



**Rechtsgrundlagen für die Satzung zum Bebauungsplan**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil I S. 58)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. Teil I S. 273)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)  
 Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

**Verfahrensvermerke:**  
**Beschlüsse**  
 1. Am 15.09.2003 hat die Gemeindevertreterversammlung Zeesen die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung freigegeben.  
 2. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen am 02.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 3. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 02.05.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 13.06.2005 *Wp Cd*  
 (Bürgermeister)



**Verfahren**  
 1. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gemeinrechtlich einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

*14.06.2005*  
 (Öffentlich bestellter Vermesser)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist durch Planungsanzeige beteiligt worden.  
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 06.10. bis 07.11.2003 während der Dienstzeiten ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt-Nr. 9 vom 25.09.2003 und durch Aushang am 25.09.2003 ortsblich bekanntgemacht worden.  
 5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 13.06.2005 *Wp Cd*  
 (Bürgermeister)



6. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden vorliegen kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.05.2005 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 1 vom 25.09.2003 ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Königs Wusterhausen, den 30.6.05 *Wp Cd*  
 (Bürgermeister)



**A Festsetzungen durch Planzeichen**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 WR Reines Wohngebiet

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

WR	II	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,2	o	Grundflächenzahl	Bauweise

**3 Bauweise/Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o offene Bauweise  
 E nur Einzelhäuser zulässig  
 D nur Doppelhäuser zulässig  
 — Baugrenze

**4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 G, F, L Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anliegergrundstücke sowie Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsbetriebe  
 F Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr

**5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffen in den Naturhaushalt**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

**6 sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Fläche für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**B Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO  
 Zulässig sind Wohngebäude.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Darstellungen der Planzeichnung bestimmt. Zulässig ist die Errichtung von 5 Wohngebäuden mit insgesamt maximal 10 Wohnungen.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 3.1 Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
 3.2 Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern gemäß der Zuordnung in der Planzeichnung.

**4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
 Stellplätze und Garagen sind entsprechend dem aus der Nutzung erwachsenden Bedarf auf den Baugrundstücken zu schaffen.

**5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 5.1 Die Befestigung der Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und sonstige Nebenflächen auf den Grundstücken ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Betonsteinpflaster mit Drainfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) zulässig.  
 5.2 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zur Versickerung zu bringen.

**6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 6.1 Anlegen einer Schutzhecke  
 Auf der in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Schutzhecke mit folgenden Maßgaben anzulegen und dauerhaft zu erhalten:  
 - zweireihige Pflanzung heimischer Sträucher mit einem Reihenabstand und Pflanzabstand in der Reihe von jeweils 1 m  
 - einreihige Pflanzung von Bäumen im Abstand von 10 m in die Hecke  
 - Pflanzgutmindestgrößen: Sträucher 2xv. 40-60  
 Bäume HS 2xv. StU 10-12

6.2 Anlegen einer Obstwiese  
 Auf der in der Planzeichnung mit A2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Streuobstwiese mit folgenden Maßgaben anzulegen und dauerhaft zu erhalten:  
 - Anpflanzen von mindestens 10 hochstämmigen Obstbäumen  
 Pflanzgutmindestgröße: HS, StU 14/16 cm  
 - Anlegen und dauerhafte Unterhaltung einer Wiese mit Landschaftsrasen magerer Standorte

6.3 Extensive Dachbegrünung  
 Vorgesehene Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum - Gras - Schicht zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht soll mindestens 5 cm betragen. Für die Begrünung sind Arten der Trockenrasen zu verwenden. Es werden die Arten gemäß der Pflanzenlisten empfohlen.

**7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO)**  
 Das obere Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Als Dachform sind Satteldächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 45 Grad zulässig.

**Pflanzenlisten**  
 Für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind folgende Pflanzen einzusetzen:

Für die Pflanzungen im Rahmen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume	Sträucher	Hochstämmige Obstbäume für die Obstwiese	Apfelarten:	Birnenarten:	Pflaumensorten:
Bergahorn Spitzahorn Feldahorn Sandbirke Hainbuche Stieleiche Kornelkirsche	Acer pseudoplatanus Acer platanoides Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Quercus robur Cornus mas	Auen-Traubenkirsche Winterlinde Eberesche Süßkirsche/Vogelkirsche Wildapfel Holzbine Gemeine Kiefer	Rote Johannisbeere Schwarze Johannisbeere Stachelbeere Filzrose Heckenrose Kratzbeere Brombeere Salweide Schwarzer Holunder Eberesche Gemeiner Schneeball Kreuzdorn Gemeiner Wacholder	Ribes rubrum Ribes nigrum Ribes uva-crispa Rosa tomentosa Rosa corymbifera Rubus caesius Rubus fruticosus Salix caprea Sambucus nigra Sorbus aucuparia Viburnum opulus Rhamnus catharticus Juniperus communis	Cornus alba Ribes aureum Ribes sanguineum Amelanchier spec. Pyracantha spec. Pinus mugo
Sommerflieder Pfeifenstrauch Steinweichsel Gemeiner Flieder Berberitze Spierstrauch Zwergrispel	Buddleja davidii Philadelphus coronarius Prunus mahaleb Syringa vulgaris Berberis vulgaris Spiraea spec. Cotoneaster spec.	Weißer Hartriegel Goldjohannisbeere Blaujohannisbeere Felsenbirne Feuereiche Bergkiefer			

**Pflanzen für die Dachbegrünung**

Schafer Mauerpfeffer Schneepflaster Walzen-Sedum Dachwurz Steinweiche Frühlingsfingerkraut	Sedum ace Sedum album Sedum sexangulare Sedum spectabile Pulsatilla verna	Kleines Habichtskraut Perlgas Scharfschwengel Sandschwengel Silbergras	Hieracium pilosella Melica ciliata Festuca ovina Festuca psammophila Corynephorus canescens
---	---	--	---

**Stadt Königs Wusterhausen**  
 Landkreis Dahme-Spreewald

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
 "Körbiskrug, Seestraße 40/41"  
 1. Änderung des Ortsteils Zeesen

<b>Satzungsbeschluss</b> Mai 2005	<b>Maßstab</b> 1 : 500
<b>Planzeichnung:</b> DUBROW GmbH Unter den Eichen 1 15741 Bestensee Bearbeiter: R. Höntsch	<b>Vorhabenträger:</b> Ursula und Klaus Weber Fasanenstraße 20 15711 Königs Wusterhausen