

Zeichnerische Festsetzungen

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

- GbF Fläche für den Gemeinbedarf
- WA Allgemeines Wohngebiet
- III Zahl der Geschosse
- 0,4 (1,2) Grundflächenzahl als Höchstmaß/ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise: offene Bauweise Gebäudekörperlänge bis 80 m zulässig

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- (A) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- (B) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußweg), Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Medien-träger, sowie Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- (C) Fläche für die Feuerwehr

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nachrichtliche Darstellungen

- Grundstücksgrenze geplant
- Abwasserdruckleitung unterirdisch
- Fernwärmeleitung

Erläuterungen zur Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

Legende aus dem Lage- und Höhenplan (Auszug) (Bestandsdarstellung)

- Laubbaum
- Zaun
- Laubwald
- Böschung
- 36.9 Geländehöhe

Textliche Festsetzungen

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

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA4.1 und WA4.2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA4.1 und WA4.2 sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den Baugrenzen (Vorgärten) Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bau-teilen ist um 1,5 m zulässig (§23 Abs. 3 BauNVO)

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und WA 4.2 darf die Fußbodenoberkante des III. Geschosses nicht höher als 7 m über der Geländeoberfläche liegen. Bezugspunkt ist der von der Mitte des geplanten Gebäudes aus gemessene nächstgelegene eingetragene Geländehöhepunkt. (§ 16 BauNVO)

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
5. Bei festgesetzter abweichender Bauweise a sind Gebäude mit einer Länge von max. 80 m zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) und Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6. Müllbehälter dürfen nicht unverdeckt in Vorgartenflächen aufgestellt werden.
- 7. Als gartenseitige Grundstückseinfriedungen sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs 4 BauGB)

Ergänzend zur Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen vom 19.05.2005 sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Fahrradabstellplätze zu errichten:

Wohngebäude	1 Stpl. je 30 m ² Wohnfläche, mind. 2 Stpl.
Wohngebäude (außer Einfamilienhaus mit oder ohne Einliegerwohnung)	1 Stpl. je 150 m ² Gesamt-wohnfläche, mind. 2 Stpl.
Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Bett, mind. 2 Stpl.

Altenwohnheime

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche
Ladenartige Dienstleistungsbetriebe für den periodischen Bedarf	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche
Büroartige Dienstleistungsbetriebe, Arzt-Praxen und vergleichbare Dienstleister	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche

Verkaufsstätten	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten für Waren des täglichen Bedarfs	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche
Fachgeschäfte	1 Stpl. je 50 m ² Nutzfläche

Sonstiges	0,1 Stpl. je Kitaplatz
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 Stpl. je 40 m ² Hauptnutzfläche
Bibliotheken	0,4 Stpl. je Angebotsplatz
Jugendfreizeitheime, Tagesstätten	0,2 Stpl. je zeitgleich nutz-baren Ausbildungsplatz
Volkshochschulen u.a. innerörtliche Erwachsenenbildungsstätten	

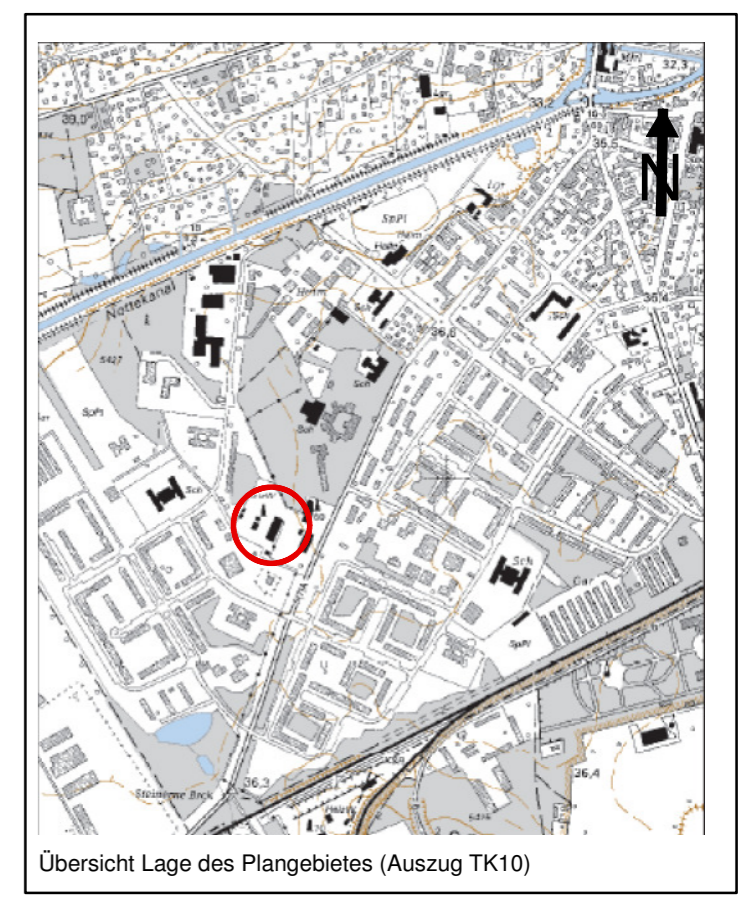
Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und des Topographiebestandes vom Oktober 2016 und weist planungsrelevante bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Höhenbezugsssystem: DHHN 92

Königs Wusterhausen, den
ÖbBI

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)



Übersicht Lage des Plangebietes (Auszug TK10)

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 03/97 Luckenwalder Straße“ im Ortsteil Königs Wusterhausen mit Begründung in der Fassung vom Mai 2017 hat in der Zeit vom 14. August 2017 bis einschließlich 15. September 2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 02.08.2017 ortsüblich bekannt-gemacht worden.

Königs Wusterhausen, den
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 03/97 Luckenwalder Straße“ im Ortsteil Königs Wusterhausen, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am mit Beschluss Nr. von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen als Satzung beschlossen.

Königs Wusterhausen, den
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „2. Änderung Bebauungsplan Nr. 03/97 Luckenwalder Straße“ im Ortsteil Königs Wusterhausen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den
Bürgermeister

Der Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03/97 Luckenwalder Straße“ ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. vom in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den
Bürgermeister

Stadt Königs Wusterhausen



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 03/97 "Luckenwalder Straße"

Stand: Satzungsbeschluss 14.05.2018

Maßstab: 1 : 500

Sachgebiet Stadtentwicklung und Planen der Stadt Königs Wusterhausen