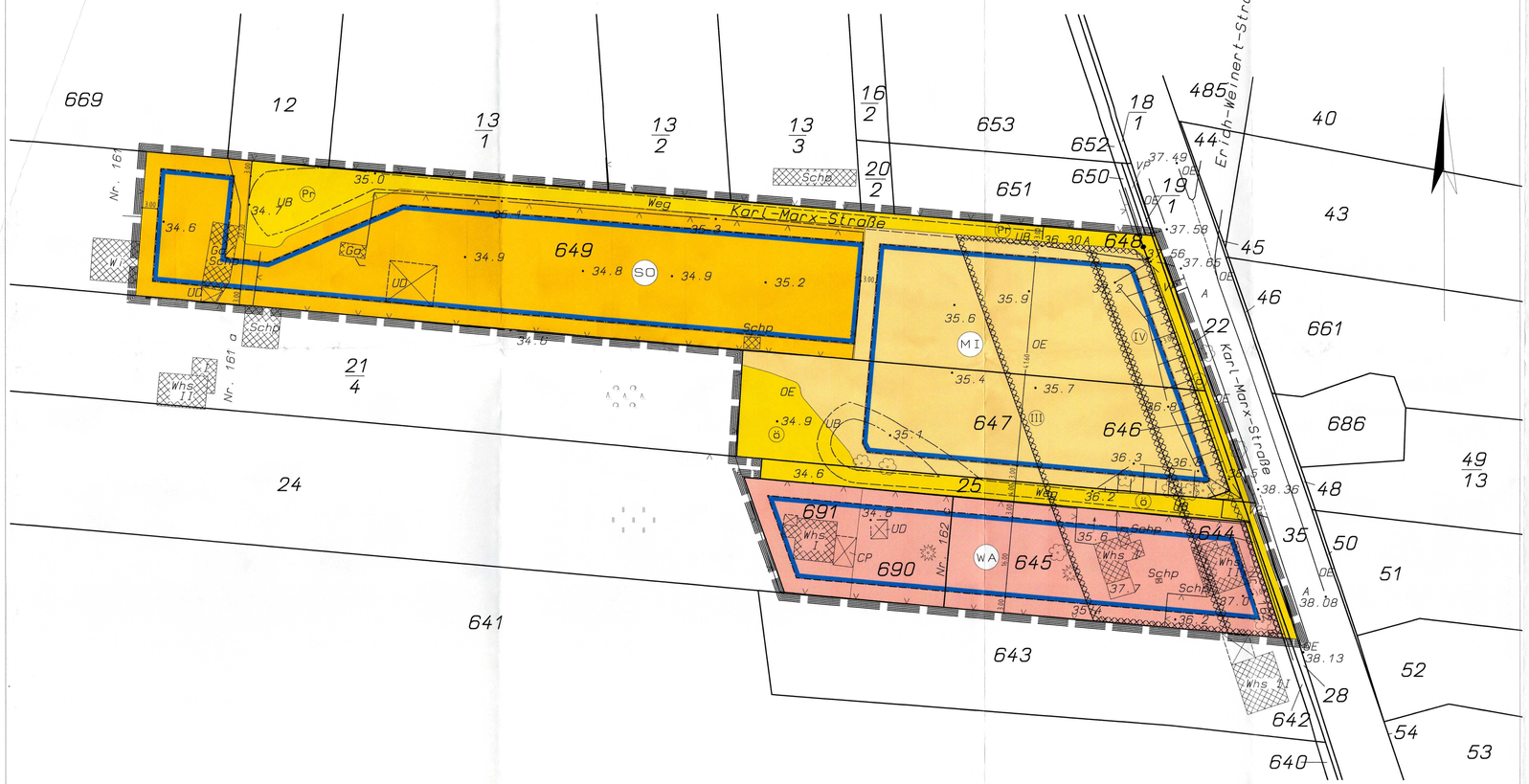
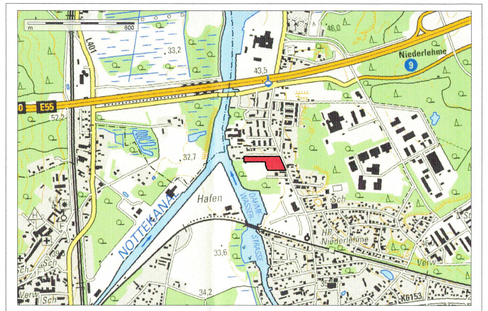
Stadt Königs Wusterhausen, OT Niederlehme
Bebauungsplan 01/13
"Karl-Marx-Straße 161-162"





Übersichtskarte
1:15.000

Legende

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- SO — Sonstige Sondergebiete "SO Boot"

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Ö — Öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Pr — Private Strassenverkehrsflächen

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (L) — Flächen, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. (L) Lärmgesgebbereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Baugebiet (WA) wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO.

Zulässig sind die Nutzungen gem. §4 (2) Nr.1, Nr.2 und Nr.3 BauNVO.
Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. §4 (3) Nr.1 bis Nr.3 BauNVO
Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO.

1.2 Mischgebiete

Das Baugebiet (MI) wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Mischgebiet gem. §6 BauNVO.

Zulässig sind die Nutzungen gem. §6 (2) Nr.1 bis Nr. 7 BauNVO
Nicht zulässig sind die Nutzungen gem. §6 (2) Nr. 8 sowie gem. §6 (3) BauNVO.

1.3 Sonstige Sondergebiete

Das Baugebiet (SO) wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO.

Zulässig sind

- Anlagen zum Abstellen von Booten
- Die Errichtung und der Betrieb eines Kranes und eines dafür erforderlichen Aufstellplatzes, wobei der Kran eine Gesamthöhe von 10m nicht überschreiten darf
- Eine eingeschossige Halle mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche und max. 5m Baukörperhöhe
- Die Errichtung von Schutzdächern, Schutzzelten oder ähnlichen selbständigen Bauwerken zum Unterstellen von Booten.
- Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen (PKW)

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.

a) Allgemeines Wohngebiet

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

b) Mischgebiet

GRZ = 0,6
GFZ = 1,2
VG = II

c) Sondergebiet "Boot"

GRZ = 0,6
GFZ = 0,6
VG = I

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

a) In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig. Es dürfen in WA und MI Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

b) die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, Stellplätze und Garagen sind allgemein auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohngebäude ein bestimmtes erforderliches und am Eku zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

- Für die in Lärmpegelbereich II gelegenen Gebäudeteile mindestens 30 dB (Büroräume 30 dB)
- Für die in Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden, deren Fassaden zur L30 (Karl-Marx-Straße) gerichtet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von dieser Straße abgewandt sein, ist diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungsfenster anzuordnen für diese Zimmer vorzusehen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Kompensationspflanzungen auf den Baugrundstücken

Je angelegtenen 50m² neu versiegelter Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 15m², unter Verwendung höchwüchsender einheimischer und Standortgerechter Straucherten, anzulegen.

Für die notwendigen Anpflanzungen sind Pflanzen aus der Pflanzenliste zu verwenden.

Qualität Sträucher: Höhe min. 40-60cm.
Qualität Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

5.2 Für die Fällung von geschützten Bäumen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Ein durchgehender Sockel ist unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II Königs Wusterhausen, gem. Rechtsverordnung TWSZ Königs Wusterhausen, GVBl. II Nr. 9 vom 06.04.2006, S.62
- Im Plangebiet findet die rechtsverbindliche "Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (" Stellplatzsatzung -" in der Fassung vom 06.12.2004 Anwendung.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.02.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01/13 "Karl-Marx-Straße 161-162" gefasst. Der Beschluss zur Durchführung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 vom 27.02.2013 erfolgt.
2. Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 17.12.2014 hat in der Zeit vom 05.01.2015 bis 04.02.2015 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 20.01.2016 hat in der Zeit vom 29.02.2016 bis 29.04.2016 gem. §3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr.3 vom 16.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan 01/13 "Karl-Marx-Straße 161-162" am 18.07.2016 als Satzung beschlossen.

Königs Wusterhausen, den 12. 01. 17

Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan 01/13 "Karl-Marx-Straße 161-162" wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 12. 01. 17

Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan 01/13 "Karl-Marx-Straße 161-162" ist am 25.01.2017 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 01. 02. 17

Bürgermeister

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.06.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 38)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und die planungsrelevanten Bestandteile sind geometrisch eindeutig und vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei als Planungsgrundlage für den neuzubildenden Grenzen und Nutzungsarten geeignet und einwandfrei möglich.

Kw, 9.01.2017
(Ort, Datum) Unterschrift Siegel/Stempelabdruck

Landkreis Dahme-Spreewald
Amt für Geoinformation, Vermessungswesen

H/B = 594.0 / 971.0 (0.58m²)

P2, AWM

Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Niederlehme

Bebauungsplan 01/13 "Karl-Marx-Straße 161-162"

Satzungsbeschluss
18.07.2016

Planverfasser:
Stabsstelle Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Bearbeitung & Zeichnung:
Bestes GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Maßstab 1 : 500

Pflanzenliste

Einheimische Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x europaea	Holland- Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Malus sylvestris ssp	Wild-Apfel
Pyrus pyraster ssp	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus avium	Wilde Vogelkirsche

Einheimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa spec.	Wildrosen- Arten
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe