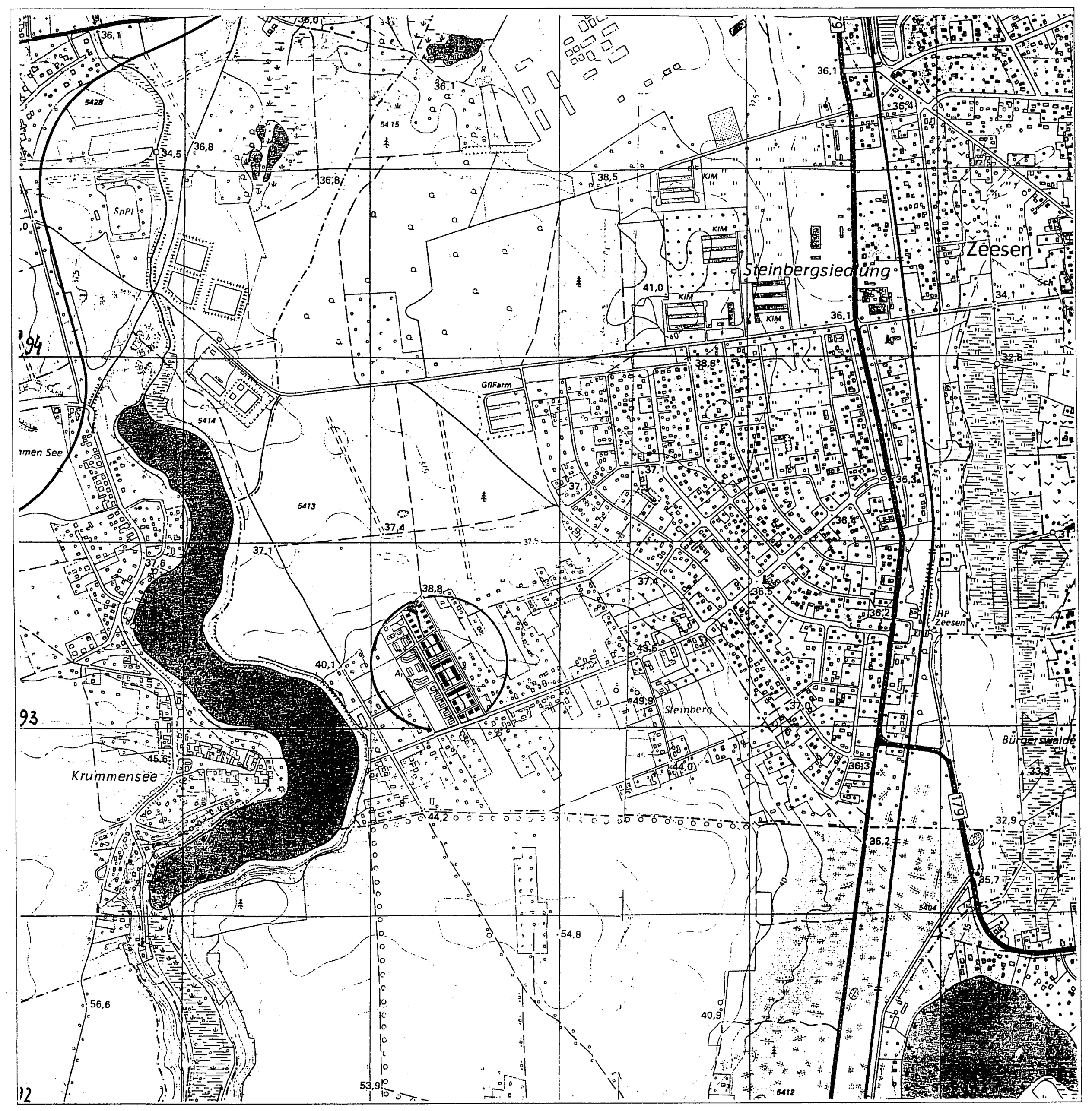
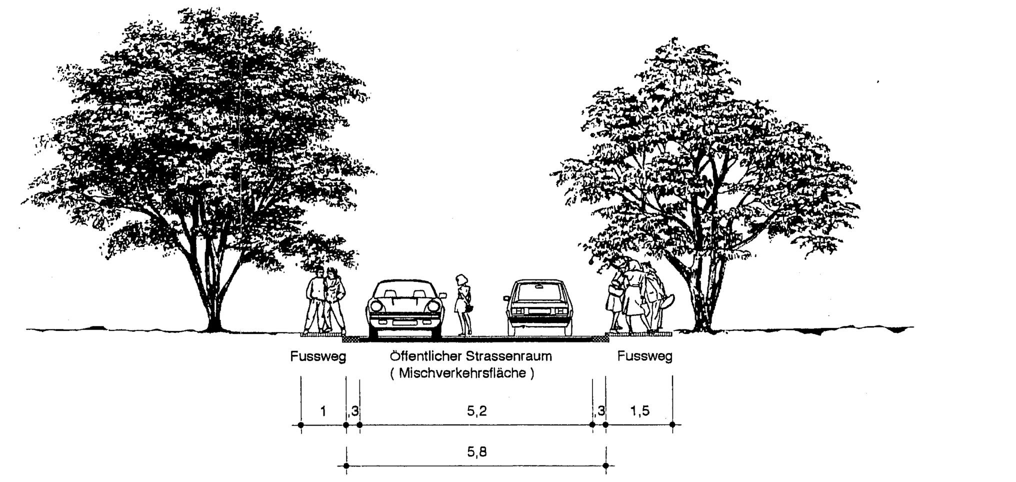
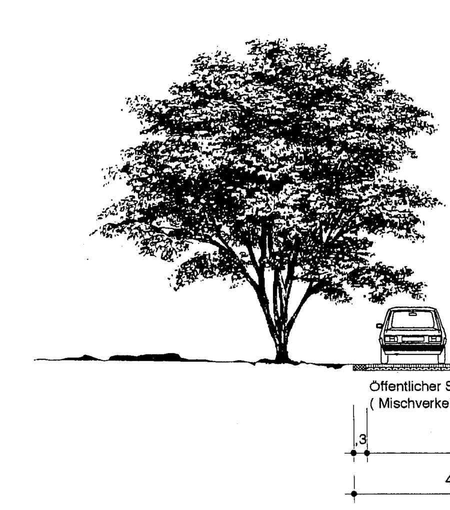
VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 1 / 94 Wohnanlage an der Puschkinstrasse Gemeinde ZEESEN



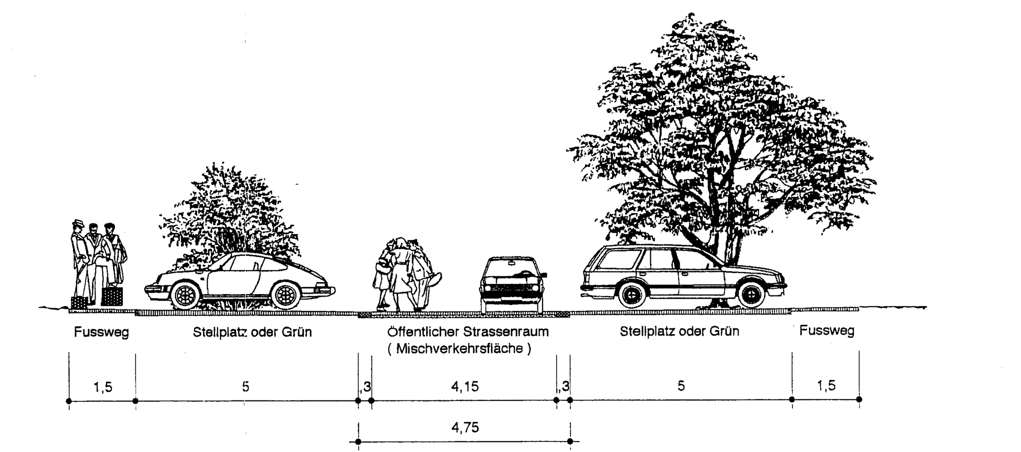
Querschnitt Planstrasse A



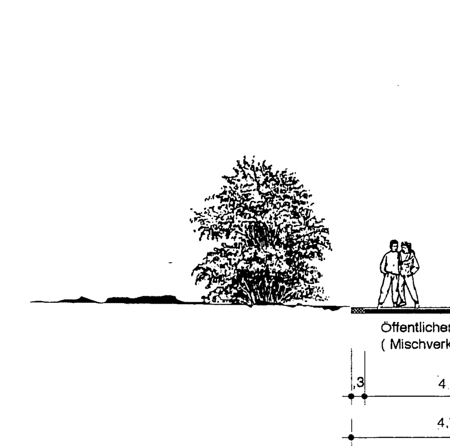
Querschnitt Planstrasse B , C



Querschnitt Planstrasse E



Querschnitt Planstrasse F



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II — Zahl derVollgeschosses (Z) als Höchstgrenze

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise

Baugrenze (23 Abs . 3 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des V + E Planes

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Radweg , Fussweg

Erschliessungsweg-Regenrückhaltebecken

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

Elektrizität

7. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Freiflächen (Privatgärten und Nebenanlagen)

Bäume

Kinderspielplatz

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

S — Stellplätze

MÜLL — Müllplatz

9. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

←-----→ Firstrichtung

SD — Satteldach

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	max. Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Absatz 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Königs Wusterhausen, 04. APR. 1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

2. Die Gemeindevertretung hat am 29.5.1995 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Königs Wusterhausen, 04. APR. 1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 14.7. bis zum 3.8.95 während folgender Zeiten im Bürgerbüro der Gemeinde Zeesen:

Donnerstag von 9.00 - 12.00; 13.00 - 18.00 Uhr

und im Bauamt Unteres Dahmeland:

Mo. 8.00 - 12.00 ; 13.00 - 15.30 Uhr
Di. 9.00 - 12.00 ; 13.00 - 18.00 Uhr
Mi. 8.00 - 12.00 ; 13.00 - 15.30 Uhr
Do. 13.00 - 15.30 Uhr
Fr. 9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3, Abs. 2, BauGB, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.6. - 9.8.1995 durch Aushang und durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt vom 6.7.1995 des Amtes Unteres Dahmeland bekannt gemacht worden.

Königs Wusterhausen, 04. APR. 1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 8.6.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Königs Wusterhausen, 04. APR. 1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.9.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Königs Wusterhausen, 04. APR. 1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

6. Der katastermäßige Bestand am 28.11.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuenstädtebauähnlichen Planung werden als richtig bescheinigt.

B. Fiebig, öffentl. best. Vermessungsingenieur

Ort, Siegel (Unterschrift) öffentl. bestellter Vermesser

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 4.5.1995, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde am 25.9.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Königs Wusterhausen, 04. APR. 1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

8. Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.02.1996 Az: ______ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Cottbus, 28.5.1996 Im Auftrag

Königs Wusterhausen, 18. OKT. 1996, Siegel (Unterschrift)

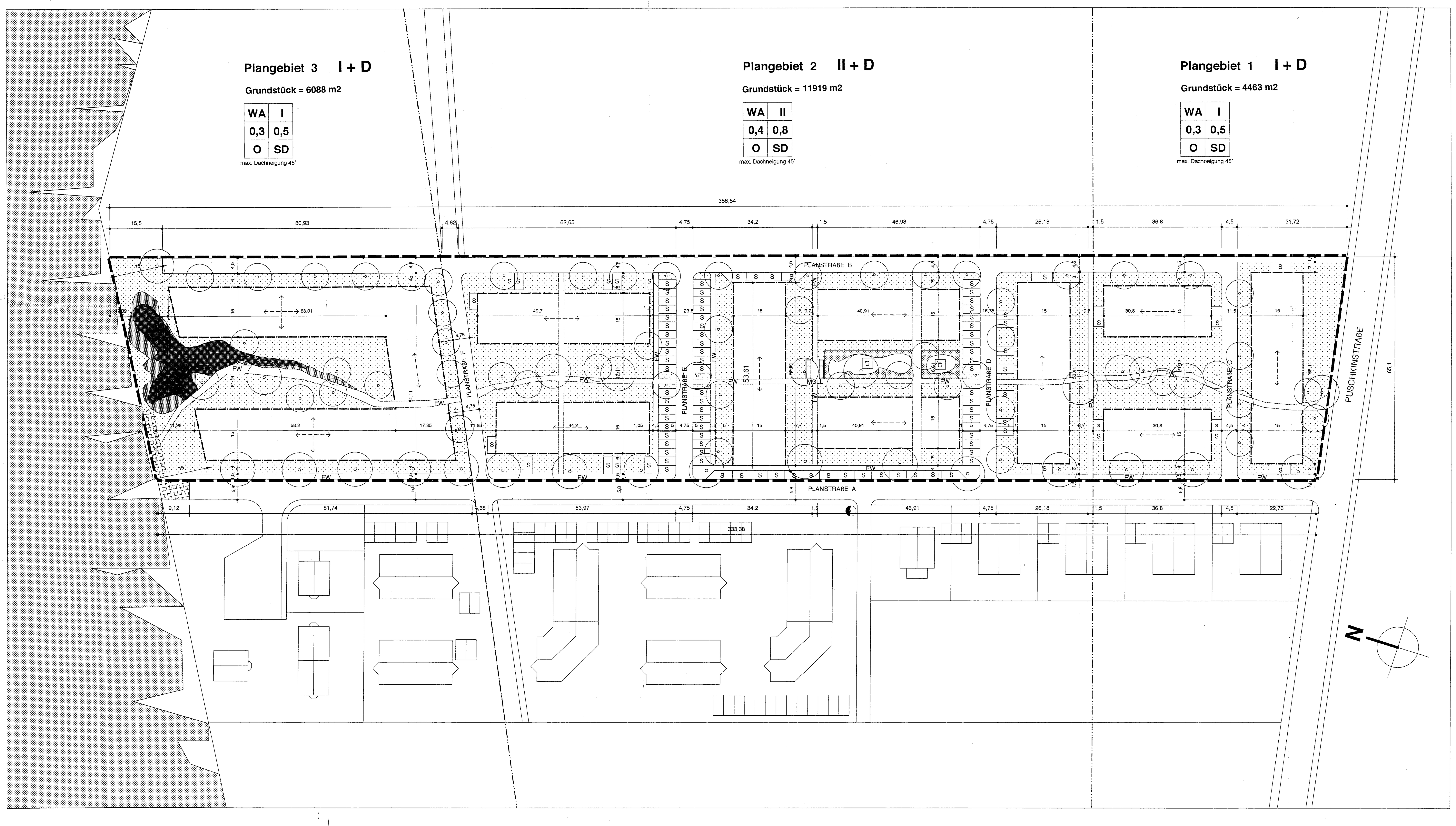
9. Die Auflage wurde erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.5.96 bestätigt.

Cottbus, 28.5.96 Im Auftrag

Königs Wusterhausen, 20.06.1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor

10. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, 20.06.1996, Siegel (Unterschrift) Amtsdirektor



Lageplan A

M 1: 500

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 1 / 94 Wohnanlage an der Puschkinstrasse Gemeinde ZEESEN

Grundstück: Puschkinstraße
Flur 8,
Flurstücke,129,130, 131
Grundbuchblatt 546/547

Bauherr: Volker Stevin
Bauentwicklung GmbH
Schlüterstraße 37
10629 Berlin
Tel: 030/ 882 78 91
Fax: 030/ 882 78 19

Architekt: Carlos Zwick
Dipl. Ing. Arch.
Paul-Lincke-Ufer 32
10999 Berlin
Tel: 030/ 618 85 84
Fax: 030/ 618 80 29

Berlin, den 04.05.95
geändert 28.02.96

Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten die nachfolgenden Vorschriften:

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Baugebieten sind nach § 1, Abs. 5, BauNVO, nur Nutzungen nach § 4, Abs. 1 und Abs. 2, Nr. 1 und 2 zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.
1. GRZ Grundflächenzahl als Höchstwert, z. B. höchstens 0,4 zulässig
2. GFZ Geschoßflächenzahl als Höchstwert, z. B. max. 0,8 zulässig
3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. höchstens 2 Vollgeschosse über Geländeoberkante zulässig
4. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen, z. B. Zahl der Vollgeschosse, maximale Geschoßflächenzahl

III. Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Stockwerkszahlen sind als Höchstgrenzen anzusehen.

IV. Gebäudehöhen

1. Folgende Traufhöhen dürfen in den Plangebieten 1 bis 3 nicht überschritten werden:
- bei zulässiger 1geschossiger Bebauung mit Kniestock 4,0 m
- bei zulässiger 2geschossiger Bebauung mit Kniestock 6,7 m
Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Traufhöhe zwischen Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen.
2. Die festgesetzten Traufhöhen gelten auch für technische Anlagen.

V. Garagen, Park- und Stellplätze

1. Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Park- und Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
3. Für das Bebauungsgebiet wird festgelegt, daß über das Gesamtareal je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

VI. Bauweise

1. Entsprechend der Planzeichnung gilt die offene Bauweise (o).

VII. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Wohngebäude - bezogen auf den Hauseingang - darf in den Plangebieten 1 und 3 nicht mehr als 0,5 m, im Plangebiet 2 ausnahmsweise nicht mehr als 0,9 m über dem natürlichen Gelände liegen.

VIII. Gestaltung der Gebäude

1. Bei den Wohngebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° in Baufeld 1 bis 3 auszuführen.
2. Kniestöcke und Dachgauben sind zulässig.
3. Die Höhe des Kniestockes wird begrenzt durch:
- die in Punkt IV beschriebenen zulässigen Traufhöhen von 4,0 bzw. 6,7 m und
- eine höchstzulässige Kniestockhöhe von 0,90 m.
4. Dachgauben können die Form von Schleppgauben, Rundgauben oder Zwerchgauben aufweisen. DieVerwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Gauben können in der Dachfläche oder außenwandbündig sitzen. Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht erlaubt.
5. Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 1,2 m^2 in den Baufeldern 1, 2 und 3 erlaubt.
6. Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern ausschließlich Ziegeleindeckungen zulässig. Dachaufbauten sind in Farbe und Material des Daches zu halten. Ergänzend hierzu sind bei den flachgeneigten Gauben Blecheindeckungen zulässig.
7. Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metallelemente sowie Plattenverkleidungen nicht zulässig. Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind in Außenputz oder Klinkermauerwerk mit Holzverkleidungen zu gestalten.
Unzulässig sind:
- grelle und unnatürlich wirkende Farben
- Imitationen von Naturbaustoffen
- Kunststoffe auf PVC-Basis und sonstige altlastenbildende Materialien
- Glaskrösel-Produkte
8. Die Hauptgebäude sind entsprechend der in der Planzeichnung angegebenen Firstrichtung zu erstellen.
9. Einzelgaragen, offen und geschlossen, sind nur bei den Baufeldern 1 und 3 mit Satteldächern zulässig. Die Dachneigung der Garagen, soweit keine Flachdächer, ist den Hauptgebäuden anzupassen.
10. Wintergärten und Glasanbauten sind bis zu einer Grundfläche von 15 m^2 zulässig. Sie dürfen max. 3,5 m aus der Gebäudeflucht hervortreten und müssen an der Traufseite eine Mindesthöhe von 2,1 m über dem natürlichen Gelände aufweisen.
11. Solaranlagen sind zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche, in die Wintergärten oder die Glasanbauten integriert sind.
12. Balkone können zwischen hervortretenden Gebäudeteilen oder außenwandbündig angeordnet werden. Sie dürfen maximal 2,0 m aus der Gebäudeflucht hervortreten und eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten.
13. Ausnahmen von den Punkten 1 bis 12 sind zulässig, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

IX. Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für Hecken.
2. Als Einfriedung der Baufelder 1, 2 und 3 sind nur landschaftstypische Staketenzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
3. Bei Heckenpflanzungen sind nur einheimische Laubsträucher gemäß der Artenlisten im Grünordnungsplan enthalten.
4. Staketenzäune sollen aus Sockel und regelmäßigen Pfeilern bestehen, die in Material und Farbe den Gebäuden entsprechen. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,1 m über Oberkante Gehweg bzw. natürlichem Gelände nicht überschreiten. Als Lattung ist nur Holz zulässig.
5. Ausnahmen von den Punkten 1 bis 4 sind zulässig, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts-, Landschafts- und Straßenbildes sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

X. Verkehrsflächen

1. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Sinne der Straßenverkehrsordnung "Mischfläche".
2. Gehwegüberfahrten sind nur in den Bereichen der in der Planzeichnung angegebenen Ein- und Ausfahrten zulässig und dürfen eine Breite von maximal 4,0 m an der Straßenfront nicht überschreiten.

XI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zu befestigende Flächen sind mit Pflastersteinen und Verbundsteinen so auszuführen, daß das Versickern des Regenwassers möglich ist.

XII. Grünflächen und Bepflanzung

Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzung sind im Gründordnungsplan enthalten.

XIII. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Nutzers zu versehen.

XIV. Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

XV. Hinweise

1. Es ist vorgesehen, Erdgas als Energieträger für die Wärmeversorgung zu verwenden.
2. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation mit Anschluß an die Sammelkläranlage anzuschließen.
4. Unverschmutztes Wasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, dem Regenrückhaltebecken zuzuführen oder auf dem Grundstück zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt notwendig.
5. Vermaßung: - Maßzahlen in Metern, z. B. 14 m

XVI. Grünordnungsplan

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

Wasserversickerung
Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Alle Niederschlagswässer der öffentlichen Wege und Straßen werden über ein naturnah anzulegendes Regenrückhaltebecken (Teich) dem Naturhaushalt zugeführt.
Parkplatzstellflächen, Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

2. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Begrünung der privaten Grundstücke
Pro Plangebiet (3) sind entsprechend Grünordnungsplan (D)
- im Plangebiet 1 (3 Baufelder) 17 Bäume
- im Plangebiet 2 (6 Baufelder) 42 Bäume
- im Plangebiet 3 (3 Baufelder) 23 Bäume
zu pflanzen sowie auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche Gehölz- und Staudenpflanzungen vorzunehmen (D).

Für die Einfriedungen sind keine massiven Anlagen zulässig. Sind Einfriedungen geplant, so sind freiwachsende Hecken zu verwenden. Ein Formschnitt ist nicht zulässig. Verwendung finden die im Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan 1/94, Abschnitt 8 - Pflanzliste - aufgeführten Pflanzen.

Stellplatzbegrünung
Mindestens 42 Stellplätze im zentralen Bereich entlang der Planstraße E sind mit Sträuchern entsprechend Liste 3, Abschnitt 8 (Pflanzliste) des Grünordnungsplans zum Vorhaben- und Erschließungsplan an den Stirnseiten und Einfassungen zu begrünen.

Das Verhältnis von Baumpflanzung zu Stellplätzen auf dem Gesamtgrundstück sichert, daß mindestens aller 4 Parkplatzstellflächen die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes mit mindestens 20/25 cm Stammumfang und einer Mindesthöhe von 3,50 m erfolgt. Die Bäume sind mittels Dreibockverankerung zu sichern (D).

Straßenbaumpflanzung
Entlang der Planstraßen erfolgt entsprechend Grünordnungsplan, Pflanzliste 1, die einseitige, alleeartige Pflanzung von Straßenbäumen.

Teichbepflanzung
Die Uferzonen des Regenrückhaltebeckens sind mit Pflanzen entsprechend Grünordnungsplan - Pflanzliste 5 - zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit der Gemeinde Zeesen und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durchführungsvertrag

Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Gemeinde Zeesen und dem Vorhabenträger, der Volker Stevin Bauentwicklung GmbH, ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

77