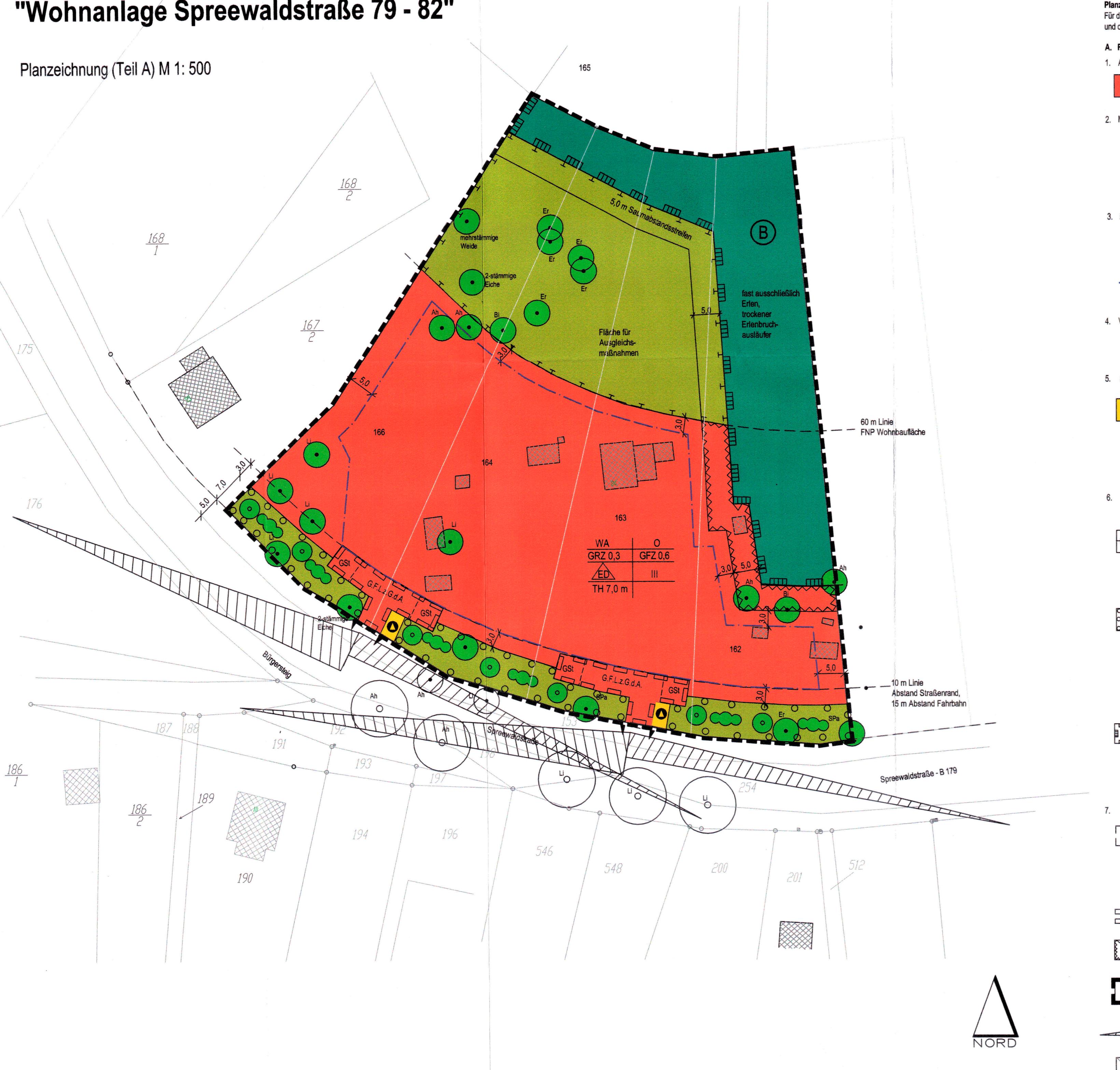


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Wohnanlage Spreewaldstraße 79 - 82"

Planzeichnung (Teil A) M 1: 500



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M1:500

Planzeichnerklärung

Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung (BauVO) i.d.F. vom 23.01.1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom i.d.F. vom 18. Dezember 1990.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauVO)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO)

TH

Traufhöhe 7,0 m über Fahrhahnmitte

3. Bauweisen; Baugrenzen

O

offene Bauweise (§ 22 BauVO)

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauVO)

-

Baugrenze (§ 23 BauVO)

4. Verkehrsflächen

-

Einfahrbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen

-

Zweckbestimmung:

Abfall

hier: Mülltonnensammelpunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau GB)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)

-

Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25 BauGB)

-

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. (1) 25 a BauGB)

Anpflanzen:

○

Bäume

○○

Sträucher

-

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

-

Biotope

-

Sonstige Planzeichen

-

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. (1) 4 BauGB)

-

Zweckbestimmung:

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

-

z.G.d.A.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anleger (§ 9 (1) 21 BauGB)

-

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

-

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

-

freizuhaltendes Sichtfenster (Anfangsicht)

-

vorhandene Gebäude und Lauben

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Städtebauliche Festsetzungen

- 1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA), das im gesamten Plangebiet nach § 4 BauVO festgesetzt wird, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

1.2

- 2 Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3

- 3 Die gemäß § 9 (1) 4 BauGB ausgewiesenen Gemeinschaftsplätze sind den jeweiligen angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Auf die Wohneinheiten bezogenen Steiplätze nach Bbg. Landesbaurdordnung sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

1.4

- 4 Dem Allgemeinen Wohngebiet werden im östlichen und im westlichen Teil des Plangebietes nach § 9 (1) 22 BauGB je eine Gemeinschaftsanlage für einen Mülltonnensammelpunkt zugeordnet.

2. Gestalterische Festsetzungen

- 1 Die Traufhöhe von zugelassenen zweigeschossigen Gebäuden, als Abstandsmaß von Schnittpunkt Oberfläche Dachauf und Außenkante Verblendung bzw. Verkleidung bis Oberkante öffentliche Verkehrsfläche darf höchstens 7,00 m betragen. Bei Pultdächern darf dieses Abstandsmaß höchstens 5,00 m betragen. Bezugspunkt bei Pultdächern ist die untere Traufkante.

2.2

- 2 Für die Dächer auf Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach, Walmdach) von mindestens 28° bis höchstens 42° Dachneigung zulässig. Für Dachdeckungen sind antragsfarbenen, rote und rotbraune Materialien zu verwenden. Solartechnische Anlagen und Dachbegrünung sind zulässig.

2.3

- 3 Die Vorschriften gemäß 2.2 gelten nicht für Nebenanlagen und Garagen.

2.4

- 4 Stellplatzanlagen und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Als Material ist auch wasser- und luftdurchlässiges Pflaster zugelassen.

3. Gründlicherische Festsetzungen

- 1 Auf der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Extensivierung intensiv genutzten Grünlandes auf Niedermoor (1.560 qm) durch:
 - Reduzierung der jährlichen Beweidung auf 2 Monate (August und September)
 - Reduzierung der Anzahl der Pferde (maximal 2 Pferde, die Pferde können auch im Wechsel auf die Weide. Die Gesamtzahl darf nicht überschritten werden).
 - Verzicht auf extensive Beweidung, dafür 2 mal im Jahr eine Pflegemahd. Die Pflegemahd erfolgt nach dem 15. Juli und nach dem 30. September eines jeden Jahres. Das Mähgut ist abzutragen. Ziel der Pflegemahd ist das Ausmägen der Grünflächen.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 07. Juli 06

i.v. J. Juhn

(Bürgermeister)

7. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.09.06 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 19/06 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erfölung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

27. Juli 06

U. Codd

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- 1 Am 26.05.2003 hat die Gemeindevertretung Zeesen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

- 2 Die Gemeindevertreterversammlung Zeesen hat am 26.05.2003 den Bebauungsplanauftrag gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung bestimmt.

- 3 Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung am 15.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 4 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 15.09.2003 von der Gemeindevertreterversammlung Zeesen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen, den 07. Juli 06

i.v. J. Juhn

(Bürgermeister)

Verfahren

- 1 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen wie 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.

Datum

03.07.2006

U. Codd

(Vermesser)

- 2 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist durch Planungsangezeige beteiligt worden.

3 Am 09.07.2003 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung statt.

4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 07.07. bis 08.08.2003 während der Dienstzeiten ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt-Nr.: 6 vom 26.06.2003 und durch Aushang am 25.06.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

6 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Königs Wusterhausen, den 07. Juli 06

i.v. J. Juhn

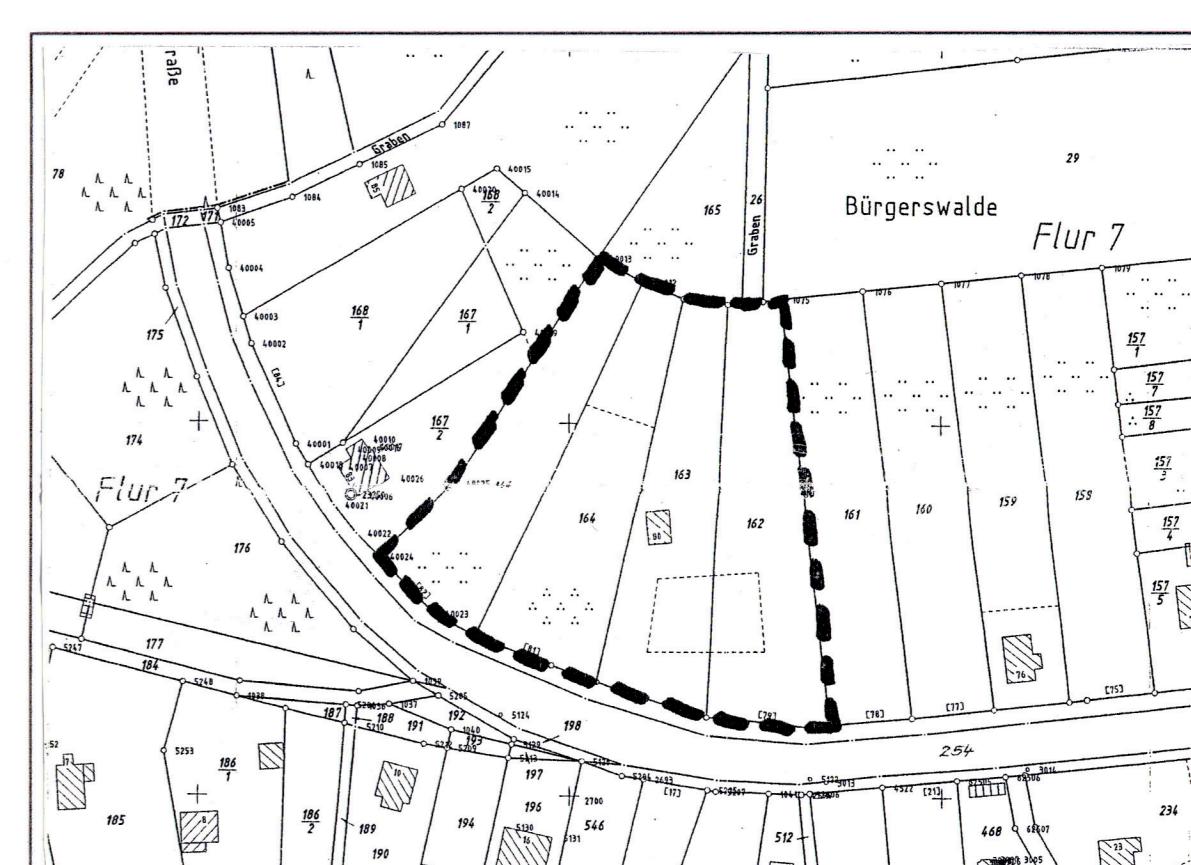
(Bürgermeister)

27. Juli 06

U. Codd

(Bürgermeister)

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen

Baugebietzubl (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

Baunutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgO) vom 16.07.2003 in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. I, S. 210), in Kraft getreten am 01.09.2003.