

# Bebauungsplan Nr. 03/13 "Wohnquartier am Kirchsteig" der Stadt Königs Wusterhausen

Stand: 01/2014

Maßstab (Ausdruck A2+) 1 : 500



WA	III
1,2	Hmax. 11 m
0,4	
III	

Nutzungskreuz	
Baugebiet n	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl	H max. in m über nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt
Grundflächenzahl	Bauweise
textliche Festsetzungen	

**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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 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. 226), 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. 1509).

**Hinweise zu Bodendenkmalen:**

Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Festsetzungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" zu beachten. Danach sind Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erderverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind nach § 11 und § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig. Falls Sicherungsmaßnahmen notwendig werden sollten, sind die Kosten und Bauverzögerungen im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher zu tragen.

**Hinweise:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen mit Stand: 13.03.2009.

**Hinweise zu Kampfmitteln:**

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 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 11 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.

**Hinweise zu Altlasten:**

Entsprechend Schreiben vom 19.12.2013 der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

**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.

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet - WA  
allgemein zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO);  
ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO);  
nicht zulässig sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

- 1,2 Geschossflächenzahl = 1,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

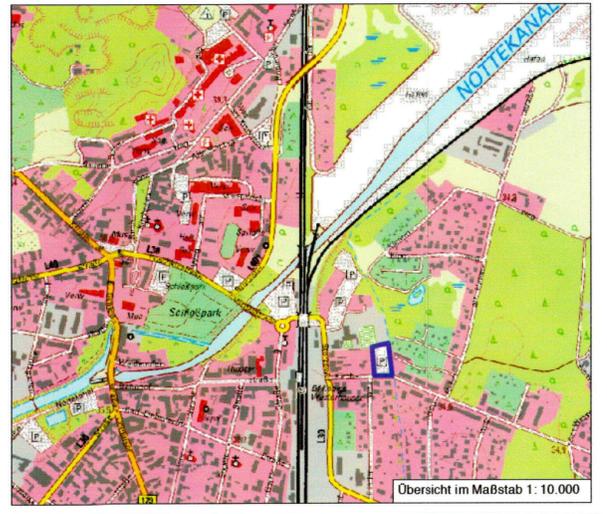
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - überlagernd (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - überlagernd (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - textliche Festsetzung
  - Höhenbezugspunkt in m über NNH (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
  - Flurstücke / Flurstücksnummern (zur besseren Lesbarkeit rot eingefärbt)
  - Grundwassermessstelle
  - Gebäude - Vermessung
  - Gebäude - unverbindliche Planung

## Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss auszubilden ist. Das Staffelgeschoss darf dabei 80 % der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Regelgeschosses umfassen.
  - Die maximale Höhe der Gebäude (H max.) ist auf den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie darf maximal 11 m über der festgesetzten Höhe liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
  - Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen unterhalb der Geländeoberfläche für erforderliche Stellplätze unberücksichtigt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)
  - Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Eingangsüberdachungen, Erker, Treppen, Wintergärten, Loggien und Terrassen etc. dürfen bis zu 2 m über die nördliche und südliche Baugrenze sowie bis 1 m über die östliche und westliche Baugrenze hinausragen.
- Grünordnerische Festsetzungen
- Nicht standorttypische Gehölze sind durch standortheimische Arten gem. Pflanzliste auf der Grabenböschung und auf der Grabenschulter zu ersetzen. Durchschnittlich ist mindestens je 2 qm ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 80 cm) oder ein Heister (Mindestpflanzqualität 125 - 150 cm) der Pflanzliste zu verwenden.
  - In der Pflanzfläche sind mindestens 2-reihige Gehölz-pflanzungen aus Heistern und Sträuchern gem. Pflanzliste anzulegen. Durchschnittlich ist je angefangene 25 qm mindestens ein Heister (Mindestpflanzqualität 125-150 cm) und mindestens je 1 qm ein Strauch (Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-80 cm) zu verwenden.

- Pflanzliste**
- |                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Heister                   | Alnus glutinosa    |
| Schwarz-Erle              | Salix alba         |
| Silber-Weide              | Salix fragilis     |
| Bruch-Weide               |                    |
| Heister und Sträucher     | Acer campestre     |
| Feld-Ahorn                | Cornus sanguinea   |
| Roter Hartriegel          | Corylus avellana   |
| Hasel                     | Carpinus betulus   |
| Hainbuche                 | Crataegus monogyna |
| Zweiggrifflicher Weißdorn | Euonymus europaeus |
| Pfaffenhütchen            | Frangula alnus     |
| Faulbaum                  | Ribes nigrum       |
| Schwarze Johannisbeere    | Rubus fruticosus   |
| Brombeere                 | Salix caprea       |
| Sal-Weide                 | Salix cinerea      |
| Grau-Weide                | Salix viminalis    |
| Korb-Weide                | Ulmus laevis       |
| Flatter-Ulme              | Viburnum opulus    |
| Schneeball                |                    |



**Plangrundlage**  
Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing. (FH) Ralf Orloff  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieure  
Fichtenstraße 124, 15745 Wildau  
mit Stand: 10.10.2013

**Erstellung/EDV**  
CAD-Programm  
VektorWorks - Landschaft  
auf apple - macintosh

## Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat auf ihrer Sitzung am 16.09.2013 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 02.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes 03/13 „Wohnquartier am Kirchsteig“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 06.01.2014 bis 06.02.2014 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 14 vom 18.12.2013 bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.02.2014 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 03/13 "Wohnquartier am Kirchsteig", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen in öffentlicher Sitzung am 24.02.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 10. APR. 2014

  
Der Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster 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.

Königs Wusterhausen, den 19.3.2014

  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 10. APR. 2014

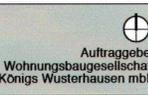
  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 30.04.2014 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 21. MAI 2014

  
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 03/13  
"Wohnquartier am Kirchsteig"  
der Stadt Königs Wusterhausen



Blatt Nr.: 1/1  
Stand: 01/2014  
Maßstab (A2+): 1 : 500

Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16928 Blumenthal