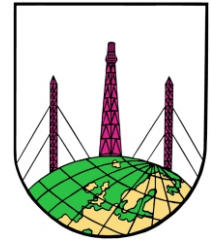


STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN
Ortsteil Senzig



Bebauungsplan der Innenentwicklung 05/07
"Lindenstraße 24"

August 2008

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN - Ortsteil Senzig

Bebauungsplan der Innenentwicklung 05/07

"Lindenstraße 24"

Stadt Königs Wusterhausen
Amt für Stadtentwicklung
Schloßstraße 3
15711 Königs Wusterhausen

Erarbeitung durch:

STADTPLANUNG **PETRA
EBELING**

Petra Ebeling
Büro für Stadtplanung

Sigmaringer Str. 1
10713 Berlin
T: 030/ 62 20 26 70
F: 030/ 62 20 26 71
E: info@buero-ebeling.de
H: www.buero-ebeling.de

16.08.2008

**Stadt Königs Wusterhausen – Ortsteil Senzig
Bebauungsplan 05/07 "Lindenstraße 24"**

Inhalt	Seite	
I	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1	VERANLASSUNG/ ERFORDERLICHKEIT	3
1.1	Verfahren	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplan Lausitz-Spreewald	5
3.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Senzig - Entwurf (Stand 2003)	6
4	SITUATIONSANALYSE	7
4.1	Verkehrliche Anbindung	7
4.2	Bebauung und Nutzung	7
4.3	Technische Infrastruktur	8
4.4	Schutzgebiete	8
4.5	Altlastenverdachtsflächen	8
4.6	Bodendenkmal	9
5	BEBAUUNGSKONZEPT	9
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	Art und Mass der baulichen Nutzung	11
6.2	Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	11
6.3	Verkehr/ Geh, Fahr und Leitungsrecht	12
6.4	Flächen für das Anpflanzen und die Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB und §81 BbgBO)	13
6.6	Nachrichtliche Übernahmen	13
7	DURCHFÜHRUNG	14
8	FLÄCHENBILANZ	14
9	RECHTSGRUNDLAGEN	14
II	BEBAUUNGSPLAN 05/07 "LINDENSTR. 24"	
	Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)	15

1 VERANLASSUNG/ ERFORDERLICHKEIT

Nach §1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "... sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Im Jahr 2006 wurde das zum alten Dorfkern Senzig gehörende Grundstück Lindenstraße 23/24 durch den Eigentümer Dr. Lucht erworben, mit der Zielsetzung, hier eine Gewerbenutzung und in zweiter Reihe eine Wohnbebauung zu realisieren. Da die geplante Nutzung nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden konnte, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.1 VERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 24.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 05/07 "Lindenstraße 24" beschlossen, um die Wiedernutzbarmachung der Fläche zu ermöglichen und eine geordnete Innenentwicklung des Ortskerns Senzig zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, da er die folgenden Kriterien einhält:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung eines im Innenbereich liegenden Grundstückes.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 BauGB mit einstufiger Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit findet entsprechend Anwendung.

Weiterhin gelten hierbei Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erforderlichkeit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfällt somit.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

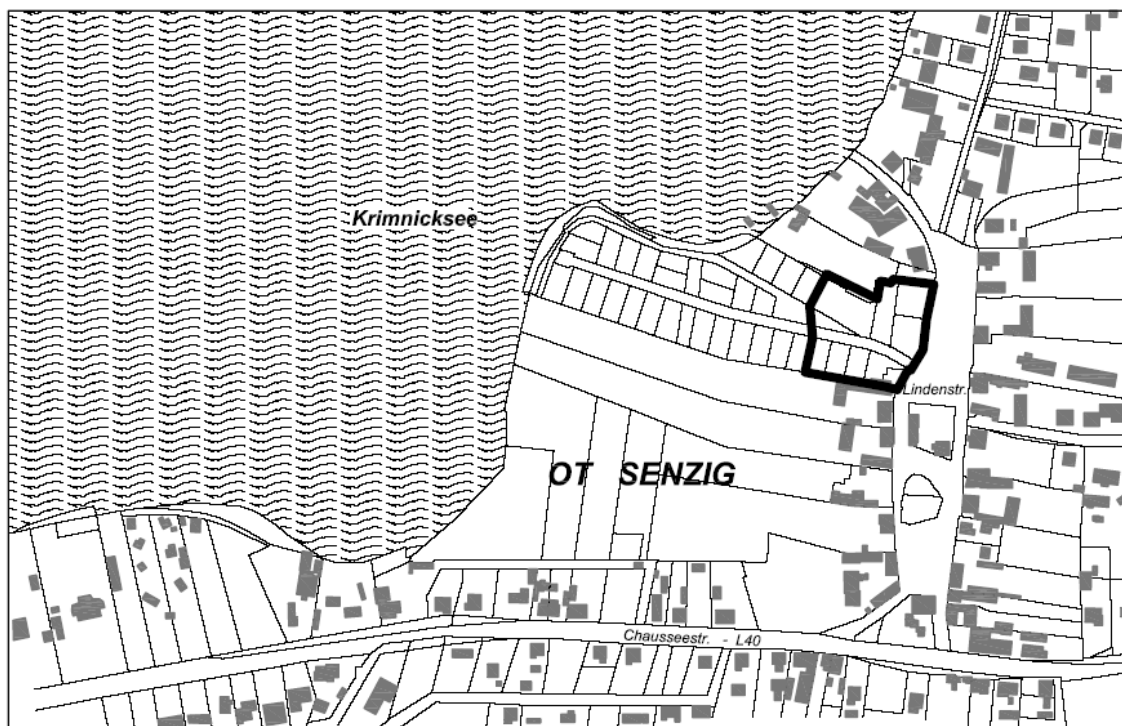
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Königs Wusterhausen im Ortsteil Senzig an der westlichen Seite des alten Dorfkernes, umfasst eine Fläche von 0,65 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das angrenzende Grundstück der Schule, Lindenstraße 22, sowie ein Privatgrundstück westlich davon (Flurstück 240),
- im Osten durch die Lindenstraße bzw. den Dorfanger,
- im Süden durch das mit einer Hofanlage bebauten Grundstück Lindenstraße 25 und
- im Westen durch die bis zum Krimnicksee reichenden Wiesenbereiche, die zum Grundstück Lindenstraße 23/24 gehören.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke

177, 178, 179, 180, 181, 196 tlw., 210 tlw., 223, 224, 228, 229, 230, 231, 239 tlw., 1275 und 1276 der Flur 2 Gemarkung Senzig.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der heutige Ortsteil Senzig war bis zum Jahr 2003 eine eigenständige Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald. Gemeinsam mit sechs weiteren Gemeinden wurde Senzig im Rahmen der brandenburgischen Gemeindegebietsreform in die Stadt Königs Wusterhausen eingemeindet.

Die Gemeindegebietsreform hat im Land Brandenburg insgesamt zu einer vollständigen Veränderung der kommunalen Adressatenebene sowohl auf Landesplanungsebene als auch auf der regionalen Planungsebene geführt. Die in den übergeordneten Planungen bisher aufgeführten Ziele sind somit nur bedingt anwendbar. Derzeit erfolgt sowohl auf der Landes- als auch auf der regionalen Ebene eine Neuaufstellung der Planungsziele. Im folgenden werden die bisher für das Plangebiet geltenden und die neuen Zielsetzungen kurz aufgeführt.

3.1 LANDESPLANUNG

LEP I – Zentralörtliche Gliederung

Die Stadt Königs Wusterhausen bildet zusammen mit der Gemeinde Wildau ein Mittelzentrum in Funktionsergänzung.

Im neuen Entwurf zur Zentralen-Orten-Zuweisung ist Königs Wusterhausen als alleiniges Mittelzentrum vorgesehen.

LEP e.V. – Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin/ Brandenburg

Vor der Gemeindegebietsreform war die eigenständige Gemeinde Senzig eine Typ 3-Gemeinde mit nur geringem Entwicklungspotenzial hinsichtlich Siedlungsflächen und Einwohnerzahl. Durch die Zusammenlegung mit der Stadt Königs Wusterhausen ist der Ortsteil Senzig nunmehr Teil einer Typ 1 – Gemeinde mit wesentlich höheren Zuwachsraten.

In der zeichnerischen Darstellung des LEP e.V. liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches. Die westlich angrenzenden Bereiche sind als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz bis zum Krimnicksee ausgewiesen.

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP BB) Entwurf (Stand August 2007)

Der LEP e.V. soll künftig durch den LEP BB ersetzt werden. Dieser liegt derzeit im Entwurf vor.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist als alleiniges Mittelzentrum dargestellt. Eine Flächenabgrenzung von Siedlungsbereichen wird hier nicht mehr vorgenommen, sondern nur schematisch dargestellt. Zielsetzung im Bereich der Siedlungsentwicklung ist es insbesondere, die Innenbereichspotenziale in vorhandenen Ortslagen zu nutzen.

3.2 REGIONALPLAN LAUSITZ-SPREEWALD

Für die Region liegt bisher kein verbindlicher integrierter Regionalplan vor. Der aus dem Jahr 1999 existierende Entwurf wurde aufgrund der geänderten landesplanerischen Zielsetzungen nicht weitergeführt. Eine Überarbeitung ist erst nach Abschluss der Landesplanungen zum LEP BB vorgesehen. Die Entwurfsplanung von 1999 wird daher nicht als übergeordnete Planung herangezogen.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE SENZIG - ENTWURF (STAND 2003)

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Senzig bildet verwaltungsintern weiterhin die Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils.

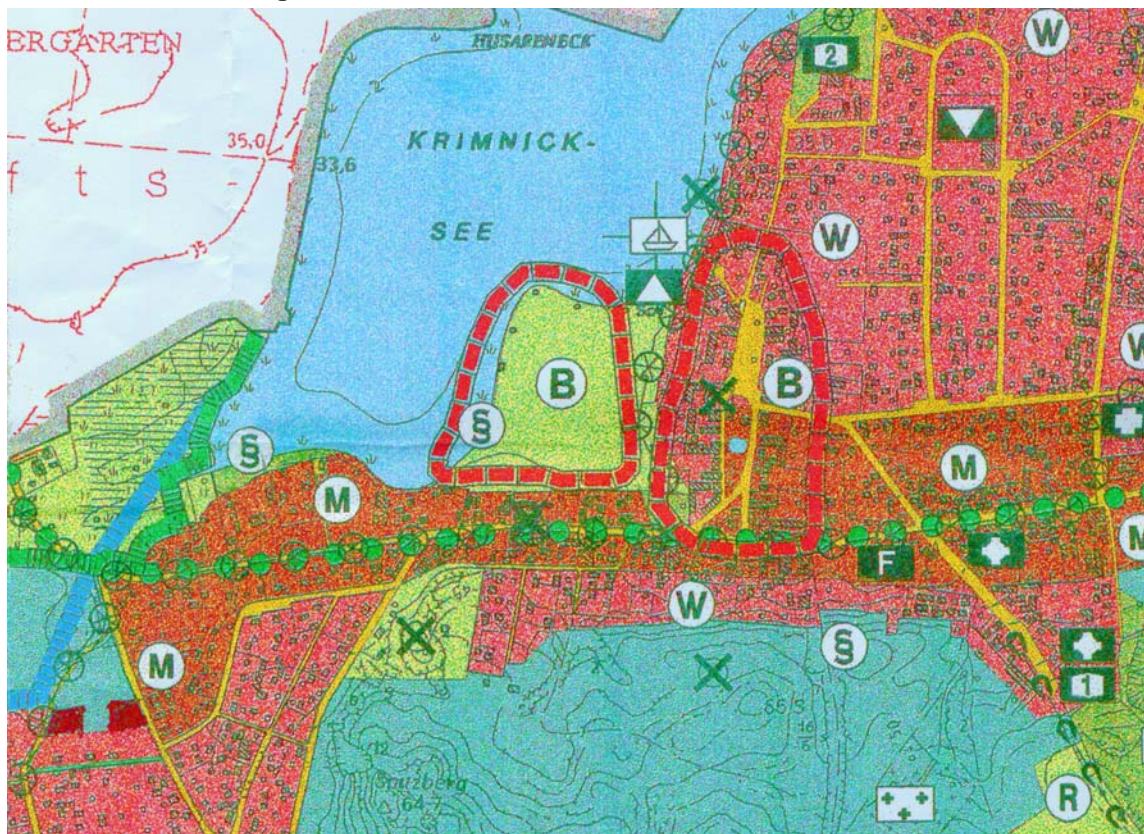
Das Plangebiet ist mit der gesamten Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Als Bodendenkmal ist der Bereich rund um den Dorfanger gekennzeichnet, der damit auch das Plangebiet einschließt. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche bezieht sich gemäß Erläuterungsbericht des FNP-Entwurfes auf die Grundstücke Lindenstraße 23/ 24 und 25 und somit ebenfalls auf das Plangebiet.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. An der Grenze zwischen Landwirtschaftsfläche und Wohnbaufläche ist als Vorschlag die Führung eines Rad-, Wander- und Uferweges vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplanentwurfes.

Abb. 2: FNP Senzig – Entwurf 2003



4 SITUATIONSANALYSE

4.1 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Senzig, der sich östlich des eigentlichen Stadtbereiches von Königs Wusterhausen befindet. Die Anbindung der Ortslage erfolgt über die Landesstraße L40 (Chausseestraße), die Senzig in Ost-West-Richtung durchquert. Darüber besteht sowohl die direkte Anbindung zum Stadtzentrum von Königs Wusterhausen, als auch an das übergeordnete Straßennetz. Mit der vor Ort verkehrenden Buslinie und dem darüber erreichbaren Bahnhof besteht auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz.

4.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Das Plangebiet umfasst den vorderen Bereich des Grundstücks Lindenstraße 23/24 und ist Teil des alten Angerdorfes Senzig. Dessen Grundstruktur mit klassischer Hofstruktur rund um den Anger ist heute noch vorhanden. Die ebenfalls zum Grundstück gehörenden, westlich angrenzenden Freiflächen reichen bis hin zum Ufer des Krimnicksees und bilden zusammen mit den Nachbarflächen einen landschaftlich reizvollen Grünlandbereich.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der zum Anger aufgeweiteten Lindenstraße, die in den vergangenen Jahren erneuert und hergerichtet wurde.

Das Plangebiet wurde von ca. 1966 bis 1988 durch die LPG Tierproduktion Friedersdorf genutzt. Auf dem Grundstück Lindenstraße 23/24 standen ein Schweinestallgebäude im hinteren Grundstücksbereich sowie ein kleines Wohngebäude an der Straße. Nachdem die Nutzung 1988 aufgegeben wurde, fiel das Grundstück brach und die Gebäude standen seitdem leer und verfielen.

Zwischenzeitlich entwickelte Planungsüberlegungen, die vorsahen auf dem gesamten Grundstück Lindenstraße 23/24 eine Kleingartenanlage zu errichten, wurden nicht umgesetzt. Lediglich die Parzellierung der Flurstücke wurde vorgenommen und ist noch immer in der aktuellen Flurkarte ablesbar.

2006 erwarb der heutige Eigentümer das Grundstück und ließ die beiden alten baufälligen Gebäude abreißen, mit der Zielsetzung eine Gewerbe- und Wohnnutzung auf dem Grundstück zu realisieren. Im Jahr 2007 entstand im vorderen Grundstücksbereich bereits ein neues gewerbliches Nebengebäude.

Das übrige Plangebiet ist heute unbebaut und ebenso wie die westlich angrenzenden zugehörigen Flächen extensiver Grünlandbereich. Prägend auf dem Grundstück sind lediglich drei große Bäume: eine große Eiche, die Teil der alten Dorfangerbepflanzung ist, eine Ulme sowie eine Weide. Alle drei Bäume werden als erhaltenswert eingestuft.

Andere wertvolle Biotopstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Weitere Baumvegetation befindet sich erst wieder entlang des Uferbereiches des Krimnicksees außerhalb des Geltungsbereiches. Hier stehen unter anderem Erlen, die Rast- und Nistplatz für Kormorane sind. Diese Bereiche werden jedoch durch die weitere Planung weder beeinträchtigt noch verändert.

4.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur vollständig erschlossen. Anschlüsse bestehen an das Stromnetz, das Wasser- und Abwassernetz und an die Telekommunikation. Außerdem ist der Ortsteil Senzig an das Erdgasnetz angebunden. Bei Bauausführungen sind hier die jeweiligen Vorschriften der Leitungsträger zu beachten.

4.4 SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitzer-Köriser-Seengebiet". Hierbei handelt es sich um ein so genanntes Altschutzgebiet, was bereits am 20.7.1966 beschlossen und nach BbgNatSchG in geltendes Recht übergeleitet wurde. Bei der damaligen Unterschutzstellung wurde der gesamte Siedlungsbereich der Ortslage Senzig Teil des LSG. Inzwischen wurde für die Ortslage Senzig eine generelle Vereinbarkeitserklärung seitens der Oberen Naturschutzbehörde erteilt, die jedoch keine flurstücksgenaue Abgrenzung enthält, sondern nur eine Abgrenzung auf einer topografischen Karte im Maßstab 1:10.000.

Zur genauen Einschätzung einer Vereinbarkeit wurde am 4.2.2007 ein Vorort-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Seitens der Behörde ist eine Bebauung gemäß vorliegendem Entwurf insgesamt mit dem LSG vereinbar. Zugunsten des Erhaltes der wertvollen Bäume wird auch eine weiter in die Tiefe des Grundstücks reichende Bebauung als verträglich erachtet.

Auf Basis dieses Abstimmungstermins wurde beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz als Obere Naturschutzbehörde ein Antrag zur Vereinbarkeit gestellt. Mit Schreiben vom 25.Juni 2008 wurde diese Vereinbarkeit seitens der Behörde bestätigt. Ein Ausgliederungsverfahren gem. § 28 Abs. 7 BbgNatSchG ist nicht erforderlich.

4.5 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Das Grundstück Lindenstraße 24, Flurstück 225 (heute Flurstücke 1275 und 1276) wurde bisher gemeinsam mit dem Grundstück Lindenstraße 25 im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald geführt und ist im FNP-Entwurf entsprechend gekennzeichnet worden. Für beide Grundstücke wurde als Begründung die Nutzung als LPG-Standort aufgeführt, bzgl. des Grundstücks Lindenstraße 25 gibt es jedoch widersprüchliche Aussagen seitens des Eigentümers.

Da die LPG-Nutzung zumindest auf dem Grundstück Lindenstraße 23/24 bereits seit ca. 1988 nicht mehr stattgefunden hat, und im Jahr 2006 bereits der ehemalige Schweinestall sowie die neben liegende alte Güllegrube fachgerecht entsorgt wurden, wurde am 4.2.2008 ein Vororttermin mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Klärung des Altlastenstatus durchgeführt. Nach Prüfung der Sachlage wurde seitens der Behörde am 6.2.2008 schriftlich mitgeteilt, dass für das Plangebiet (Grundstück Lindenstraße 23/24) kein Altlastentatbestand mehr besteht und die Fläche aus dem Altlastenkataster gelöscht wird.

4.6 BODENDENKMAL

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bisher nicht erforschten Bodendenkmalbereiches der historischen Ortslage Senzig. Gegen eine Neubebauung des Grundstückes bestehen seitens des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Gemäß brandenburgischem Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall anzuzeigen. Bei aufgefundenen Bodendenkmalen besteht eine Dokumentationspflicht seitens des Bauherrn.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept sieht vor, das Grundstück in zwei Funktionsbereiche – Wohnen und Gewerbe - zu gliedern. Entgegen der früheren Nutzungsgliederung - Wohngebäude entlang der Straße, Wirtschaftsbereiche im hinteren Bereich – ist hierbei eine umgekehrte Anordnung vorgesehen.

Entlang der Lindenstraße soll ein neues Gewerbegebäude errichtet werden, das zukünftig durch die Firma des Eigentümers genutzt werden soll. Hierbei handelt es sich um einen Gewerbebetrieb mit sehr geringen Störgrad. Hauptgeschäftsfeld der Firma ist die Herstellung und Entwicklung von analytischer Prozessmesstechnik und Spektrometern. Die Schaffung von 15 bis 20 Arbeitsplätzen ist hier vorgesehen.

Das neue Betriebsgebäude soll mit einer Länge von ca. 30 m die heute bestehende Baulücke am Dorfplatz schließen. Mit ca. 12 m Bautiefe sind bei 2 Geschossen plus Dachgeschoss (gem. Bbg BO somit 3 Vollgeschosse) ca. 720 m² Bruttogeschossfläche geplant. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der nördlich gelegenen Schule und passt sich dem Ortsbild damit an. Zusätzlich sichert die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen das Einfügen des neuen Gebäudes, da die Realisierung des 3. Vollgeschosses nur in Form eines geneigten Dachgeschosses erfolgen darf.

Zum Gewerbebetrieb gehört weiterhin ein bereits im letzten Jahr errichtetes Nebengebäude, das zur Unterbringung von Firmenmaterialien sowie von Firmenfahrzeugen dient. Es ist in eingeschossiger Bauweise mit Pultdach errichtet.

Die erforderlichen Stellplätze werden im vorderen Grundstücksbereich angeordnet.

Hinter dem Firmengebäude will der Eigentümer das weitere Grundstück für eigene Wohnzwecke nutzen. Vorgesehen ist der Bau eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss (entspricht 2 Vollgeschossen nach Bbg BO). Die ruhige Lage und der Übergang zur Landschaft bieten dafür eine optimale Standortqualität.

Langfristig ist vorgesehen, eine weitere Wohnbebauung in Form einer Einfamilien- oder Doppelhausbebauung, ebenfalls in 1-geschossiger Bauweise plus Dachgeschoss, an der südliche Grundstücksseite zu realisieren. Dadurch wird ein geschlossener baulicher Abschluss nach Westen geschaffen und die alte Hofstruktur mit einer vierseitigen Bebauung des Grundstücks neu interpretiert. Es entsteht an dieser Stelle ein klarer neuer Ortsrand.

Die als wertvoll und prägend eingestuften drei Bäume sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Insbesondere bei der an der Straße stehenden Eiche und bei der Ulme handelt es sich um sehr alte Bäume, die einen Kronendurchmesser von 25 und 20 m aufweisen. Zum Schutz dieser Bäume wurde die Bebauung aus dem Kronentraufbereich herausgehalten. Insbesondere zugunsten der Ulme wurde das Baufenster weiter nach Westen, also in die Grundstückstiefe verschoben.

Die Weide als dritter erhaltenswerter Baum benötigt nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde keine vollständige Freihaltung, so dass hier ein geringer Abstand zur Bebauung möglich ist.

Zur Erschließung des Plangebietes wird mittig eine Zufahrt über das Grundstück geführt. Gleichzeitig wird darüber auch die Erreichbarkeit der zum Krimnicksee gelegenen Grünbereiche gesichert.

Die Lindenstraße weist bisher ein Straßenprofil auf, dass nur in Teilbereichen eine Fußwegführung ermöglicht. Da es sich bei der Lindenstraße gleichzeitig um einen Schulweg handelt, soll hier mittelfristig auch eine durchgehende Fußwegführung realisiert werden. Aus diesem Grund ist die Stadt bestrebt, die heute innerhalb des Straßenbereiches gelegenen privaten Flurstücke 230 und 231 vom Eigentümer zu erwerben und als öffentlichen Fußweg auszubauen.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der Zielsetzung, den Ortskern Senzig weiter als Wohn- und Arbeitsstandort zu entwickeln, wird das Plangebiet bis auf einen kleinen Bereich als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Zur Realisierung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung werden sonstige **nicht störende Gewerbebetriebe** an dieser Stelle als allgemein zulässig festgesetzt. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen wird an diesem Standort dadurch erleichtert.

Als ortsbildstörende und mit der umgebenden Struktur nicht verträgliche Nutzung werden **Tankstellen** eingestuft, die daher generell als Nutzung ausgeschlossen werden.

Zur Einhaltung des ländlichen Charakters, insbesondere im Bereich der Wohnbebauung, wird eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** von 500 m² festgelegt. Dadurch wird eine zu dichte Baustruktur vermieden und eine ausreichende Begrünung gesichert.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Höhe der Gebäude festgesetzt.

Entsprechend der Zielsetzung eine Bebauung in ähnlich kompakter Form, wie die alten Hofbebauungen zu ermöglichen, wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt.

Um eine vollständige zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen wird die zulässige **GFZ mit 0,6** festgesetzt. Diese Werte liegen damit unter den gem. §17 BauNVO zulässigen Obergrenzen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf Hauptgebäude. Sie darf gemäß §19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO regulär um maximal 50 % überschritten werden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird je Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Dabei werden für das Baufenster entlang der Lindenstraße maximal drei Vollgeschosse und für die übrigen Baufenster maximal zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Hierbei wurde berücksichtigt, dass am Standort des Gewerbegebäudes ggf. auch neben zwei Vollgeschossen der Ausbau des Spitzbodens ermöglicht werden kann, was gemäß Brandenburger Bauordnung die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses voraussetzt. Die Gesamthöhe der Gebäude wird über die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nochmals gesondert festgesetzt (vgl. Kapitel 6.5), so dass eine dem vorhandenen Ortsbild entsprechende bauliche Höhe entwickelt wird.

6.2 BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Im Baugebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, die dem vorhandene Ortsbild entspricht. Die im allgemeinen maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m in der offenen Bauweise wird hierbei durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Flächen auf maximal 40 m eingeschränkt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Mit der Ausweisung von vier Baufenstern wird die generelle Anordnung der Gebäude bereits vorgegeben, so dass eine moderne Hofstruktur geschaffen wird. Die Ausweisung der Baufenster ermöglicht trotzdem genügend Spielraum bei der Stellung und Ausformung der einzelnen Gebäude.

6.3 VERKEHR/ GEH, FAHR UND LEITUNGSRECHT

Zur Sicherung der Ausbaumöglichkeit eines durchgehenden öffentlichen Fußweges entlang der Lindenstraße werden die Flurstücke 230 und 231 als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Um die Erschließung des gesamten Grundstücks Lindenstraße 23/24 zu sichern und gleichzeitig die Entstehung mehrerer oder überdimensionierter Einfahrtsbereiche zu verhindern, wird zur Lindenstraße hin ein 7,50 m breiter **Bereich für die Ein- und Ausfahrt** als Hauptzugang sowie ein kleinerer 4 m breiter Bereich als direkte Zufahrt zum vorhandenen Nebengebäude festgesetzt.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der im hinteren Grundstücksbereich liegenden Bebauung auch bei einer möglichen Veräußerung von Grundstücksteilen wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger und der zuständigen Versorgungsträger festgelegt. Mit einer Breite von 4 m ist ein genügend breiter Fahrweg gesichert. Durch die Fortführung des Rechtes bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze ist auch die Zugänglichkeit der angrenzenden Wiesenbereiche gesichert.

Der notwendige **Stellplatzbedarf** für das Plangebiet ergibt sich aus der Stellplatzsatzung¹ der Stadt Königs Wusterhausen. Demnach ergibt sich für Wohngebäude ein Bedarf von 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche und von 2 Stellplätzen je Wohnung bei über 100 m² Nutzfläche. Für Gewerbegebäude ist je nach Nutzungsaufteilung ein Bedarf von 1 Stellplatz je 40 bis 60 m² Nutzfläche erforderlich.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst vorzusehen.

6.4 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Zur **Erhaltung des wertvollen Baumbestandes**, der im vorderen Grundstücksbereich insbesondere auch das Ortsbild des alten Dorfgangers mitprägt, werden die vorhandenen Bäume (Eiche, Ulme und Weide) als erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt. Bei Abgang sind hier entsprechend der Baumschutzsatzung² der Stadt Königs Wusterhausen entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen.

¹ Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze - Stellplatzsatzung - , beschlossen 6.12.2004

² Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen, in Kraft getreten am 28.09.2006

6.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (GEM. §9 ABS. 4 BAUGB UND §81 BbgBO)

Um den Charakter und die Maßstäblichkeit des alten Ortskernes zu erhalten, wird die zulässige Gebäudehöhe durch eine **Traufhöhe** von maximal 6,50 m und eine **Firsthöhe** von maximal 11 m festgesetzt. Gleichzeitig ist eine **Sockelhöhe** von maximal 1,20 m zulässig. Somit ist maximal eine 2-Geschossigkeit mit einem geneigten Dach möglich.

Als **Bezugspunkt** wird die im Rahmen der Vermessung eingemessene Lindenstraße mit einer Bezugshöhe von 36,00 m über NHN festgelegt.

Zur Vermeidung von ortsundtypischen **Dachformen** ist für Hauptgebäude nur die Errichtung von Satteldächern, Walm- und Krüppelwalmdächern zulässig. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachform aufweisen. Damit wird ausreichend Gestaltungsspielraum und Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude gewährt, gleichzeitig jedoch das gesamte Erscheinungsbild des Ortes bewahrt.

6.6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Als nachrichtliche Übernahme werden das bisher nicht erkundete Bodendenkmal (vgl. Kapitel 4.6) sowie das Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet" (vgl. Kapitel 4.4) aufgeführt.

7 DURCHFÜHRUNG

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch den Eigentümer.

Seitens der Stadt Königs Wusterhausen sind lediglich die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flurstücke mittelfristig zu erwerben, so dass der Fußwege-Ausbau erfolgen kann.

8 FLÄCHENBILANZ

Flächenausweisung	Flächengröße in m²	In %
Allgemeines Wohngebiet	6.347	98,8
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	78	1,2
Plangebiet gesamt	6.425	100

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2008 (GVBl. I, S. 172f)

Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) i.d.F. vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S.215)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I, S. 74, 79)

II Bebauungsplan 05/07 "Lindenstr. 24"
Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)