

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
02/14 "Dorfanger 17/18"
SATZUNG**

Zeichnerische Festsetzungen

Niederlehme

Flur 5 22

WA3	0,4
0,8	II

WA1	0,4
0,8	II

WA2	0,4
1,2	III

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsschablone

Baugebiet/Nr.	Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse

Nachrichtliche Übernahmen

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG (Denkmalste Brandenburg, Nr. 12547, "Mittelalterlich/frühneuzeitlicher Dorfkern und urgeschichtliche Siedlung, Niederlehme, FPL 9"). Die Realisierung von Bodengriffen (z.B. Tiefbaummaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodengriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigerfahrens ist im Vorgriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Textliche Festsetzungen

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

Die Baugebiete (WA) werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Zulässig sind im WA1 bis WA3

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA1 und WA2

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind im WA1 und WA2

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind im WA3

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind im WA3

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (VG), jeweils als Höchstmaß.

WA1, WA3:

GRZ = 0,4
GFZ = 0,8
VG = II

WA2:

GRZ = 0,4
GFZ = 1,2
VG = III

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Ortliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §91 BbgBO)

- Ein Kniestock darf 1,6m Höhe nicht überschreiten.
- Bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
- Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 38 bis maximal 46 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachform und Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

- Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren.
- Blaue und grüne Farben sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.



Pflanzenliste

Einheimische Bäume

Acer platanoides
Acer campestre
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia x europaea
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris agg.
Pyrus pyraeaster agg.
Prunus padus
Prunus avium

Spitzahorn
Feldahorn
Hainbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Eberesche
Winterlinde
Holländ. Linde
Gemeine Esche
Wild-Äpfel
Wild-Birne
Gewöhnliche Trauben-
kirsche
Wilde Vogelkirsche

Einheimische Sträucher

Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaea
Rosa spec.
Rhamnus cathartica
Prunus spinosa

Feldahorn
Roter Hartriegel
Haselnuss
Pflaumenblüte
Wildrosen- Arten
Purgier-Kreuzdorn
Schwarzdorn, Schlehe

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 2016 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548) m.w.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

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 planungsrelevanten neuzubildenden Grenzen in der Ortlichkeit sind einwandfrei möglich.

Lübbers, den 28.7.16
(Ort, Datum) Unterschrift

U. Lübbert



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 01.10.2014 erfolgt.

2. Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.12.2014 hat in der Zeit vom 23.02. bis 09.03.2015 gem. §3(1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr.2 vom 11.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom August 2015 hat in der Zeit vom 18.11. bis 17.12.2015 gem. §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr.9 vom 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung 02/14 "Dorfanger 17/18" am 02.05.2016 als Satzung beschlossen.

Königs Wusterhausen, den
i.v. d. H.
Bürgermeister
08. AUG. 2016

5. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 02/14 "Dorfanger 17/18" wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den
i.v. d. H.
Bürgermeister
08. AUG. 2016

6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 02/14 "Dorfanger 17/18" ist am 26.10.16 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den
i.v. d. H.
Bürgermeister



**Bebauungsplan der Innenentwicklung
02/14 "Dorfanger 17/18"**

**Satzungsbeschluss
02.05.2016**

Planverfasser:
Stabsstelle Stadt-
entwicklung und
Wirtschaftsförderung
Bearbeitung & Zeichnung:
Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Maßstab 1 : 500