



- Legende**  
(Planzeichen nach der PLANZ 90)
- 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22/23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - 2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
  - 3. Hauptver- und -entsorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
    - ◇ unterirdische Leitungen
  - 4. Geltungsbereichsgrenze
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - ▬ Umgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstückes 427/1
  - 6. Nutzungsschablone
 

WA	o	Gebietskategorie	Bauweise
△	○	Allgemeines Wohngebiet	o offene Bauweise
△	○	zulässige Hausformen Einzel- und Doppelhäuser	zulässige Dachform SD Satteldach WD Walmdach MD Mansarddach
GRZ 0,25	GFZ 0,50	max. zul. Grundflächenzahl	max. zul. Geschosflächenzahl
  - 7. Grünordnerische Festsetzungen
    - zu pflanzender Baum
    - zu erhaltender Baum
    - zu erhaltende Hecke
    - ✕ zu fällender Baum
    - ▬ Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

- A: Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Baugebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO):**  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Ausgeschlossen sind: Tankstellen, Gartenbaubetriebe
  - Zahl der Vollgeschosse / Höhenbegrenzung als Höchstgrenze, nicht zwingend (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO):**  
II (Vollgeschosse), wobei die Firsthöhe max. 43,00m über DHHN 92 betragen darf.
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2, § 23 BauNVO):**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Garagen und Carports dürfen außerhalb der Bauraume errichtet werden.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO):**  
GRZ: 0,25 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ: 0,50 Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
Die zulässige Obergrenze für die GRZ darf nicht überschritten werden. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.
- B: Grünordnerische Festsetzungen**
- Allgemeine Festsetzungen**  
Der ausgewiesene Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten und zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB). Alle Garagen, Pergolen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen (gemäß Artenliste) zu begrünen. Der begründete Fassadenanteil beträgt bei Garagen mindestens 40 % der umlaufenden Fassadenfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Zäune sind mit Hecken aus heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
  - Verkehrsflächen, Stellplätze**  
Beläge von Kfz-Stellplätzen, Geh- und Radfahrflächen sind versickerungsfähig herzustellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
  - Private nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
An den gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Standorten sind straßenbegleitend Laubbäume (gemäß Artenliste) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 2 m ist zulässig: Die angefangene 150 m² der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Laubbäum (gemäß Artenliste) zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sowie Bäumlandschaften sind auf dieses Maß anrechenbar. Zuwegungen und befestigte Flächen sind versickerungsfähig herzustellen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Innerhalb der dargestellten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Grabenerfahrt zu beseitigen. Die beiden vorhandenen Grabenteile sind auf der gesamten Länge der bisherigen Überfahrt miteinander zu verbinden. Neu entstandene Böschungen sind mit 5 Pflanzen pro m² zu bepflanzen (gemäß Artenliste) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 5. Artenlisten**
- Liste 1a - Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)**
- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Alnus glutinosa  | Erl                |
| Betula pendula   | Hänge-Birke        |
| Betula pubescens | Moor-Birke         |
| Prunus avium     | Vogel- Süß-Kirsche |
| Salix alba       | Silber-Weide       |
| Tilia cordata    | Winter-Linde       |
- Liste 1b - Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)**
- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Acer campestre       | Feld-Ahorn                 |
| Carpinus betulus     | Hainbuche                  |
| Crataegus monogyna   | Eingrifflicher Weißdorn    |
| Crataegus oxyacantha | Zweigrifflicher Weißdorn   |
| Malus sylvestris     | Wild-Äpfel, Holz-Äpfel     |
| Mespilus germanica   | Deutsche Mispel            |
| Prunus padus         | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Pyrus pyraeata       | Wild-Birne                 |
| Sorbus aucuparia     | Eberesche, Vogelbeere      |
- Liste 2 - Sträucher**
- |                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Calluna vulgaris      | Heidekraut             |
| Cornus sanguinea      | Blutroter Hahrieigel   |
| Corylus avellana      | Hasel                  |
| Euonymus europaea     | Pflaumenhüchen         |
| Frangula alnus        | Faulbaum               |
| Genista germanica     | Deutscher Ginster      |
| Genista pilosa        | Haar-Ginster           |
| Genista tinctoria     | Färber-Ginster         |
| Lonicera xylosteum    | Geißblatt              |
| Ononis spinosa        | Dorniger Hauhechel     |
| Prunus spinosa        | Schlehe                |
| Rhamnus catharticus   | Purgier-Kreuzdorn      |
| Ribes nigrum          | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum          | Hunds-Rose             |
| Rosa canina           | Hecken-Rose            |
| Rosa corymbifera      | Wein-Rose              |
| Rosa rugifolia        | Filz-Rose              |
| Rosa tomentosa        | Kratzbeere             |
| Rubus caesius         | Brombeere              |
| Rubus fruticosus      | Himbeere               |
| Rubus idaeus          | Ohr-Weide              |
| Salix aurita          | Sal-Weide              |
| Salix caprea          | Grau-Weide             |
| Salix cinerea         | Bruch-Weide            |
| Salix fragilis        | Lorbeer-Weide          |
| Salix pentandra       | Purpur-Weide           |
| Salix purpurea        | Kriech-Weide           |
| Salix repens          | Mandel-Weide           |
| Salix triandra        | Korb-Weide             |
| Salix viminalis       | Schwarzer Holunder     |
| Sambucus nigra        | Besenginster           |
| Sarothamnus scoparius | Sand-Thymian           |
| Thymus serpyllum      | Heidelbeere            |
| Vaccinium myrtillus   |                        |
- Liste 3 - Schling- und Kletterpflanzen**
- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Aristolochia macrophylla    | Pfeifenwinde              |
| Clematis spec.              | Waldbrenn-Arten           |
| Hedera helix                | Efeu                      |
| Humulus lupulus             | Hopfen                    |
| Jasminum nudiflorum         | Echter Jasmin             |
| Lonicera caprifoliiformis   | Jelangerjellebeere        |
| Lonicera periclymenum       | Wald-Geißblatt            |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein               |
| Parthenocissus vitacea      | "Veitchii"                |
| Polygonum aubertii          | Wilder Wein               |
| Rosa spec.                  | Schling-Knöterich         |
| Solanum dulcamara           | Kletterrosen              |
| Vitis vinifera              | Bittersüßer Nachtschatten |
| Wisteria sinensis           | Weinrebe                  |
|                             | Blauregen                 |
- Liste 4 - Obstgehölze**
- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| Armenia vulgaris            | Aprikose            |
| Cydonia oblonga             | Echte Quitte        |
| Juglans regia               | Walnuß              |
| Malus domestica i.S.        | Kultur-Äpfel        |
| Mespilus germanica          | Deutsche Mispel     |
| Sorbus aucuparia 'Moravica' | Ebbare Eberesche    |
| Sorbus domestica            | Speierling          |
| Persica vulgaris            | Pfirsich            |
| Prunus avium                | Vogel-, Süß-Kirsche |
| Prunus cerasifera           | Sauer-Kirsche       |
| Prunus cerasus              | Plaueme             |
| Prunus domestica            | Kulturbirne         |
| Pyrus communis i.S.         |                     |
- Liste 5 - Sumpf- und Wasserpflanzen**
- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Acorus calamus           | Kalmus             |
| Alisma plantago-aquatica | Froschlöffel       |
| Butomus umbellatus       | Blumenbinse        |
| Caltha palustris         | Sumpfdotterblume   |
| Eleocharis palustris     | Sumpfschilf        |
| Filipendula ulmaria      | Mädesüß            |
| Iris pseudacorus         | Wasserschwertlilie |
| Lysimachia nummularia    | Plennigkraut       |
| Lythrum salicaria        | Blutweiderich      |
| Mentha aquatica          | Bachminze          |
| Myosotis palustris       | Sumpfvergißmich    |
| Phragmites communis      | Schilf             |
| Ranunculus lingua        | Sumpfhahnenfuß     |
| Sagittaria latifolia     | Pfeilkraut         |
| Scirpus lacustris        | Seesimse           |
| Spartanium erectum       | Igelkolben         |
| Typha spec.              | Rohrkolben         |
| Veronica beccabunga      | Balchenpreis       |

**Teil I Planzeichnung**

**Verfahrensmerkmale**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.11.1998.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch die Einwohnerversammlung. Die Bekanntmachung erfolgte durch Postwurftzettel. Die Bürger sind über sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet worden. Ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.03.1999 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.04.1999 bis 07.05.1999 während der Dienstzeiten im Baumt des Amtes Unteres Dahme/ Spreewald nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.03.1999 durch Abdruck im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans wurde nach der Offenlage geändert. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange und Bürger sind mit Schreiben vom 22.06.1999 über die Änderung informiert worden und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der vorhabenbezogene B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil I und II) wurde am 20.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung vom vorhabenbezogenen B-Plan wurde gebilligt.
- Der Satzungsbeschluß vom 20.09.1999 wurde am 28.02.2000 durch die Gemeindevertretung Zeesen aufgehoben. Mit gleichem Datum erfolgte der Neubeschluß der Satzung zum vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I und II) in der Ausfertigung vom 15.02.2000. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.
- Der vorhabenbezogene B-Plan "Wohnhof Fasanenstraße" wurde dem Landkreis Dahme-Spreewald am 22.02.2000 mit Postgang beim Landkreis am 22.02.2000 angezeigt. Mit Schreiben vom 22.02.2000 erklärt der Landkreis, daß durch den vorhabenbezogenen B-Plan keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
- Die Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil I und II) wird hiermit ausgefertigt.

15. Der Beschluß der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.02.2000 im Amtsblatt des AM (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 22.02.2000 bis zum 25.02.2000 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.02.2000 in Kraft getreten.
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990
  - Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 19. Dezember 1990
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch G.V. 18.08.1997)
  - Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208 i.d.F. der Änderung vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510))
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Januar 1998

**VE-Plan "Wohnhof Fasanenstraße" der Gemeinde Zeesen**

<b>Satzung</b>	<b>M 1 : 500</b>	<b>15.02.2000</b>
<b>Vorhabenträger</b>	<b>Stadtplanung</b>	<b>Grünordnungsplanung</b>
<b>Wohnhof Fasanenstr. GbR Fasanenstr. 99 15711 Zeesen</b>	<b>C. Bley Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstr. 23 15711 Königs Wusterhausen</b>	<b>AHNER BREHM</b>
<b>Vermessung</b>	<b>Messung vom Januar 1999</b>	<b>Katasteramt Königs Wusterhsn. Landkreis Dahme - Spreewald Gemarkung Zeesen Flur 1 Flurstücke gem. Planeinschrieb</b>
<b>Vermessungsbüro Mengelkamp öffentl. best. Verm.ing. Dorfaue 14 14979 Großbeeren</b>	<b>Lagesystem ETRS 89 Höhensystem DHHN 92</b>	