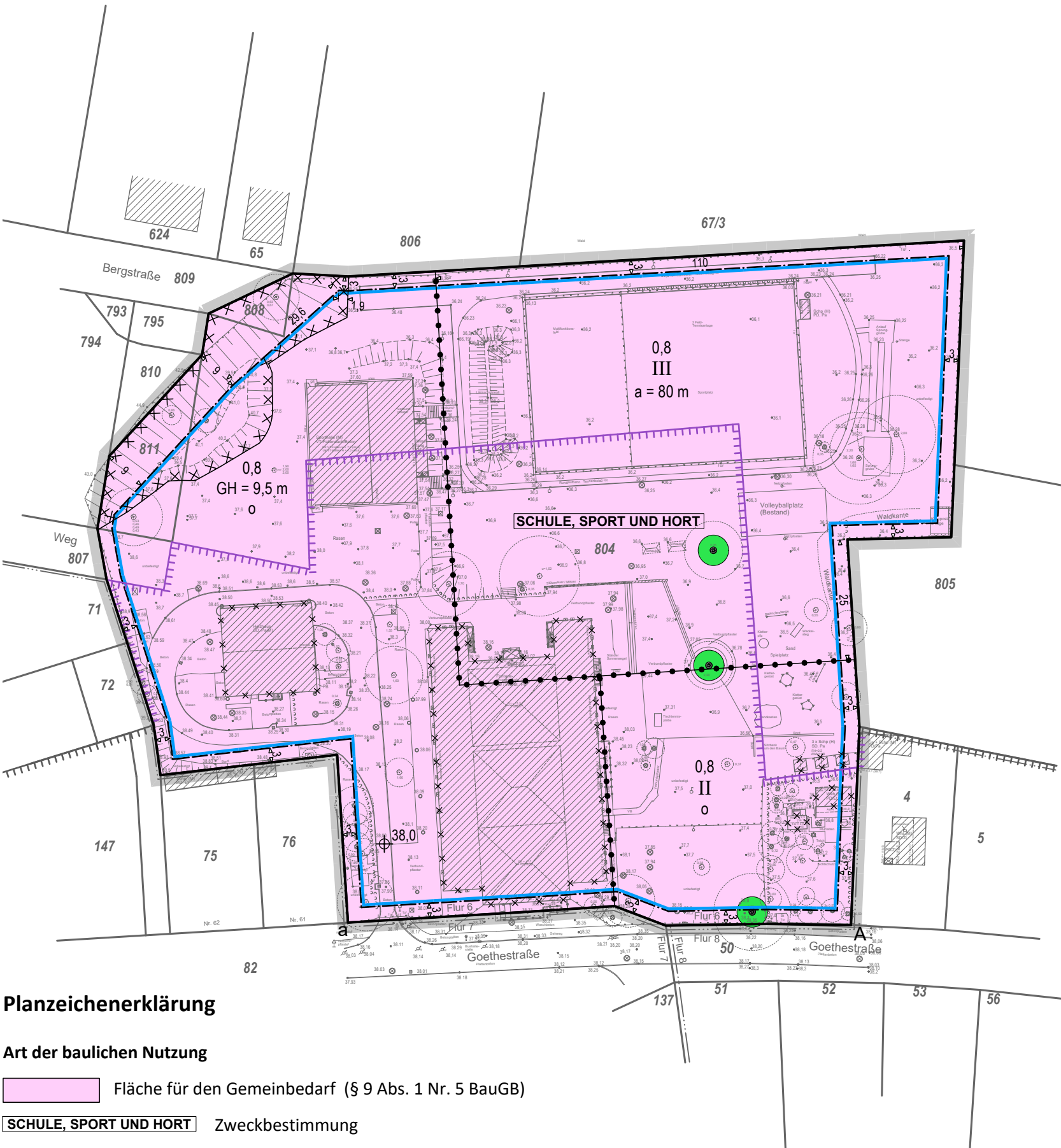


Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - SCHULE, SPORT UND HORT** Zweckbestimmung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - z.B. II Zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), siehe TF Nr. 3.1
 - GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (§ 18 Abs. 1 BauNVO), Höhenbezugspunkt gemäß TF Nr. 2.2
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- a - A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Kennzeichnung**
- Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sanierte Altablagerungen
 - Abgrenzung des Innenbereichs gemäß Innenbereichssatzung

- Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter**
- Bemaßung
 - Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen
 - Flurgrenzen
 - Geländehöhen
 - Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 2016
 - Abriß von Bebauung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken, Zwecken des Schulsports und der Hortbetreuung dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ ist eine außerschulische Nutzung der Schul- und Hortgebäude sowie der Sporthallen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Sportanlagen durch den Vereinssport ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie der Zwischenspeicherung und Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind Dachaufbauten wie Aufzuganlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen) bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) zulässig. Sofern keine Gebäudehöhe festgesetzt ist, sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der Dachhaut des obersten Vollgeschosses zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 BauNVO
 - Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt eine Geländehöhe von 38,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 als Höhenbezugspunkt.
Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO
- 3. Bauweise**
- Für die Teile der Gemeinbedarfsfläche, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festsetzt, gelten folgende Bedingungen: Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Länge der Außenwand. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.
Rechtsgrundlage: § 22 BauNVO
- 4. Grünfestsetzung**
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5. Entwässerung**
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)**
vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen vom 5. März 2024). Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten und anzuwenden.

Hinweise

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgende sanierte Altablagerung: Reg.-Nr.:0329610321, Bezeichnung: Deponie an der Bergstraße Niederlehme
Gemarkung: Niederlehme, Flur: 6, Flurstück: 804, 808, 811

Ca. 50 m nördlich des Plangebietes (Gemarkung Niederlehme, Flur 6, 49/13) befindet sich im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald eine altlastenverdächtige Fläche/Altablagerung mit der Bezeichnung „Deponie im ehem. Sandgleisbett“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei bestimmten Bauphasen, wie z. B. einer Grundwasserhaltung, zu einer Beeinträchtigung durch die o. g. altlastverdächtige Fläche/Altablagerung kommt.
Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.

Artenschutz

Maßnahme V_{ASB}1 Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Vögel auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.
Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

Maßnahme V_{ASB}2 Kontrolle auf Lebensstätten

Vor einer Baufeldberäumung hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebiets auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt. Auch außerhalb der Brutvogelschutzzeit ist eine Kontrolle des Plangebiets vorzunehmen. Hierbei beschränkt sich die Kontrolle jedoch auf die zahlenmäßige Erfassung aller Nester von nischen- und höhlenbrütenden Arten. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Maßnahme A_{CE}4.

Maßnahme V_{ASB}3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielsweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzrichtungen gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Maßnahme A_{CE}4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials

Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme V_{ASB}2) artspezifisch künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere an den verbleibenden Gehölzen auf dem Schulgelände im Verhältnis 1:2 zu montieren, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen. Weiterhin sind Ersatzniststätten und Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten (Mauersieger, Haussperling, Mehlschwalben) und gebäudebewohnende Fledermausarten (u. a. Breitflügelfledermaus und Fransenfledermaus) an den geplanten Gebäuden anzubringen oder auch in der Fassade zu integrieren. Da die Anzahl der Ersatzkästen erst kurz vor dem Abriss der Gebäude und wahrscheinlich nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes feststeht, sind in oder an der Fassade des neuen Gebäudes oder auch am neuen Hortgebäude Kästen für Vögel und Fledermäuse entsprechend zu montieren.

Wasserrechtliche Genehmigung

Die etwaige Errichtung von Erdwärmesonden unterliegt der Einzelfallentscheidung der unteren Wasserbehörde.
Gewässerbenutzungen (z. B. Niederschlagswasserableitungen, Grundwasserentnahmen auch über Löschwasserbrunnen etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Waldabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 BbgBO bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden. Die von dem angrenzenden Wald ausgehenden Gefahren sind zu berücksichtigen.
Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Waldflächen entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen und keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes.
Die Vorgaben des Waldbrandschutzes sind einzuhalten (§ 20 und § 23 LWaldG).

Baumschutzsatzung

Für den Bebauungsplan gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Anzuwenden ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung (Fällantrag) jeweils gültige Fassung.

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Stadt Königs Wusterhausen
Lagesystem: ETRS 89
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemarkung: Niederlehme
Flur: 6
Flurstücke: 804, 808 und 811
Vermesser: Dipl.-Ing. Andreas Schmidt - ÖbVI Land Brandenburg
Planstand: 08.08.2025

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat am 09.12.2024 und am 16.12.2024 (Fortsetzungssitzung) die Aufstellung des Bebauungsplanes 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ im Ortsteil Niederlehme gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Königs Wusterhausen, den
Siegel Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ im Ortsteil Niederlehme, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den
Siegel Die Bürgermeisterin

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ der Stadt Königs Wusterhausen wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt.

Königs Wusterhausen, den
Siegel Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ der Stadt Königs Wusterhausen ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt Nr. für die Stadt Königs Wusterhausen, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen, den
Siegel Die Bürgermeisterin

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
Ort, Datum Siegel Vermesser

Übersichtsplan, Lage des Geltungsbereichs

Maßstab 1:10.000 | DTK10 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Satzung

Planstand **12.05.2026**

Planformat **841 / 500 mm**

0 50m

Maßstab **1:1000**

Nord

Stadt Land BREHM

Stadt Königs Wusterhausen
OT Niederlehme

Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbB
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 115771 Königs Wusterhausen
03375 52357-30
info@stadt-land-brehm.de