

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

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Mindestgebot:</b>   | <b>435.408,00 €</b> |
| <b>Fläche der Parzelle:</b>  | <b>ca. 5.655 qm</b> |
| davon anteilig:  |                     |
| GE - Baufeld 6   | ca. 5.655 qm        |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (überlagernd) | ca. 1.062 qm        |
| <b>GE - Baufeld 6</b>  |                     |
| Baugrundstück = 5.655 qm x 0,8 (GRZ)   | ca. 4.524 qm        |
| überb. Grundstücksfläche (festgesetzte Baugrenze) = zul. Grundfläche (GR)  | ca. 3.868 qm        |
| H max. = 15m - 5m (Sockelgeschoss) = 10m / 3m (je OG) = 3,333  | = 4 Vollgeschosse   |
| mögliche max. Geschossfläche bei H max. = GR x Geschosse   | ca. 15.472 qm       |
| <b>mögliche Gesamtversiegelung inkl. Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)</b>                                      |                     |
| BF 6 = ca. 5.655 qm abzgl. SPE-Fläche ca. 1.062 qm = nutzbares GE  | ca. 4.593 qm        |
| 0,8 (GRZ) = maximal zulässige GRZ x BF 6 (ca. 5.655 qm) = Gesamtvers.  | ca. 4.524 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 anzulegen 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 Baumassee 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

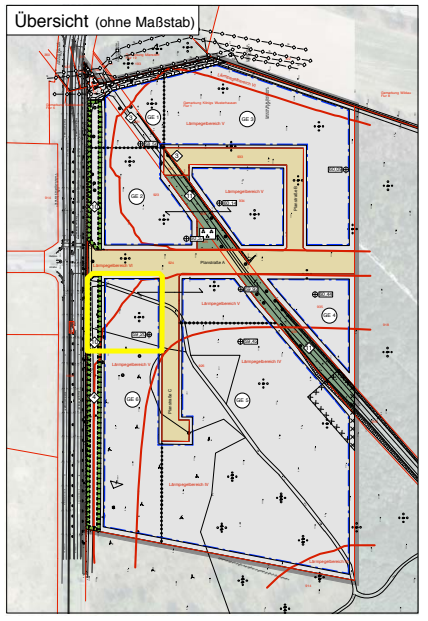
Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsarten oder -maßen

textliche Festsetzungen

Flurstücksabgrenzung mit Flurstücksnummer

**Nutzungskreuz**

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



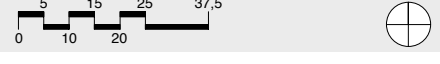
**wirksame Festsetzungen siehe Rückseite**

Bebauungsplan Königs Wusterhausen Nr. 04/11 "Funkerberg 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<br>dB(A)/qm | LEK, nachts<br>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  $L_{r,j}$  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<br>Beherbergungsstätten,<br>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 09 wirkende Festsetzungen = blau eingefärbt

## Pflanzenliste

### 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   | Zweiggrifflicher 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 09

**Grundbuchamt:** Königs Wusterhausen

**Gemarkung:** Königs Wusterhausen

**Flur:** 1

**Flurstück:** 926 (tlw.)

**Grundbuchblatt:** 850

**Lasten in Abt. II:** lastenfrei

**Lasten in Abt. III:** lastenfrei