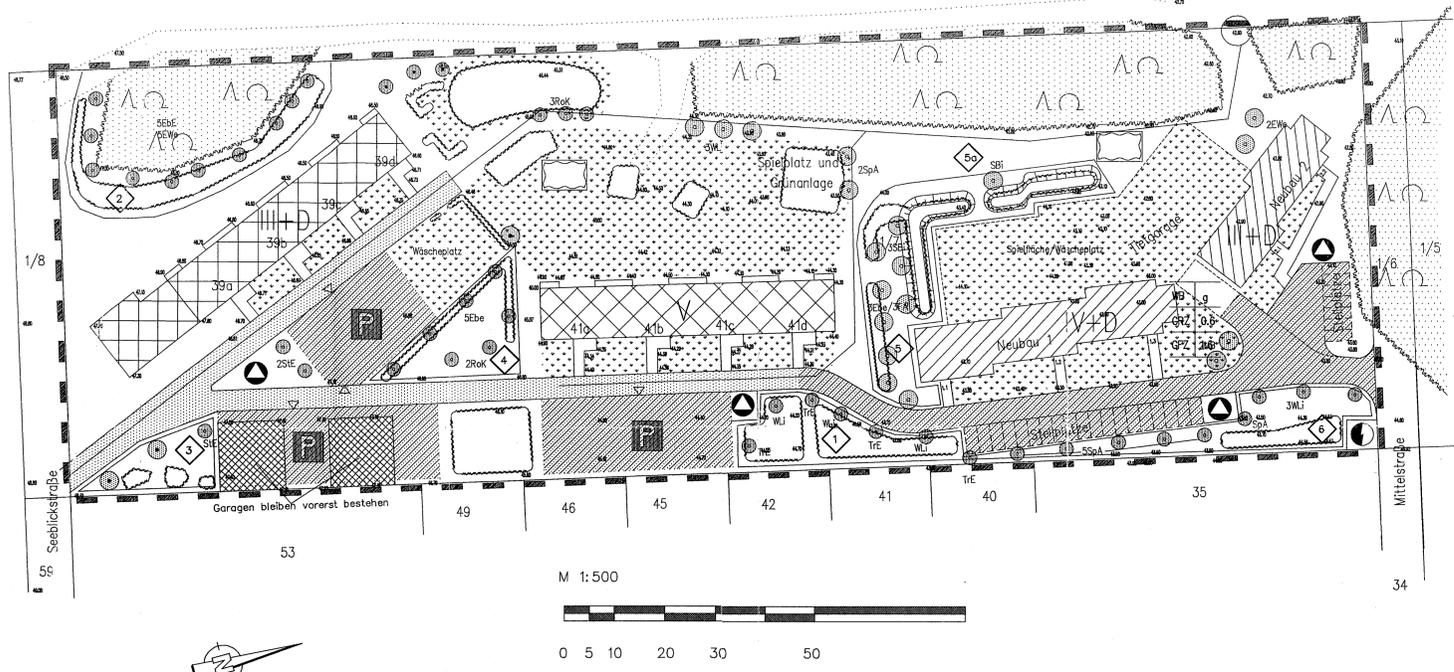


Bebauungsplan "Wohnanlage Seeblick"



ZEICHENERKLÄRUNG

- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- GFZ 0.7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- BMZ 3.0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- GRZ 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- TH Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- G geschlossene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Einfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Gewässer mit Fließrichtung
- 256/3 Flurstücknummer
- Abwasser (§ 9 (1) 12 BauGB)
- P Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- Verkehrflächen, bestehend (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrflächen, geplant (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Abfall (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grundstücksgrenzen bestehend
- Grundstücksgrenzen geplant
- Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Abwasserleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Luftungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Elektrizität (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Anlagen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Wald i.S. LWaldG
- Flächige Baum-/Strauchbestände (Bestand/Neupflanzung)
- Hecken, Strauchreihen (Bestand/Neupflanzung)
- Flächen mit Pflanzbindungen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Abkürzungen verwendeter Baumarten

FA - Feldahorn	SpA - Spitzahorn	Ebe - Eberesche
EW - Eingr. Weißdorn	St - Stieleiche	Tr - Traubeneiche
WL - Winterlinde	SBI - Sandbirke	MB - Mehlbeere
Rok - Roßkastanie		

PLANVERFAHREN

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.11.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.11.1992 bis zum 24.12.1992 am 24.11.1992 erfolgt.

Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. BauGB i. V. m. § 3 BauZVO beteiligt worden.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 04.07.1994 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung freigegeben.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 01.11.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.08.1994 bis zum 20.09.1994 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach Par. 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.08.1994 durch Bekanntmachung durch Aushang am 05.08.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 12.06.1995 den Entwurf des Grünordnungsplanes und des Erläuterungsberichtes gebilligt und zur Auslegung und Trägerbeteiligung freigegeben.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Der Grünordnungsplan und dessen Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 14.07.1995 bis 15.08.1995 während folgender Zeiten nach Par. 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.07.1995 im Amtsblatt-Nr. 34 und durch Aushang am 17.06.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Die Gemeindevertretung hat am 18.09.1995 den Entwurf des B-Planes mit integrierten Grünordnungsplan mit Begründung gebilligt und entsprechend Par. 3 BauGB in Verbindung mit Par. 2 Abs. 2 und Par. 19 BauGB-Maßnahmen wiederholt öffentlich zur Auslegung freigegeben, da die wöchentlichen Stunden der Auslegung nicht ausreichend waren.
Königs-Wusterhausen, *M. B. 3.*, 1996
Amtdirektor

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

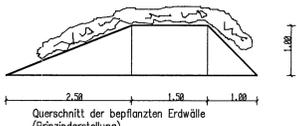
- Nutzungsort**
Besonderes Baugebiet nach Par. 4a (1) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
Neubau 1: 5 Vollgeschosse; E + 3 + D
Neubau 2: 4 Vollgeschosse; E + 2 + D
GRZ: 0,6
GFZ: 1,6
- Bauweise**
Nach Par. 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise zugelassen.
- Stellplätze für Kfz**
Die Stellplätze sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zu errichten. Für jede Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz zu errichten.
- Hauptgebäude**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen und Geschosshöhen sind bindend.
- Dächer**
Dachneigung max. 45 Grad,
Dachdeckung Pflanzentegel oder Biberschwanzdachziegel in natürlicher Farbe,
Dachüberstände an der Traufe max. 0,50 m, am Ortsgang max. 0,30 m.
- Nebengebäude**
Tiefgaragen sind zugelassen ebenso Gebäude die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendig sind.
- Ver- und Entsorgung**
Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind hierbei zu beachten. Abwasser und Trinkwassermäßig ist das Gebiet erschlossen, das gleiche gilt für Energie.

Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB; Eingriffregelung gemäß BbgNatSchG)
- Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen i.S. von Par. 12 BbgNatSchG.
 - Eine Gefährdung des Grundwassers infolge der Lagerung oder Verwendung von wassergefährdenden Stoffen während der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten wird ausgeschlossen.
 - Zum Schutz der zum Geltungsbereich gehörenden bzw. angrenzenden Teile der Kiefernforstbestände sowie des nordwestlich gelegenen Sandrückenrasens werden diese Bereiche - nicht in das Baufeld einbezogen - sichtbar und wirksam zum Baugebiet abgegrenzt.
 - Eine Beschädigung oder Beseitigung von Bäumen und Strauchgehölzen über das vorhabensbedingte unvermeidliche Maß wird vermieden.
 - Zur Minderung der Zunahme des Anteils vollversiegelter Flächen im Geltungsbereich werden auf den Verkehrsflächen geeignete Oberflächenmaterialien (Pflaster, Rasengitter, o.ä.) verwendet.
 - Zur Minderung von Schadstoff- und Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr der Anlieger wird die Wohnanlage als verkehrsberuhigte Zone (max. 30 km/h) festgesetzt.
 - Zeitweilig abgetragener humoser Oberboden wird gesondert gelagert, gegen die Durchmischung mit anderen Stoffen geschützt und für eine Wiederverwendung bereitgehalten.
- Ausgleich zeitweiliger und nachhaltiger Beeinträchtigungen i.S. Par. 12 BbgNatSchG
 - Zeitweilig abgetragener humoser Oberboden wird mit Abschluß der Baumaßnahme zur Gestaltung der Grünflächen und zur Abdeckung der Tiefgarage wiederverwendet.
 - Bodenverdichtungen auf Baustraßen, Lagerplätzen o.ä. werden mit Abschluß der Baumaßnahme durch Auflöserung beseitigt.
 - Der durch Versiegelung eintretende Verlust von Versickerungsflächen wird durch die Errichtung von Regenrückhaltebecken mit Überlauf und die Ausnutzung bestehender Sickerschächte ausgeglichen. Anfallendes Niederschlagswasser verbleibt somit zur Grundwasseranreicherung innerhalb des Geltungsbereiches.
 - Die kleinräumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen, die einen harmonischen Übergang vom Siedlungsrand zur umgebenden Landschaft gewährleisten. Sie werden im Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen realisiert.
 - Die vorhabensbedingte Beseitigung einzel stehender Bäume wird durch Neupflanzung im Mindestverhältnis 3:1 ausgeglichen.

Nachfolgende Zuordnungen zur Planzeichnung

- Der vorhabensbedingte Verlust von ca. 250 m² Kiefernjugendbestand und ca. 100 m² Ebereschengebüsch wird durch die Neupflanzung der öffentlichen Grünfläche gegenüber Wohnblock 41 ausgeglichen: 4 Traubeneichen, 3 Winterlinden; 350 m² freiwachsendes flächiges Strauchgehölz.
 - Ersatzmaßnahme i.S. Par. 14 BbgNatSchG
Für die durch nicht ausgleichbare Versiegelung beeinträchtigten Flächen wird eine nachhaltige Aufwertung der Bodenfunktion als Ersatz durch folgende Maßnahmen gewährleistet:
Stufte Waldmantelpflanzung mit 5 Ex. Eberesche, 5 Ex. Eingrifflicher Weißdorn; ca. 350 m² flächiger Strauchgehölz.
 - Bepflanzung öffentlicher Grünflächen
 - 1 Ex. Stieleiche; 4 Strauchgruppen je 15 m² aus Hunds- Heckenrose; Extensivrasen.
 - 40 lfm Hecke, eingeordnet 5 Ex. Eberesche als Überhälter; 2 Ex. Roßkastanie; Extensivrasen.
 - 30 lfm Hecke (Breite 2 m); 3 Ex. Eberesche und 3 Ex. Feldahorn in wechselnder Anordnung als Baumreihe; 4 Ex. Sandbirke; Extensivrasen
 - Herstellung von flachen Erdwällen (Breite 5 m, max. Höhe 1 m); darauf Pflanzung von ca. 170 m² Laubsträuchern.
 - 1 Ex. Spitzahorn, 3 Ex. Winterlinde; 100 m² flächige Strauchgehölze; 2 Sträucher Hundrose.
- Weitere Baumpflanzungen im Geltungsbereich außerhalb der Ausgleichs- und Ersatzflächen, insgesamt:
2 Ex. Stieleiche, 3 Ex. Roßkastanie, 3 Ex. Winterlinde, 7 Ex. Spitzahorn, 2 Ex. Mehlbeere, 2 Ex. Eingrifflicher Weißdorn.



- Öffentliche Grünflächen gem. Par. 9, Abs. 1, Nr. 15
Alle nicht überbauten oder durch bauliche Anlagen beanspruchten Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ausgenommen davon sind die im Geltungsbereich liegender Waldbestände der Forstabteilung 5248.
- Bindungen für Bepflanzungen gem. Par. 9, Abs. 1, Nr. 25 b
Über die als Ausgleich oder Ersatz festgesetzten Bepflanzungen hinaus gelten folgende Pflanzbindungen für öffentliche Grünflächen:
- Verwendung einheimischer Baum- und Straucharten bei Gehölzpflanzungen nachfolgende Artenliste:

Baumarten	Straucharten		
Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	Elae	Hedera helix
Sandbirke	Betula pendula	Gem. Wacholder	Juniperus communis
Zitronenapfel	Populus tremula	Gew. Liguster	Ligustrum vulgare
Traubeneiche	Quercus petraea	Schäfer	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Hundrose	Rosa canina
Schweide	Salix caprea	Heckenrose	Rosa corymbifera
Mehlbeere	Sorbus aria	Brombeer-Arten	Rubus sp.
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Winterlinde	Tilia cordata	Rauschthaus	Sambucus racemosa
		Sanddorn	Hippocrepis emerus

- Reine Zierpflanzen sind nur im Bereich der Hauseingänge zulässig.
- Rasenflächen sind außer auf Flächen mit spezifischen Funktionen (Spiel- oder Sportflächen, Wäscheplätze) als extensive Mähwiesen zu entwickeln.

Bauherr:	Zeichnungsnummer:	Datum	Name
Bebauungsplan Seeblick	9295-B	22.07.93	HA.
Auftraggeber:	gezeichnet:	geprüft:	
Gemeinde Zernsdorf	27.07.93	27.07.93	KR.
Maßstab:	Blattgröße:	gezeichnet:	
1:500	1185/837	24.08.95	KR.