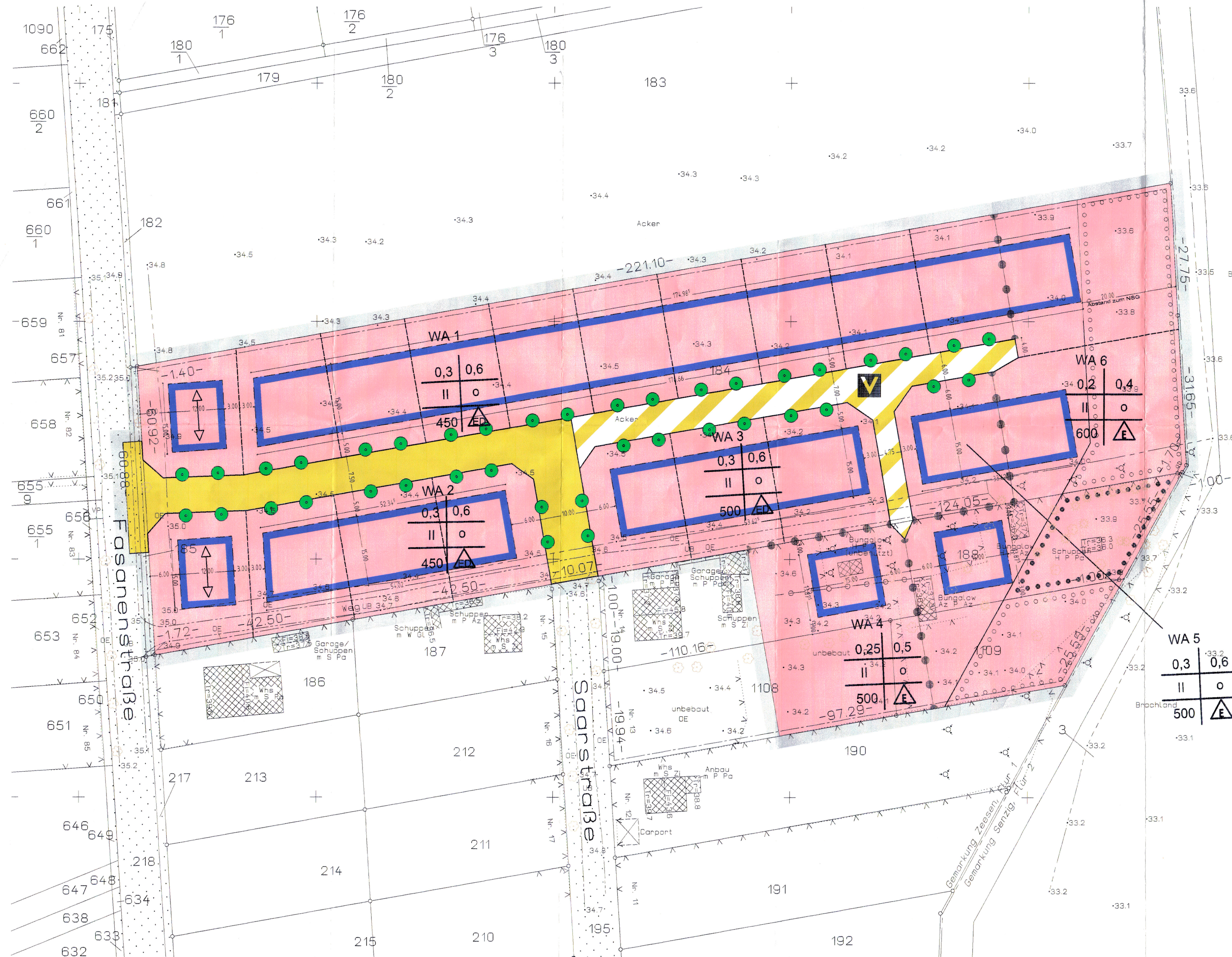
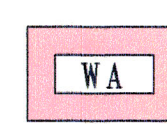




Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)



Allgemeine Wohngebiete
1-7: Bezeichnung der
Teilflächen

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

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO)
- Nutzungsschablone: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Einzelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser
- Finstrichung

8. Planzeichen ohne Normencharakter

- geplante Flurstücksgrenze

Textfestsetzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Handwerksbetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppten und Wintergärten um 1,50 m ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- entfällt
- In den Bereichen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und als Vorgärten zu nutzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Die Befestigung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
 - Das obere Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 bis maximal 48 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch vergleichbare Schrägdachformen zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gärten dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dacheindeckung zu integrieren. Blaue und grüne Farben sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.
 - Einfriedigungen sind nur als offene Einfriedigungen zulässig. Einfriedigungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Auf den Baugrundstücken ist entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine Laubhecke von 2m Breite anzupflanzen.
 - Auf den Baugrundstücken ist entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine Laubhecke von 2 m Breite anzupflanzen.
 - Auf den Baugrundstücken sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Laubbäume als doppelte Baumreihe mit einem Abstand in der Reihe von 7 bis 8 m und einem Reihenabstand von mindestens 6 m anzupflanzen. Innerhalb der Pflanzflächen und der Flächen zum Erhalt von Bäumen ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von offenen Einfriedigungen unzulässig.
 - Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume dürfen um 3 m verschoben werden.
 - Auf den Baugrundstücken in den WA 1 bis 3 sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen je 1 Laubbaum anzupflanzen.
 - Auf den Baugrundstücken im WA 4 und 6 sind jeweils 2 Laubbäume anzupflanzen.

Katastervermerk

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 der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
K. - W. H. 11.07.2005
(Ort, Datum) o. b. Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichnungsverordnung 1990 - (PlanZV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 12 vom 20.02.05 erfolgt.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Artikel 2 und 12 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 21.03.05 bis 21.04.05 durchgeführt worden.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.05 und 20.04.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.05 den Entwurf des Bebauungsplans 02/04 „Saarstraße/Fasanenstraße“ Stand Februar 2005 mit textlichen Festsetzungen und Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Der Entwurf des Bebauungsplanes 02/04 „Saarstraße/Fasanenstraße“, Stand Februar 2005 mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.04.05 bis zum 25.05.05 während folgender Zeiten:
Montag von 9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag von 9.00 bis 18.30 Uhr
Mittwoch von 9.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr
Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch das amtliche Mitteilungsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 25.04.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 13.06.05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Der Bebauungsplan 02/04 „Saarstraße/Fasanenstraße“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 13.06.05 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.05 gebilligt.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der Königs Wusterhausen - Behörde vom 14.09.2005 mit textlichen Hinweisen erteilt.
Königs Wusterhausen, den 14.09.2005
(Ort, Datum) 05. Juli 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Der Bebauungsplan 02/04 „Saarstraße/Fasanenstraße“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 20. Sep. 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erfahren ist, sind am 05.10.05 durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 14 vom 05.10.05 ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Königs Wusterhausen
(Ort, Datum) 06. Okt. 05 Der Bürgermeister Siegelabdruck

Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Zeesen

Bebauungsplan 02/04
Saarstraße / Fasanenstraße

Stand: 13.06.2005 / Satzungsbeschluss

Planverfasser:
Amt für Stadtentwicklung

Maßstab 1 : 500