

Baufeld 2			
GE	0,8		
H max. = 15 m			
1	2	5	
6	7	8	9

Maßstab 1: 1.500

**Mindestgebot:** 289.680,00 €

**Fläche der Parzelle:** ca. 3.747 qm

davon anteilig:

GE - Baufeld 2 ca. 3.747 qm

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (überlagernd) ca. 630 qm

**GE - Baufeld 2**

Baugrundstück = 3.747 qm x 0,8 (GRZ) ca. 2.998 qm

überb. Grundstücksfläche (festgesetzte Baugrenze) = zul. Grundfläche (GR) ca. 2.758 qm

H max. = 15m - 5m (Sockelgeschoss) = 10m / 3m (je OG) = 3,333 = 4 Vollgeschosse

mögliche max. Geschossfläche bei H max. = GR x Geschosse ca. 11.032 qm

**mögliche Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)**

BF 2 = ca. 3.747 qm abzgl. SPE-Fläche ca. 630 qm = nutzbares GE ca. 3.117 qm

0,8 (GRZ) = maximal zulässige GRZ x BF 2 (ca. 3.747 qm) = Gesamtvers. ca. 2.998 qm

Alle Flächenangaben zeichnerisch und rechnerisch ermittelt. Sie sind unverbindlich und dienen der Orientierung

Darstellung der Parzelle aus Überlagerung verschiedener Plangrundlagen:  
 - Liegenschaftsvermessung mit örtlicher Bestandsaufnahme 29.11.2013 - 07.01.2014  
 - öbVI Dipl.-Ing Gerhard Jursa und Dipl.-Ing. Christine Umpfenbach, Zeuthen  
 - Katasterübersicht mit Stand 05.08.2016, öbVI Horst Möhring, Frankfurt (Oder)  
 - Bebauungsplan in der Satzungsfassung mit Stand 06/2015  
 - Parzellierungsplan (bisher unvermessen) mit Stand 12.09.2017  
 Es gelten die jeweiligen Dokumente.

**Legende**

Fläche der Parzelle

**Es gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes**

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

Gewerbegebiet - GE dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze, Bordelle und ähnliche Betriebe und Anlagen, die dazu bestimmt sind, sexuelle Handlungen zu vollziehen oder diese anzudeuten oder anzuregen sowie andere Betriebe und Kinos, in denen vornehmlich sexuelle Handlungen dargestellt werden sowie hierzu erforderliche Räume und Anlagen zur Betriebsführung und für das Aufsichtspersonal.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
  - Vergnügungsstätten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)**

Baugrenze 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB)

**Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Trinkwasserleitung - unterirdisch (TW) (mitgeteilt durch den MAWV vom 25.08.2014)

Gasleitung - unterirdisch (G) (mitgeteilt durch die GDMcom vom 21.10.2014)

Steuerkabel - unterirdisch (S) (mitgeteilt durch die GDMcom vom 21.10.2014)

Hinweis:  
Die Abbildung des Verlaufes von Medientrassen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient dem Verständnis und stellt keine Festsetzung dar.

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrecht zu Gunsten der Medienträger für Trinkwasser (MAWV) sowie für Gas (ÖNTRAS) bzw. Steuerkabel (GDMcom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Höhenlage bei Festsetzungen (Wert in der Legende beispielhaft) (Höhenbezugssystem DHHN 92) (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Lärmpegelbereiche entsprechend Schallgutachter, Stand 13.11.2014

Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsarten oder -maßen

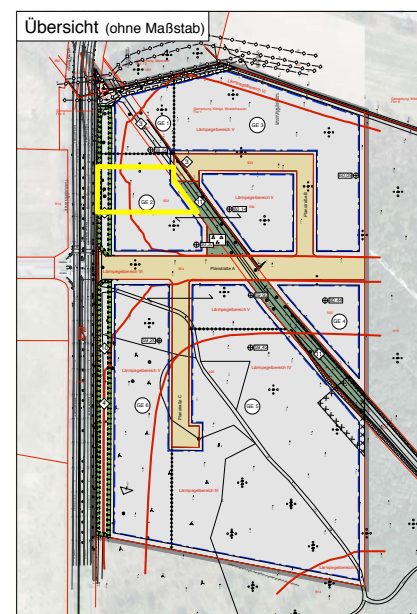
textliche Festsetzungen

Flurstücksabgrenzung mit Flurstücksnummer

**Nutzungskreuz**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
	Höhe der Gebäude in m über NHN
	Textliche Festsetzung

wirksame Festsetzungen siehe Rückseite



Bebauungsplan Königs Wusterhausen Nr. 04/11 "Funckerberg Nordwest" Satzungsfassung 06/2015

Thomas Jansen Ortsplanung 16909 Blumenthal

Blatt Nr.: 1  
 Bearbeitungsstand: 07.06.2018  
 Parzelle im Maßstab im A3: 1: 1.500

Auftraggeber: Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG Königs Wusterhausen

## Textliche Festsetzungen

- 1 Die Höhen baulicher Anlagen sind auf die in den Baufeldern jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkte zu beziehen. Sie liegen im  
 - GE 1 = Baufeld 1 bei mindestens 18 m und maximal 25 m  
 - GE 2 = Baufeld 2 bei maximal 15 m  
 - GE 3 = Baufeld 3 bei maximal 12 m  
 - GE 4 = Baufeld 4 bei maximal 15 m  
 - GE 5 = Baufeld 5 bei maximal 12 m  
 - GE 6 = Baufeld 6 bei maximal 15 m  
 über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um maximal 3 m ausnahmsweise überschritten werden. Diese Aufbauten müssen mindestens einen Abstand vom Rand des Daches von 2 m einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
- 3 Mit dem Verlauf des Flurstückes 80 (neu: 931) wird ein Durchgang mit einem Geh- und Rad- weg zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, der in einer Breite von 5 m und einer Höhe von mindestens 4 m freigehalten werden muss. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 4 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft können bis zur Hälfte der Gesamtfläche Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen werden.
- 5 Das Plangebiet wird gem. BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	LEK, tags dB(A)/qm	LEK, nachts dB(A)/qm
GE 1, GE 2, GE 3	64	50
GE 4, GE 5, GE 6	62	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn durch Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

- 6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei dem Neubau oder dem genehmigungspflichtigen Umbau von Gebäuden mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109:1989-11 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind).

Lärmpegelbereich	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
	Erf. R' w,res des Außenbauteiles in dB	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

- 7 In Gebäuden im gesamten Plangebiet sind in Schlafzimmern (z.B. in Hotels) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. In Räumen mit Fenstern in den Lärmpegelbereichen V und VI sind in Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

## Grünordnerische Festsetzungen

- 8 In den Gewerbegebieten ist pro angefangene 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Liste 1 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Vorhandener Baumbestand ist anzurechnen.
- 9 Bei PKW-Stellflächen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10 In der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) sind die Bestände an heimischen Gehölzen zu erhalten oder durch Neuanpflanzung von mindestens 1 Strauch pro 1,5 qm und 1 Baum pro 100 qm laut Pflanzliste zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 11 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Bestände an heimischen Gehölzen zu erhalten oder durch Neuanpflanzung von mindestens 1 Strauch pro 1,5 qm und 1 Baum pro 100 qm laut Pflanzliste zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).

Für die Parzelle 06.1 wirkende Festsetzungen = blau eingefärbt

## Pflanzliste

### Liste 1 - Bäume

#### Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Gemeinde Kiefer
Prunus avium	Vogel-, Süß-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

#### Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere

### Liste 2 - Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Genista germanica	Deutscher Ginster
Juniperus communis	Wacholder
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Liste 3 - Schling- und Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfaffenwinde
Clematis spec.	Waldreben-Arten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	
"Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	
"Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Wisteria sinensis	Blauregen

### Liste 4 - Obstgehölze

Cydonia oblonga	Echte Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica i.S.	Kultur-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Sorbus aucuparia "Moravica"	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogel-, Süß-Kirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis i.S.	Kulturbirne

## Grundbuchangabe für die Parzelle 06.1

**Grundbuchamt:** Königs Wusterhausen

**Gemarkung:** Königs Wusterhausen

**Flur:** 1

**Flurstück(e):** 923 (tlw.), 931 (tlw.)

**Grundbuchblatt:** 850

**Lasten in Abt. II:** lfd. Nr. 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (nur lastend am Flurstück 931)

lfd. Nr. 8: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den Landkreis Dahme Spreewald (nur lastend am Flurstück 931)

lfd. Nr. 31: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Leitungsrecht) für die Deutsche Telekom AG u. a. als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB (nur lastend am Flurstück 931)

Für die lfd. Nr. 8 und Nr. 31 wird eine Löschung angestrebt.

**Lasten in Abt. III:** lastenfrei