierling |
| Prunus avium | Vogel- Süß-Kirsche |
| Prunus cerasifera | Kirschpflaume |
| Prunus cerasus | Sauer-Kirsche |
| Prunus domestica | Pflaume |
| Pyrus communis i.S. | Kulturbirne |

Grünordnerische Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten ist pro angefangene 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Liste 1 zu pflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.
- Bei PKW-Stellflächen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- In der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) sind die Bestände an heimischen Gehölzen zu erhalten oder durch Neuanpflanzung von mindestens 1 Strauch pro 1,5 qm und 1 Baum pro 100 qm laut Pflanzliste zu entwickeln** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Bestände an heimischen Gehölzen zu erhalten oder durch Neuanpflanzung von mindestens 1 Strauch pro 1,5 qm und 1 Baum pro 100 qm laut Pflanzliste zu entwickeln** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).

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 - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet, diese Fund- stelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverläufer, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG) Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungssstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG 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 mit der "Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze - Stellplatzsatzung" beschlossen. Diese "Stellplatzsatzung" ist auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollumfänglich anzuwenden.

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. Bbg I. S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39, S. 1).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1593).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2014 (BGBl. I S. 3154).

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 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740).

Kartengrundlage

Öffentlich bestellte Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Jursa
Dipl.-Ing. Christine Umpfenbach
Miersdorfer Chaussee 11-12
15738 Zeuthen

Erstellung/EDV

CAD-Programm
VectorWorks - Landschaft
auf apple - macintosh

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 04/11 DER STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN WIRD MIT SCHRIBEN DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 09.03.2016, AZ. 01/2016 GENEHMIGT.

KÖNIGS WUSTERHAUSEN



Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04/11 „Funkerberg Nordwest“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 8 vom 13.08.2014 erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 25.08.2014 bis einschließlich 08.09.2014.

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. 8 vom 13.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 09.03.2015.

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. 1 vom 28.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan 04/11 „Funkerberg Nordwest“ wurde am 13.07.2015 als Satzung beschlossen.

Königs-Wusterhausen, den 24. NOV. 2015

Bürgermeister

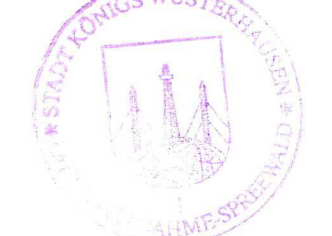


Die Genehmigung des Bebauungsplanes 04/11 „Funkerberg Nordwest“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wurde mit Nebenbestimmungen der Verfürgung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.03.2016, AZ. 01/2016, erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.03.2016 den Beiratsbeschluss gefasst; die ergänzte Begründung wurde beigefügt.

Königs Wusterhausen, den 15.03.16

Bürgermeister



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevante bauliche 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 12.01.2015

Öffentlich bestellter
Vermessungsbüro



Der Bebauungsplan 04/11 „Funkerberg Nordwest“ ist am 23.04.2016 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 03.04.16

Bürgermeister

