

GEMEINDE ZEESEN
Bebauungsplan "Fasanenstraße 2"
Teil A Zeichnerische Festsetzungen



- Legende**
 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.21 Reine Wohngebiete
 - 1.1.31 Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.1.10 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.40 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5.01 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
6. Verkehrsflächen
- 6.1.01 Straßenverkehrsflächen
 - 6.2.01 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3.01 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Grundstückszufahrten
9. Grünflächen
- 9.1.01 Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
 - 9.1.20 Zweckbindung - Gärten, Hausgärten
10. Wasserflächen
- 10.1.01 Wasserflächen
12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
- 12.2.01 Flächen für Wald
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- 13.1.01 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - 1 Gewährleistung der Hindernisfreiheit für Amphibienwanderungen. Zulässig sind offene, sockelfreie Grundstückseinfriedungen mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit
 - 2 Beseitigen der Bodenauflage und Anlegen einer Mähwiese
 - 3 Anlegen eines Kleingewässers (500 m²) und Gestaltung des Ufers mit Vorrang für den Amphibienschutz
 - 13.2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 13.2.20 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 13.2.31 Anpflanzen Bäume
 - 13.2.61 Erhaltung Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- 15.3.00 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 7.1.60 Zweckbestimmung: Stellplätze für Abfallbehälter
- 15.5.10 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anliegergrundstücke sowie Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen
- 15.9.01 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 15.14.00 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnungen**
- Abgrenzung geschützter Biotope lt. Verzeichnis gemäß § 32 Abs. 3 BbgNatSchG
- Maßlinie

Teil B Textliche Festsetzungen

- 1 Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2 Im Reinen Wohngebiet WR ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 3 Im Reinen Wohngebiet WR beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 4 Für alle Baugrundstücke ist 1 Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- 5 Die Flächen zwischen der Fasanenstraße und der Flucht der vorderen Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete WA sind gärtnerisch zu nutzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Einfriedungen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in diesen Flächen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB).
- 6 Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden als Wohnwege zugunsten der vier jeweils anliegenden Baugrundstücke mit einer Breite von 4 m bestimmt. Im Bebauungsplangebiet sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Grundstücksflächen der Baugrundstücke die Fläche des jeweils anliegenden Wohnweges
 - in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zu einem Sechstel und
 - im Reinen Wohngebieten (WR) zu einem Drittel
 zugeordnet und hinzuzurechnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)
- 8 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft mit folgenden Maßgaben festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In der Fläche 1 sind alle Handlungen unzulässig, die die freie Bewegung von Amphibien in Nord-Süd-Richtung behindern. Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Anlagen nach § 67 BbgBO mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig. Einfriedungen dürfen ausschließlich offen sowie sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49 BbgBO)
 - In der Fläche 2 sind die Bodenablagerungen bis auf das natürliche Geländeneiveau abzutragen und zu entsorgen bzw. zu verwerten. Die beräumte Oberfläche ist einzusäen und als Wiese zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In der Fläche 3 ist ein Tümpel als Amphibienlebensgewässer anzulegen. Der Gewässerrandstreifen ist mit einer Flachwasserzone zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
 - 10.1 Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig. Untergeordnete Bautelle wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss deren First unterhalb der Traufe der Hauptgebäude liegen.
 - 10.2 Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens ein Drittel der darunter liegenden Traufflänge betragen.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Niederlehm
 23.11.2001
 (Ort, Datum, Siegel) (d.B. Vermessungsingenieur)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 224), 1998 (S. 317), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2018)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 32) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland (Investitionsförderung - Wohnbaulandgesetz - i. d. F. v. 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 124)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bg. Nr. 12 S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau ROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2101)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr. 13, S. 208) vom 29.06.1992) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997
- Gemeinsamer Erlaß des MLNR und des Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 29.04.1997 (Anschluß für Brandenburg NR. 20 vom 23.05.1997)

Verfahrensvermerke

- Beschlüsse**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 10.06.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
 2. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 19.06.2002 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
 3. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 4. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 02.12.2002 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
 5. Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 28.04.2003 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Verfahren**
1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist im Dezember 2001 beteiligt worden.
 - Die mit der Planung beabsichtigten Vorhaben fallen nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes einschließlich des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungrichtlinie.
 2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 12.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 3. Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.08.2002 bis 13.09.2002 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 31.07.2002 örtlich bekannt gemacht worden.
 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 12.02.2002 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 10.02.2003 bis 11.03.2003 während der Dienststunden 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, am 30.01.2003 örtlich bekannt gemacht worden.
- Königs Wusterhausen, den *15.05.03* (Amtsdirektor)
6. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom *15.05.03* bei der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.
- Königs Wusterhausen, den *15.05.03* (Amtsdirektor)
- Fa. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung u. der Begründung, wird hiermit ausgelegt.*
Wu 4. 1407.03
15.05.03
 Amtsleiter
76. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens 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 26.01.2003, örtlich 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 und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Stellung ist am 31.01.2003 in Kraft getreten.
- Königs Wusterhausen, den *04.02.2003* (Amtsdirektor)

GEMEINDE ZEESEN
 Landkreis Dahme - Spreewald

Bebauungsplan "Fasanenstraße 2"

Maßstab im Original 1 : 500	Satzung
Bearbeiter : Dahme GmbH, Naturschutzmanagement, Ufer den Eichen 1, 15741 Bestensee TELEFON: 033761 61842 TAXI-NR. 033761 63150	Datum: 28.04.2003 Bearbeitet: H. Görnitz Gezeichnet: R. Müller