Teil A: Zeichnerische Festsetzung

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)

pr — Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "private Erschließungsstraße"

▼ ▲ — Aus- bzw. Zufahrt von der öfftlichen Straße außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans

4. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

p — private Grünfläche mit Spielplatz

5. Maßnahme zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung Flächen für Anpflanzung

Anpflanzung von Sträuchen und Bäumen

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung Flächen für Stellplätze und Tiefgarage

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

7. nachrichtliche Übernahme

im Waldumbau befindliche Waldfläche

Geländehöhe, Höhenmesspunkt

8. Hinweise

Zäune

Gewässergrenze Großer Zug

Uferabstand

Bebauung im Bestand

Flurstücksgrenzen

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Zulässig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplan folgende
Vorhaben:
Baufeld B1a/B1b:
Zulässig ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise und je 374,4 m² Grundfläche (GR). Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten ist. In B1a sind maximal 20 WE zulässig. In B1b sind maximal 23 WE zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,50m.
Baufeld B2a/B2b:
Zulässig ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise und je 249,75 m² Grundfläche (GR). Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten ist. Je Haus sind maximal 16 WE zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,50 m. Der Bezugspunkt für die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist die Höhe des anliegenden Gehwegs der Wernsdorfer Straße (Höhensystem DHHN2016).
1.3. Für Dachgeschosse gilt folgende Definition: „Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind."
1.4 Das Unterbringen von Nebenanlagen (wie gemeinschaftliche Müllsammelstellen, Fahrradstellplätze, etc) ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch außerhalber der Baugrenzen zulässig.
1.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und dessen unbeplanten Flächen können Wege zum Ufer, Bänke, Spiel- und Sportgeräte für die Anwohnende und Allgemeinheit errichtet werden. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur so weit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude oder der Erschließung zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen in den Grünflächen sowie außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen

2. Stellplätze
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesen Flächen zulässig.

Die Errichtung einer Tiefgarage ist innerhalb der dargstellten Fläche zulässig. Die Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind gemäß § 21a Abs 1. BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen. Die Errichtung von Tiefgaragen ist ausschließlich unter den Gebäuden B1a und B1b zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Tiefgaragen unzulässig

3. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die private Grünfläche ist für die gemeinschaftliche Nutzung des Wohngebiets zu gestalten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein privater Spielplatz als Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten. Zulässig ist dort das Anlegen von Wegen, Spiel- und Sportgeräte, Parkbänke und Abfallbehälter.

4. Straßenverkehrsflächen
Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließungsstraße" festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Verkehrsfläche ist in den Straßenseitenräumen zu entwässern.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf der privaten Verkehrsfläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leistungsrechte und Fahrrechte zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger zu sichern.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Als Mindestbegrünung und zur landschaftlichen Einbindung sind 30 Laubbäume der "Artenliste Bäume" als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 cm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen. Die Fläche "Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen" muss bepflanzt werden. Je laufendem Meter Hecke ist ein Strauch der "Artenliste Sträucher" mit 40 bis 100 cm Höhe zu pflanzen.

7. Maßnahm en zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Ein durchgehender Sockel als Einfriedung ist unzulässig.

8. Lärmschutzfestsetzungen
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w,ges = La – KRaumart
mit L a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzbedürftigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB (A) zu berück sichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zubeachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln eines Schallgutachtens abzuleiten.

9. Maßnahmen des Artenschutzes
M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.
M2: Um einen artenschutzrechtlichen Kompensation mit Fledermäusen und Vögel für den Verlust einer 1 ha Waldfläche auszugleichen sind im Plangebiet 8 Nistkästen für Vögel und 8 Spaltenkasten für Fledermäuse anzubringen.

Nachrichtliche Übernahme
Das Landschaftsschutzgebiet "Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiete" grentz im Westen an den Geltungsbereich.

Artenliste Sträucher	Artenliste Bäume
Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna	Feldahorn acer campestre
Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata	Hängebirke betula pendula
Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare	Hainbuche campinus betula
Gartengeißblatt - Lonicera caprifolium	Rotbuche fagus sylvatica
Schlehe - Prunus spinosa	Gemeine Esche fraxinus excelsior
Faulbaum - Rhamnus frangula	Stieleiche quercus robur
Hundsrose - Rosa canina	Traubeneiche quercus petraea
Besenginster - Cytisus scoparius	Eberesche sorbus aucupana
Gewöhnliche Berberitze - Berberis vulgaris	Winterlinde tilia cordata
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana	Sommerlinde tilia platyphylles
	Bergulme ulmus glabra

Verfahrensvermerke

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungenmit dem hierzuergangenen Beschluss der Stadtverordneten vom.....übereinstimmen.

Ausgefertigt ....
Unterschrift Datum

Satzungsbeschluss

Die (Einfügen: Gemeindevertretung oder Stadtverordnetenversammlung) hat den Bebauungsplan am ..... mit Beschluss-Nr. ..... als Satzung beschlossen.

.....
Datum / Unterschrift Siegel

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am ……, gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind.Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

.....
Datum / Unterschrift Siegel

Genehmigungsvermerk

Die … Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Dosse) wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt (Aktenz.: .....)

....
Ort, Datum Siegel und Unterschrift

Katastervermerk

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataster mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
Datum / Unterschrift Siegel

Rechtsgrundlagen

>>BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

>>BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

>>PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

>>BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

>> Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
>>Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen

Übersichtskarte Plangebiet

Auszug Brandenburg Viewer
GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Stadt Königs Wusterhausen
OT Niederlehme

Bebauungsplan 03/22

"Seequartier - Nico`s Hafen"

Entwurf
Stand 20.04.2026

Maßstab
1 : 5 00

Bearbeitung
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde Mahlow
Tel. 033708 902470 // info@hibuplan.de

ALKIS Stand: 05.02.2025