



**Teil I – Begründung zur
2. Änderung B-Plan BP II-1/92
Steinbergsiedlung**

Projekt: **Bebauungsplan
Zeesen „Am Krummensee“**

Planungshoheit: **STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN
SCHLOßSTRAßE 3
15711 KÖNIGS WUSTERHAUSEN**

Fachplaner: **SEECON INGENIEURE GMBH
INFRASTRUKTUR- UND UMWELTPLANUNG
AM KARPFPENPFUHL 2
14167 BERLIN**

**Peter Bluth
Projektverantwortlicher**



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis der Planung	5
2. Planungsziele	6
2.1 Allgemeine Anforderungen.....	6
2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	6
2.3 Belange des Verkehrs	6
2.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.....	7
3. Planungsgrundlagen	8
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2 Eigentumsverhältnisse	8
3.3 Übergeordnete Planungen	9
3.3.1 <i>Landesentwicklungsplan (LEP) Berlin-Brandenburg</i>	9
3.3.2 <i>Regionalplan Lausitz-Spreewald</i>	9
3.3.3 <i>Wirksamer Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen für die Gemarkung Zeesen (2. Änderung rechtswirksam seit 24.11.1999)</i>	9
3.4 Bestand	10
3.4.1 <i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans</i>	10
3.4.2 <i>An das Plangebiet angrenzende Bereiche</i>	11
4. Planungskonzept	12
4.1 Städtebauliches Konzept sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.2 Verkehrskonzept	12
4.2.1 <i>Innere und Äußere Erschließung</i>	12
4.2.2 <i>Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln</i>	13
4.3 Grünordnerisches Konzept	13
4.4 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien.....	13
4.4.1 <i>Schmutzwasserentsorgung</i>	13



4.4.2	Regenwasserentsorgung.....	13
4.4.3	Wasserversorgung.....	13
4.4.4	Elektro- und Wärmeenergieversorgung.....	14
4.5	Brandschutzvorsorge	14
5.	Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	17
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.5.1	Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	17
5.5.2	Pflanzenverwendung / Artenliste	18
5.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
5.7	Hinweise.....	20
6.	Quellenverzeichnis.....	22



Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz



1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb der Steinbergsiedlung im Südwesten von Zeesen, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Steinbergsiedlung ist von ihrer Ausdehnung und Größe her ein wesentlicher Bestandteil des Ortsteiles Zeesen. Für das Vorhabensgebiet gilt gegenwärtig der „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“, welcher am 28.04.1998 veröffentlicht wurde und damit Rechtskraft erlangte. Das Vorhabensgebiet, für welches der bestehende Bebauungsplan geändert werden soll, macht mit einer Fläche von ca. 1,1 ha nur einen sehr kleinen Anteil an der Fläche des bestehenden „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“ aus.

Da der bestehende „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“ an anderer Stelle in der jüngeren Vergangenheit bereits einmal geändert worden ist, erhält das Vorhaben den Titel „2. Änderung B-Plan BP II-1/92“. Die 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „BP II-1/92 Steinbergsiedlung“ ist planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der gegenwärtig geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Das konkrete Planungsziel liegt in der Schaffung von Wohnraum durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung „BP II-1/92 Steinbergsiedlung“ sollen im Gegensatz zur bisherigen Planung nicht benötigte Anliegerstraßen entfallen und die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gesenkt werden, um die Bodenversiegelung und die öffentlichen Unterhaltungslasten auf das Notwendige zu minimieren und eine bessere Vermarktung der Wohnbauflächen zu ermöglichen.



2. Planungsziele

2.1 Allgemeine Anforderungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt das allgemeine Ziel, dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. Im hier vorliegenden Fall werden insbesondere die wesentlichen Grunddaseinsfunktionen Wohnen und Erholen betrachtet. Der Bebauungsplan hat die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen bei Wahrung der Grundbedürfnisse zum Ziel.

2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Als Mittelzentrum hat Königs Wusterhausen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Einwohner bereitzustellen. Zudem befindet sich Königs Wusterhausen im engen Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und in großer Nähe der Metropole Berlin. Damit ist Königs Wusterhausen mit seinen Ortsteilen als Wohnstandort sehr attraktiv.

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten dient der Errichtung von Wohnhäusern zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Randbedingungen für die Errichtung von Wohnbebauung sind:

- eine gute infrastrukturelle Anbindung
- Nähe zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und zu öffentlichen Einrichtungen
- Schaffung von Naherholungsbereichen durch Grünflächen und Grünstrukturen
- Abstand zu lärmintensiven Nutzungen

2.3 Belange des Verkehrs

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage an den bestehenden Straßen Am Waldrand, Am Krummensee und dem Lärchenweg. Darüber hinaus ist eine schnelle äußere Verkehrsanbindung gewährleistet, sodass innerhalb des Plangebietes keine neuen Erschließungswege angelegt werden müssen. Die bestehenden Erschließungswege werden lediglich ausgebaut.



2.4 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Mit der Planung zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß den Regelungen des BauGB, des BNatSchG und des BbgNatSchG zu bewältigen sind. Die nach dem UVPG erforderliche strategische Umweltprüfung für Bauleitplanungen wird gemäß § 17 Abs. 2 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im Umweltbericht dargestellt (vgl. Teil II – Umweltbericht).



3. Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die bestehenden Wege Am Waldrand, Am Krummensee und Lärchenweg umgrenzen das Vorhabensgebiet in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung. Östlich grenzt das Plangebiet direkt an bereits bebaute Wohnflächen. Jenseits des Lärchenweges und der Straße Am Waldrand sind im bestehenden „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“ Flächen für allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die bereits entsprechend bebaut sind.

Die 2. Änderung „BP II-1/92 Steinbergsiedlung“ trifft Festsetzungen für folgende Flurstücke der Gemarkung Zeesen, Flur 8, die sich ganz oder in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden: 137, 138, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 158, 159, 160/1, 160/2, 160/3, 161/1, 161/2, 162, 163/1.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 137, 138, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 158 und 159 ist ein privater Investor, welcher an diesem Standort sein Grundstück teilen, Baugrundstücke erschließen und an Bauwillige veräußern möchte.

Die Flurstücke 144, 162 und 163/1 werden gegenwärtig als Straßenland genutzt und befinden sich im Eigentum der Stadt Königs Wusterhausen. Die Flurstücke 160/1, 160/2, 160/3, 161/1 und 161/2 haben andere private Eigentümer und sind überwiegend bebaut.

Die Flurstücke 138 und 146, welche zum Grundstück des Investors gehören, grenzen für sich genommen nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an und können daher nicht einzeln aus dem Grundstück des Investors herausgeteilt werden (siehe auch § 4 und § 5 BbgBO). Gleiches gilt für die Flurstücke 160/2 und 160/3, die für sich genommen nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, jedoch zusammen mit dem an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Flurstück 161/2 ein Grundstück bilden und sich im Eigentum eines weiteren Eigentümers befinden. Über das Flurstück 161/2 wird gegenwärtig bereits die Erschließung der weiter zurückliegenden Flurstücke 160/2 und 160/3 gewährleistet.



3.3 Übergeordnete Planungen

3.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg trat im Frühjahr 2009 in Kraft.

Nach Aussage des Landesentwicklungsplans Brandenburg wird Königs Wusterhausen als Mittelzentrum eingestuft. Als Mittelzentrum hat Königs Wusterhausen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Einwohner bereitzustellen. Zudem befindet sich Königs Wusterhausen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung berücksichtigt.

3.3.2 Regionalplan Lausitz-Spreewald

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist Träger der Regionalplanung. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als Teil der übergeordneten und zusammenfassenden Landesplanung. Der integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald, dessen Geltungsbereich sich auch über die Stadt Königs Wusterhausen erstreckt, liegt als Entwurf vom August 1999 vor. Am 15.10.2003 wurde ein Neuaufstellungsbeschluss gefasst.

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 wurde der sachliche Teilplan der Regionalen Planungsgemeinschaft zur zentralörtlichen Gliederung verdrängt und ist daher nicht mehr anwendbar. Gemäß aktuellem Landesentwicklungsplan Brandenburg wird Königs Wusterhausen als Mittelzentrum eingestuft (s.o.). Als Mittelzentrum hat Königs Wusterhausen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Einwohner bereitzustellen. Da die Flächen im rechtskräftigen „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“ bereits als Flächen für allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind und lediglich neu strukturiert werden, erfolgt auch keine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen, die zu einem Mehrangebot oder zusätzlicher Versiegelung führen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung berücksichtigt.

3.3.3 Wirksamer Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen für die Gemarkung Zeesen (2. Änderung rechtswirksam seit 24.11.1999)

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen für die Gemarkung Zeesen weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Demnach wird der Bebauungsplan, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gefordert, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch



die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Inhalte des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

3.4 Bestand

3.4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

3.4.1.1 Nutzungen

Etwa drei Viertel der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist unbebaut. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches ist offenes Bauerwartungsland. Lediglich im Südwesten des Plangebietes sind Bereiche durch Bestandsgebäude (Wohn- und Wochenendhäuser) versiegelt.

3.4.1.2 Verkehr

Die bestehenden Wege Am Waldrand, Am Krummensee und Lärchenweg umgrenzen das Vorhabensgebiet in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung. Es handelt sich um wenig befahrene Erschließungsstraßen.

3.4.1.3 Grünbestand

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereiches ist offenes Bauerwartungsland. Der Zustand der Fläche wird im Teil II – Umweltbericht ausführlich beschrieben.

3.4.1.4 Leitungen und technische Anlagen

Da am Standort bereits mit der Erschließung begonnen wurde, existieren im Südwesten des Plangebietes bereits Leitungen. Folgende Leitungen bestehen bereits:

- Trinkwasserleitungen
- Schmutzwasserkanäle und Schmutzwasserdruckleitungen
- Regenwasserkanäle
- Gasleitungen
- Elektro- und Telekommunikationskabel

3.4.1.5 Baugrundverhältnisse

Der gewachsene Boden setzt sich im Untersuchungsgebiet aus Geschiebelehm/ -mergel bzw. im oberen Bereich aus schwach lehmigen Sanden zusammen, die zu dem Komplex der Weichsel1- bis Saale2-kaltzeitlichen Grundmoränenbildungen gezählt werden. In diesem Gebiet können lokal eng begrenzt auch grundwasserleitende Schichten eingelagert sein, so dass es zur Ausbildung begrenzter und in der Ergiebigkeit wechselnder Wasserhorizonte kommt. Den Hauptgrundwasserleiter bilden die im Liegenden des o.g.



Grundmoränenkomplexes auftretenden mächtigen Elster2- bis Saale2-kaltzeitlichen Sedimente. Die Versickerungszone ist im Untersuchungsgebiet wechselhaft aufgebaut. Der Anteil bindiger Komponenten schwankt zwischen 20 und 80 %, d.h. neben mehr oder weniger reinen Lehmen treten auch immer wieder sandige Horizonte auf. Für das Untersuchungsgebiet ist mit Grundwasserständen von zumeist deutlich >5 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Allerdings kann es innerhalb stärker bindig ausgebildeter Horizonte auch zur Ausbildung räumlich und temporär begrenzter Schichtwasserhorizonte kommen. Ebenso kann oberhalb undurchlässiger Schichten schwebendes Grundwasser auftreten.

Die Fläche wurde letztmalig in DDR-Zeiten landwirtschaftlich genutzt.

3.4.2 An das Plangebiet angrenzende Bereiche

3.4.2.1 Siedlungs-/Wohnbereiche

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich bestehende Siedlungs- und Wohnbereiche. Diese Wohngebiete gehören wie auch das Plangebiet zum Stadtgebiet Königs Wusterhausen, Ortsteil Zeesen.

3.4.2.2 Verkehr

Für den Standort spricht die verkehrslogistisch günstige Lage am bereits bestehenden Wegenetz. Darüber hinaus ist eine schnelle Verbindung zum Zentrum des Ortsteiles Zeesen und zur Kernstadt Königs Wusterhausen sowie an überörtliche Verkehrswege möglich.

3.4.2.3 Leitungen

Folgende Leitungen befinden sich derzeit im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes:

- Trinkwasserleitung, Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung,
- Gasleitung sowie Elektro- und Telekommunikationskabel.



4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept sowie Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Dabei werden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Das Allgemeine Wohngebiet dient der Entwicklung eines Gebietes mit Wohnhäusern inklusive kleinerer Grünflächen zur Naherholung.
- Durch die Lage an bestehenden Wohn- und Verkehrsstrukturen ergibt sich eine gute Anbindung des Plangebietes an die Bestandssituation.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird sich an der umgebenden Bebauung orientieren und sich an die Gegebenheiten des Plangebietes anpassen.

4.2 Verkehrskonzept

4.2.1 Innere und Äußere Erschließung

Über die Straße Am Krummensee, die Puschkinstraße und die Karl-Liebknecht-Straße (B179) ist es möglich, sowohl sehr schnell zum Zentrum des Ortsteiles Zeesen als auch zum Stadtkern von Königs Wusterhausen zu gelangen. Dadurch ist eine schnelle Anbindung an überörtliche Verkehrswege (Bundesautobahnen BAB 10, BAB13) gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Erschließungswege Am Waldrand, Am Krummensee und Lärchenweg. Die Straßen Am Waldrand und Lärchenweg werden im Zuge der Erschließung teilweise neu ausgebaut. Innerhalb der als Straßenraum vorgesehenen Flächen sind auch Sickermulden zur Aufnahme und Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Die Fortführung des Fußweges der Straße Am Waldrand ist geplant und die Breite des Straßenlandes entsprechend ausgewiesen. Eine weitere Konkretisierung des Straßenausbaus erfolgt in der Erschließungsplanung.

Die bereits bebauten Flurstücke 160/2, 160/3 und 161/2 gehören einem Eigentümer. Die Zufahrt zu den Flurstücken 160/2, 160/3, die nicht direkt an eine Erschließungsstraße angrenzen, erfolgt über das an den Lärchenweg angrenzende Flurstück 161/2.

Die Flurstücke 138 und 146 grenzen für sich genommen ebenfalls nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche. Sie gehören jedoch zusammen mit weiteren an öffentlichen Erschließungsstraßen liegenden Flurstücken einem einzigen Eigentümer und bilden somit ein gemeinsa-



mes Grundstück. Eine einzelne Herausteilung dieser Flurstücke aus dem Grundstück ist nicht möglich und auch nicht beabsichtigt (siehe auch § 4 und § 5 BbgBO).

4.2.2 Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die Stadt Königs Wusterhausen ist über mehrere regional verkehrende Züge mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden. Zudem ist sie an das Berliner S-Bahn-Netz angebunden. Es verkehren im Stadtgebiet mehrere Busse.

Die Befahrung des Plangebietes mit Bussen ist nicht vorgesehen, um den Charakter als ruhiger Wohnstandort zu erhalten. Zumal die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln über das Stadtgebiet für das Plangebiet völlig ausreicht. In der Nordstraße befindet sich eine Bushaltestelle der regionalen Busverkehrsgesellschaft.

Daher ist insgesamt davon auszugehen, dass eine ausreichende ÖPNV-Anbindung gewährleistet werden kann.

4.3 Grünordnerisches Konzept

Eine ausführliche Beschreibung des grünordnerischen Konzeptes erfolgt im Teil II im Umweltbericht.

4.4 Erschließung durch Ver- und Entsorgungsmedien

4.4.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an den regionalen Entsorger erfolgen. Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und Wege erfolgen. Bestehende Schmutzwasseranlagen sollen soweit als möglich für die weitere Erschließung des Bauvorhabens mit genutzt werden.

4.4.2 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser der Dachflächen der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf den Grundstücken zu versickern. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in Sickermulden und –Rigolen gefasst und versickert.

4.4.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an bestehende Versorgungsleitungen erfolgen. Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstra-



ßen und der Wege erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

Die planerische Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungen erfolgt mit dem Leitungsträger im weiteren Verfahrensverlauf.

4.4.4 Elektro- und Wärmeenergieversorgung

Die künftige Elektro- und Wärmeenergieversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den in der Region vorhandenen Medienträgern abgestimmt. Grundsätzlich sind alle herkömmlichen und erneuerbaren Energieträger, mit Ausnahme der Windenergie, zulässig.

Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) sind anzeigepflichtig. Grundwasserbenutzungen (Grundwasserentnahmen etc.) bedürfen der behördlichen Erlaubnis. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Ölheizungen) ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Bebauungsplangebiet soll die Leitungsführung innerhalb der Erschließungsstraßen und der Wege erfolgen. Für entsprechend technisch notwendige Anlagen können Flächen außerhalb des Straßenraumes in Anspruch genommen werden.

4.5 Brandschutzvorsorge

Die Löschwasserversorgung erfolgt in erster Linie über die Löschfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr.

Im Plangebiet sind die Straßenbreiten und die Kurvenradien so geschaffen, dass eine Nutzung durch Feuerwehrfahrzeuge möglich ist. Innerhalb der Erschließungsstraßen werden Trinkwasserleitungen verlegt. Im Brandfall können die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 somit über Hydranten mit Löschwasser versorgt werden.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung der Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden (siehe auch § 5 BbgBO).



5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Sämtliche Bauflächen des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen

Da der Schwerpunkt im Bebauungsplangebiet auf der Wohnnutzung liegen soll, werden einerseits bestimmte Nutzungen, die nach BauNVO zulässig wären, als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Andererseits werden Nutzungen, die nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Dadurch passt sich die Nutzung des Plangebietes an die bestehende Nutzung an, bei der die Wohnnutzung dominiert.

Weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, sichern die Strukturvielfalt und erhöhen die Wohnqualität.



Betriebe des Beherbergungswesens, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, da eine dezentrale Anordnung solcher Einrichtungen im Stadtgebiet strukturell sinnvoll sind, um die Strukturvielfalt und die Nahversorgung zu fördern und einseitiger Nutzung von Gebieten entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit wird in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft, wobei insbesondere die Größe und die Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu beleuchten sind.

Der festgesetzte Ausschluss erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO. Dadurch wird die Wohnqualität am Standort angehoben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß Planeinschrieb mit 0,2 für die noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes und mit 0,3 für die bebauten Flächen des Plangebietes, was der bisher festgesetzten Grundflächenzahl im „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“ entspricht, als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird gemäß Planeinschrieb mit 0,2 für die noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes und mit 0,3 für die bebauten Flächen des Plangebietes, was der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl im „Bebauungsplan II-1/92 Steinbergsiedlung“ entspricht, als Höchstmaß festgesetzt.

Die nach § 17 BauGB maximal zulässige Grundflächenzahl und maximal zulässige Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete wird somit nicht ausgeschöpft, um die Versiegelung gering zu halten und eine lockerere Bebauung in Ortsrandlage zu ermöglichen.

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird wie folgt festgesetzt:

- Traufhöhe (TH) 6,70m
- mittlere Wandhöhe von Garagen 3,00 m

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlage ist auf die in der Planzeichnung angegebenen und im Bauortfeld gelegenen bzw. auf diesem nächstgelegenen eingemessenen Geländehöhe im Höhensystem DHHN 92 auf die Mittelachse des Gebäudes zu beziehen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Insgesamt gleichen sich die Baugebiete damit an die vorhandene Bebauungsdichte und Bebauungshöhe an, sodass ein einheitliches Gesamtbild zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten entsteht.



5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf höchstens 30 m betragen.

Da die Bauweise in der Umgebung des Plangebietes ebenfalls durch eine offene Bauweise charakterisiert ist und diese Festsetzung den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht, ergibt sich auch hinsichtlich der Bauweise ein stimmiges Gesamtbild zwischen Bestand und Neubau. Die Baugrenze wird so angeordnet, dass eine größtmögliche Flexibilität in der städtebaulichen Ausformung des Gebietes gewährleistet ist, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt. Eine Überschreitung von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig.

5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen entsprechend § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten des § 6 BbgBO entsprechen, wonach Garagen mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe und 9 m Länge ohne Abstandsflächen auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Pro Baugrundstück sind min. zwei Stellplätze vorzuhalten.

5.5 Grünordnerische Festesetzungen

5.5.1 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu unterhalten und dürfen nicht in einer die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Weise befestigt werden. Je vollendete 500 qm Baugrundstücksfläche, ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 16-18 cm sowie 15 Sträucher anzupflanzen.

Je Einzelgarage ist ein mittelkroniger Baum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.



Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei ist mindestens je 1 Klettergehölz zu pflanzen und zu unterhalten.

Das gesamte Regenwasser von den Dachflächen und Wegebefestigungen auf den Baugrundstücken ist den Gartenflächen durch geeignete Maßnahmen (offene Rinnen o.ä.) zur Bewässerung zuzuführen und der Überschuss zu speichern (z.B. Regentonne oder Zisterne). Der Nachweis dieser Vorkehrungen ist Bestandteil des Bauantrages.

Diese Festsetzung ist notwendig, um die Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu sichern und Maßnahmen, die in den naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffes einfließen, zu fixieren.

5.5.2 Pflanzenverwendung / Artenliste

Bei der Bepflanzung sind folgende Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Artenauswahl ist auf die Standortansprüche der Bäume und Sträucher zu achten.

Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1m

Acer platanoides	Spitz – Ahorn
Acer pseudoplatanoides	Berg – Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpiniifolia	Feld – Ulme
Juglans regia	Walnuss

Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m

Acer campestre	Feld – Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal – Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche



Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rhamnus catartica
Euonymus europaea
Viburnum opulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Syringa vulgaris

Hundsrose
Weinrose
Kreuzdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Schneeball
Zweiggrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Schlehe
Flieder

Hecken

Acer campestre
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum vulgare

Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Hartriegel
Liguster

Klettergewächse

Celastrus orbiculatus
Clematis vitalba
Parthenocissus tricuspitata "Veitchli"
Lonicera henryi
Hedera helix
Vitis cingnetiae
Wisteria sinensis
Hydrangea petiolaris
Polygonum spec.

Baumwürger
Gemeine Waldrebe
Wilder Wein
Immergrünes Geißblatt
Efeu
Scharlachwein
Lyzinie
Kletterhortensie
Knöterich



5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern ist ein einheitliches Erscheinungsbild durch Verwendung gleichartiger Materialien zu sichern.

1.2 Farbe

Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind intensive und grelle Farben unzulässig. Helle bzw. Pastellfarben sind zulässig.

1.3 Dachform

Zulässig sind Steildächer. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind abweichende Dachformen zulässig.

1.4 Dacheindeckungsmaterial

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel, Betondachsteine oder ähnlich aussehende nicht brennbare Materialien zulässig.

1.5 Traufe

Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen.

2. Solaranlagen

Solaranlagen sind zulässig, wenn diese auf Dachflächen, auf Wintergärten oder Glasanbauten angeordnet werden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Diese Festsetzung ist notwendig, um die Gestaltung der Gebäude zu sichern. Insgesamt gleichen sich die Baugebiete damit an die vorhandene Bebauungsdichte und Bebauungshöhe an, sodass ein einheitliches Gesamtbild zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten entsteht.

5.7 Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen sind zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen,



Holzpfähle oder -bohlen, Tonscheiben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4; 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

3. Schutz von Bäumen und Sträuchern

Gem. § 39 der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es unzulässig, Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 30. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen.

4. Kampfmittel

Laut Aussage der unteren Bauaufsichtsbehörde sind Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es gemäß der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Behörde oder der Polizei anzuzeigen.



6. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft am 27.01.1990, geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Art. 3 des Inv-WoBaulG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), in Kraft am 01.05.1993, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 14])

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 18. Februar 2009 (ABl. Nr. 10 vom 18.03.2009 S. 459)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 15] , S.266, 271)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) Vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl.I/01, [Nr. 14], S.154), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286, 329)

Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen beschlossen am 22. März 2004 und im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 15.04.2004 veröffentlicht unter Berücksichtigung der 1. Änderungssatzung zur Baumschutzsatzung der



Stadt Königs Wusterhausen, beschlossen am 05.09.2006 und im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 27.09.2006 veröffentlicht

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplanung. In: <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html> (08.02.2010)

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2004): Regionalplanung. In: <http://gl.berlin-brandenburg.de/regionalplanung/plaene/index.html>

Stadt Königs Wusterhausen (1999): 2. Änderung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für die Gemarkung Zeesen