Stadt Königs Wusterhausen OT Kablow-Ziegelei
Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/15 "Gutsstraße 7a"

Textfestsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

   Ausnahmsweise können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

   Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

   Des weiteren nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
3. Garagengeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
4. Abweichend von den 2 zulässigen Vollgeschossen ist ein 3. Vollgeschoss zulässig, dessen Räume ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberkante liegen. Als Geländeoberkante gelten die im Baufeld eingetragenen Geländehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
5. Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden wird mit 45 m ü NHN bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
6. In die Grünflächen sind je ein Baum mit dem Mindest-Stammumfang 16/18 cm von Salix alba ‚Tristis' und Pyrus pyraster zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 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. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. 1/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Planzeichenerklärung

WA

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1	
2	3
4	
5	

Nutzungsschablone:
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
4 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen, g - geschlossen
5 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) / TH - Traufhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Hausgarten

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen
Zweckbestimmung (z.B.)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr.25b i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

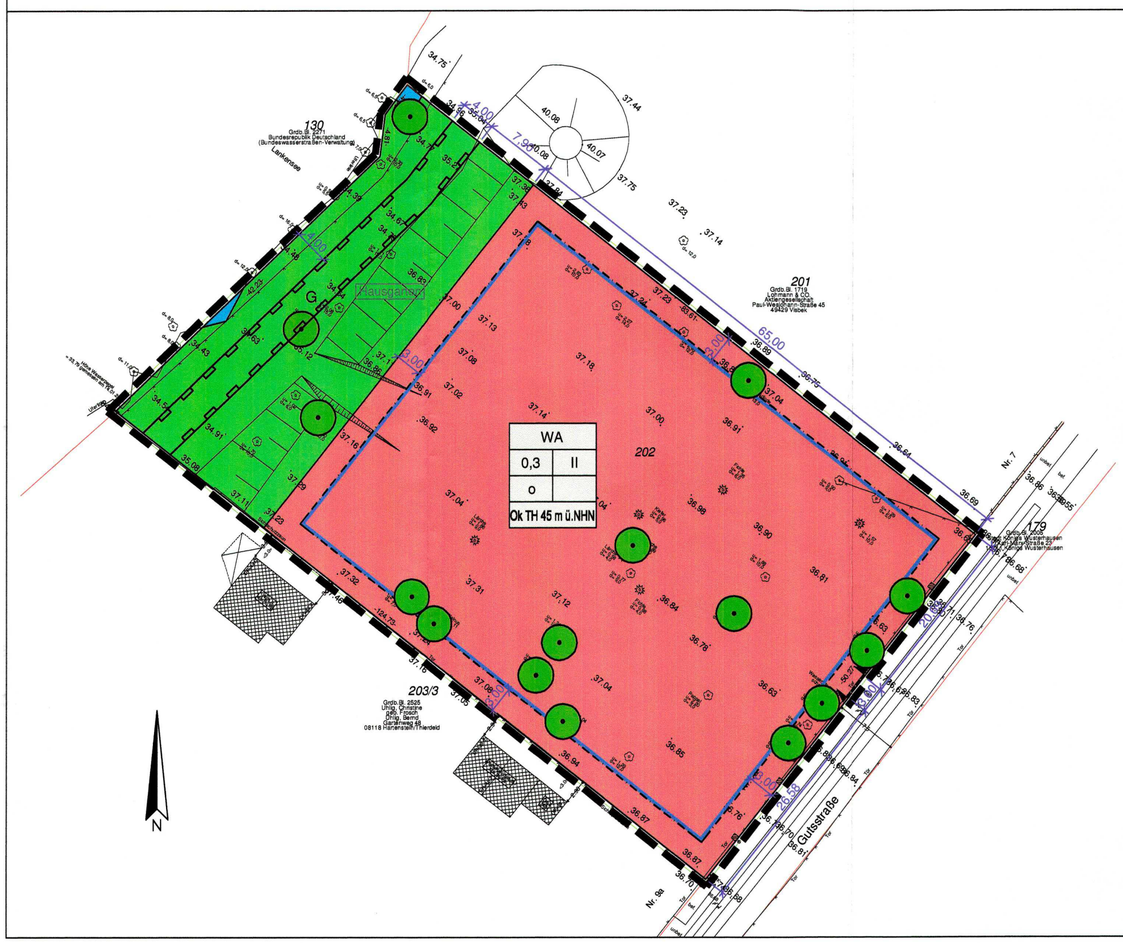
G

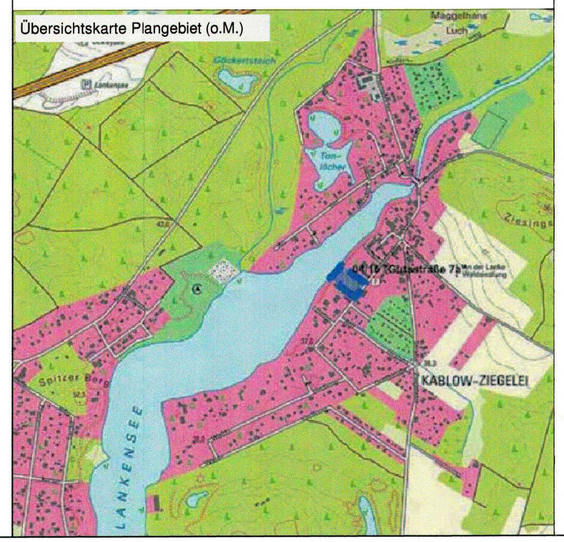
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G = mit einem Gehrecht gemäß textlicher Festsetzung 7 zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahme
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene Grundstücksteilung
261 Flurstücksnummer
10,00 Vermassung Baugebiets- / Baugrenzen





Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 04/15 – "Gutsstraße 7a" mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2015 hat in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016 öffentlich ausgelegen. Die ~~frühzeitige~~ Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Äußerungen von Jedermann während der o.g. Frist entgegengenommen werden, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den 02.04.17

Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/15 – "Gutsstraße 7a", bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 26.06.17

Bürgermeister

3. Die Satzung ist am 30.08.2017 in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den 31.08.2017

Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG 04/15 WURDE MIT SCHREIBEN DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 31.05.2017, AZ. 05/2017 GENEHMIGT.

KÖNIGS WUSTERHAUSEN

I.A. HEIKO JAHN

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.01.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zeuthen, 06.01.2017 ÖbVermIng. Ch. Umpfenbach
Ort, Datum Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 04/15 – "Gutsstraße 7a"
Gemeinde: Stadt Königs Wusterhausen
Gemarkung: Zernsdorf
Flur: 5
Flurstück: 202

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	öbVI Jursa u. Umpfenbach Miersdorfer Chaussee 11-12 15738 Zeuthen	Januar 2014

Stadt Königs Wusterhausen
Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

AHNER / BREHM
Partnergesellschaft von Ingenieuren
Jochen Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefon: 03375 - 52357- 30
Email: info@ahner-brehm.de

Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/15 "Gutsstraße 7 a" im OT Zernsdorf

Planart: Lageplan		Planungsphase: Satzungsbeschluss	
bearbeitet: Brehm / Herwig		gezeichnet: Herwig	
Datei: F:\Büro-Daten\!Projekt\K\Kablow-Ziegelei\Gutsstraße 7a B-L-15-13\Planzeichnung\1606_Planzeichnung.dwg			
Maßstab: 1 : 500	Planformat: 594x420mm	Projekt-Nr.: B-L-15-13	Datum: Juni 2016

Stadt KW