



**Planzeichenerklärung**

**Nutzungsschablone:**  
 1 - Art der baulichen Nutzung  
 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 4 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
 5 - Bauweise / a - abweichende, o - offen (§ 22 BauNVO)  
 6 - Bauweise / ED - nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

**WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

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

**a - A** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)

Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Schutzgrün

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

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 Gebäudebestand  
 gemessene Geländehöhe in m über NHN im DHHN2016  
 Vermessung Abstände

- Textfestsetzungen**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).  
 Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
 Des Weiteren nicht zulässig sind: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Als Wohngebäude sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nur Doppelhäuser mit nicht mehr als einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.  
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der o.g. Hausformen (Einzel- und Doppelhaus) darf insgesamt 16m nicht überschreiten. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist ausschließlich dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst (hier: Eschenweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB; § 22 BauNVO).
  - In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze überdachte Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
  - Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird wie folgt bestimmt: Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von >22° gilt eine zulässige Firsthöhe von 9,0 m; bei Gebäuden mit einer Dachneigung von <22° und bei Gebäuden mit Flachdächern gilt eine zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen ist die nächstgelegene Fahrbahnkante des Eschenweges, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Fassade des jeweiligen Gebäudes (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
  - In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
  - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
  - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Schutzgrün' sind flächige Laubgehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
  - Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
  - Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht im gesamten Plangebiet durch den Verkehrslärm der B179 und der Bahnstrecke 6142 sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)  
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5])  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

entlang der Bahnanlage mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite (Osten) orientiert sein. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Plangebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm Maß (R/w<sub>ges</sub>) aufweisen, das nachfolgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R/w_{ges} = L/a - K \text{Raumart}$$

Mit L/a = Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.  
 Mit K/Raumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Um Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm zu schützen sind diese vorzugsweise auf der lärmabgewandten Seite der jeweiligen Gebäude vorzusehen. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderungen erfüllen.  
 Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-1 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L) sind dem Schallgutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BP 04/18 „Eschenweg“ vom 15.03.2021 zu entnehmen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutznachweise ausreichend sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbauten, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG).

**Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)**

- Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind unzulässig.
- Grenzzäune und Grenzhecken sind auf eine Höhe von 1,50 m zu begrenzen.
- Die Grundstücke sind durch Einfriedungen von der Bahntrasse abzugrenzen.

**Pflanzlisten**  
 An Pflanzqualitäten werden empfohlen:  
 Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Sträucher: verpflanzt, 100-150 cm hoch

<b>Pflanzliste 1 - Bäume</b>	<b>Pflanzliste 2 - Sträucher</b>
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Carpinus betulus	Cytisus scoparius
Crataegus monogyna	Euonymus europaeus
Crataegus oxyacantha	Frangula alnus
Malus sylvestris	Prunus spinosa
Prunus avium	Rhamnus cathartica
Prunus padus	Rosa canina
Pyrus pyracantha	Rosa rubiginosa
Sorbus aucuparia	Salix purpurea
Tilia cordata	Salix triandra
Ulmus laevis	Viburnum opulus
Feld-Ahorn	Bluthartriegel
Bergahorn	Hasel
Hainbuche	Besenginster
Eingrifflicher Weißdorn	Pfaffenhütchen
Zweigrifflicher Weißdorn	Faulbaum
Wild-Apfel	Schlehe
Vogel-Kirsche	Kreuzdorn
Trauben-Kirsche	Hundsrose
Wild-Birne	Weinrose
Eberesche	Purpurweide
Winterlinde	Mandelweide
Flatterulme	Gemeiner Schneeball

**Hinweise**  
 Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich. Diese werden nur mit einer Tiefenbegrenzung bis max. 60 m Tiefe und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Die Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich.

Bei der Beseitigung von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen, Stand 01.01.2016 zu beachten.

Die Baufeldräumung und Fällung von Bäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen stattfinden (zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar), damit keine Nester zerstört oder Individuen getötet bzw. verletzt werden.

Es gilt die Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 06.12.2004. Die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge, pro Grundstück, sind entsprechend der Satzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist für jedes Bauvorhaben der Erschütterungsschutz gutachterlich nachzuweisen.

**Maßnahmen zum Artenschutz**  
**V ASB 1 - Bauzeitenregelung (Brutvögel)**  
 Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen von Junggehölzen, Abschieben von Oberboden) außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Freibrüter) durchzuführen. Da alle Bäume bisher artenschutzrechtlich nicht untersucht wurden, ist hier vor Fällung unabhängig vom Zeitraum eine Baumkontrolle vorzusehen (vgl. V ASB 2). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Vor Fällung müssen Baumkontrollen durchgeführt werden. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.  
 Zielartengruppe: Brutvögel (Freibrüter)

**V ASB 2 - Baumkontrolle**  
 Im Bereich des Vorhabens sind Baumfällungen erforderlich. Im vorhandenen Baumbestand ist das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen sowie der xylobionten Käferarten Eremit und Heldbock potenziell möglich. Vor Fällung sind die Bäume durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen, Niststätten von Brutvögeln sowie das Vorkommen von Eremit und Heldbock zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden sind diese durch geeignete Maßnahmen wie bspw. Nistkästen auszugleichen (vgl. A CEF 1) ggf. können weitere Maßnahmen erforderlich werden. Diese sind nach Durchführung der Baumkontrollen durch einen qualifizierten Fachgutachter zu benennen, des Weiteren ist ein Fällzeitraum festzulegen.  
 Zielarten: Höhlenbrüter, Fledermäuse, xylobionte Käferarten (Eremit, Heldbock)

**V ASB 3 - Gebäudekontrolle und Gebäudeabriss**  
 Im Bereich des Vorhabens ist der Abriss von Gebäuden erforderlich. Hier ist potenziell ein Vorkommen von Niststätten von Brutvögeln sowie Sommerquartieren von Fledermäusen möglich. Vor Abriss sind die Gebäude durch einen Fachgutachter auf die genannten Strukturen zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden sind diese durch geeignete Maßnahmen wie bspw. Nistkästen auszugleichen (vgl. A CEF 1) ggf. können weitere Maßnahmen erforderlich werden. Diese sind nach Durchführung der Gebäudekontrolle durch einen qualifizierten Fachgutachter zu benennen.  
 Der Abriss der Gebäude darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Vor Abriss müssen Gebäudekontrollen durchgeführt werden. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.  
 Zielarten: Höhlenbrüter, Fledermäuse

**A CEF 1 - Nistkästen/ Ersatzquartiere**  
 Sollten bei der Kontrolle der erforderlichen Baumfällungen dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogelart / Fledermaus aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 und Quartiere von Fledermäusen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogelart/ Fledermaus hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines qualifizierten Fachgutachters vorzunehmen.  
 Zielarten: Höhlenbrüter, Fledermäuse

**Verfahrensvermerk**

- Der Entwurf des Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04/18 "Eschenweg", bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom Mai 2020, hat in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 07 vom 15.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Königs Wusterhausen den, .....
- Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 04/18 "Eschenweg", bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom Juni 2021 sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ...2021 bis einschließlich ...2021 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. ... vom ...2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Königs Wusterhausen den, .....
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04/18 "Eschenweg", bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.  
 Königs Wusterhausen den, .....
- Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.  
 Königs Wusterhausen den, .....

Bürgermeisterin

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 21.10.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....  
 Ort, Datum Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flur: 1  
 Gemeinde: Königs Wusterhausen Flurstücke: 542 - 547, 1066, 1078  
 Gemarkung: Zeesen Höhenbezug:  
 Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Stadt Königs Wusterhausen

Schloßstraße 3  
 15711 Königs Wusterhausen

Planungsphase: Lageplan  
 Entwurf

bearbeitet: Brehm, Herwig, Schmidt  
 gezeichnet: Herwig

Planungsbüro für Stadt und Landschaft  
 Schulweg 1  
 15711 Königs Wusterhausen  
 03375.52357-30  
 info@stadt-land-brehm.de  
 www.stadt-land-brehm.de

Stadt Land BREHM