

## Legende

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

WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

### Nutzungsschablone

0,3	0,6	0,3	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II	o	0,6	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
		II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl (§ 20 BauNVO)
		o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Ö öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Uferweg

p private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

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

Im Reinen Wohngebiet sind Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche einzelner Gebäude darf eine Größe von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Türme, Balkone, Vordächer, Eingangstreppe und Wintergärten etc, um höchstens 1,50 m ist zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.  
3.2 Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Uferstreifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zulässig ist die Anlage eines Uferweges.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und sonstigen Nebenflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

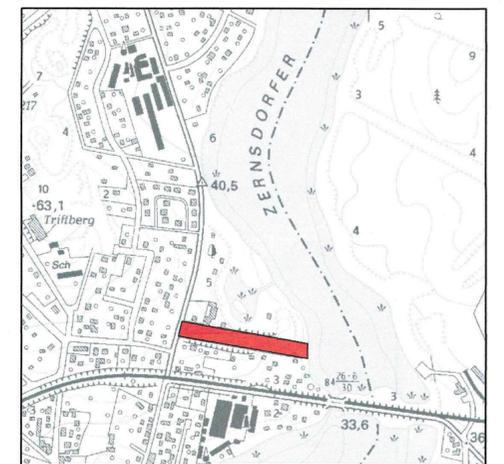
1. Im Satzungsgebiet sind für die Versiegelung von Boden folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen: Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind bei Neuversiegelung von Flächen flächige Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Verhältnis 1 : 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis zu einem Anteil von 50 % kann anstelle von flächigen Pflanzungen die Pflanzung heimischer Laubbäume und/oder hochstämmiger Obstbäume erfolgen. Dabei ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm je angefangene 50 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche zu pflanzen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.  
2. Für die zusätzliche Flächenversiegelung der Wendestelle sind auf dem Wegegrundstück mindestens 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen.

7. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

7.1 Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Zulässig ist eine maximale Kniestockhöhe von 1,5 m. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen andere Dachformen und eine andere Dachneigung aufweisen.  
7.2 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,30 m zulässig.  
7.3 Einfriedungen sind ohne Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

### Nachrichtliche Darstellungen

- geschützte Biotope (Ufergehölzstreifen)
- Gebäudebestand gemäß ALK
- Gebäudebestand ergänzt nach örtlicher Erhebung/Luftbildauswertung
- Abriss Gebäude im Uferstreifen



Übersicht: Lage des Plangebietes

## Verfahrensvermerke

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 03.03.2015

3. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.11.2015 bis 17.12.2015

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aufforderung zur Stellungnahme mit Schreiben vom 12.11.2015  
Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung mit Schreiben vom 04.12.2016

07.06.16 (Datum/Siegel) Bürgermeister

## Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2014

2. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes in der Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2015

3. Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Stadtverordnetenversammlung am 29.02.2016

4. Satzungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 29.02.2016

07.06.16 (Datum/Siegel) Bürgermeister

### Genehmigung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde durch Bescheid vom 15.10.2016 AZ 13/2016 genehmigt.

15.10.2016 (Datum/Siegel) Unterschrift

### Ausfertigung

Die Satzung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

09.12.17 (Datum/Siegel) Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 2 am 25.01.17 Ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

01.02.17 (Datum/Siegel) Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39)

Satzungen der Stadt Königs Wusterhausen

Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2004 (Amtsblatt Nr. 6 vom 18.05.2005 S. 37)

Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2015 (Amtsblatt Nr. 11 vom 23.12.2015 S. 86)

Bebauungsplan 04/14 "Nördlich Einsiedelweg" im OT Zernsdorf Stadt Königs Wusterhausen

Satzung 29.02.2016 Maßstab 1 : 1.000 (im Orig. A2)

Planverfasser: DUBROW GmbH, Unter den Eichen 1. 15741 Bestensee  
Bearbeiter: Reiner Höntsch  
Tel. 033763 63162, Fax 033763 63130, Mail: dubrowplanung@aol.com

Plangrundlage: ALK Stand 01.12.2014