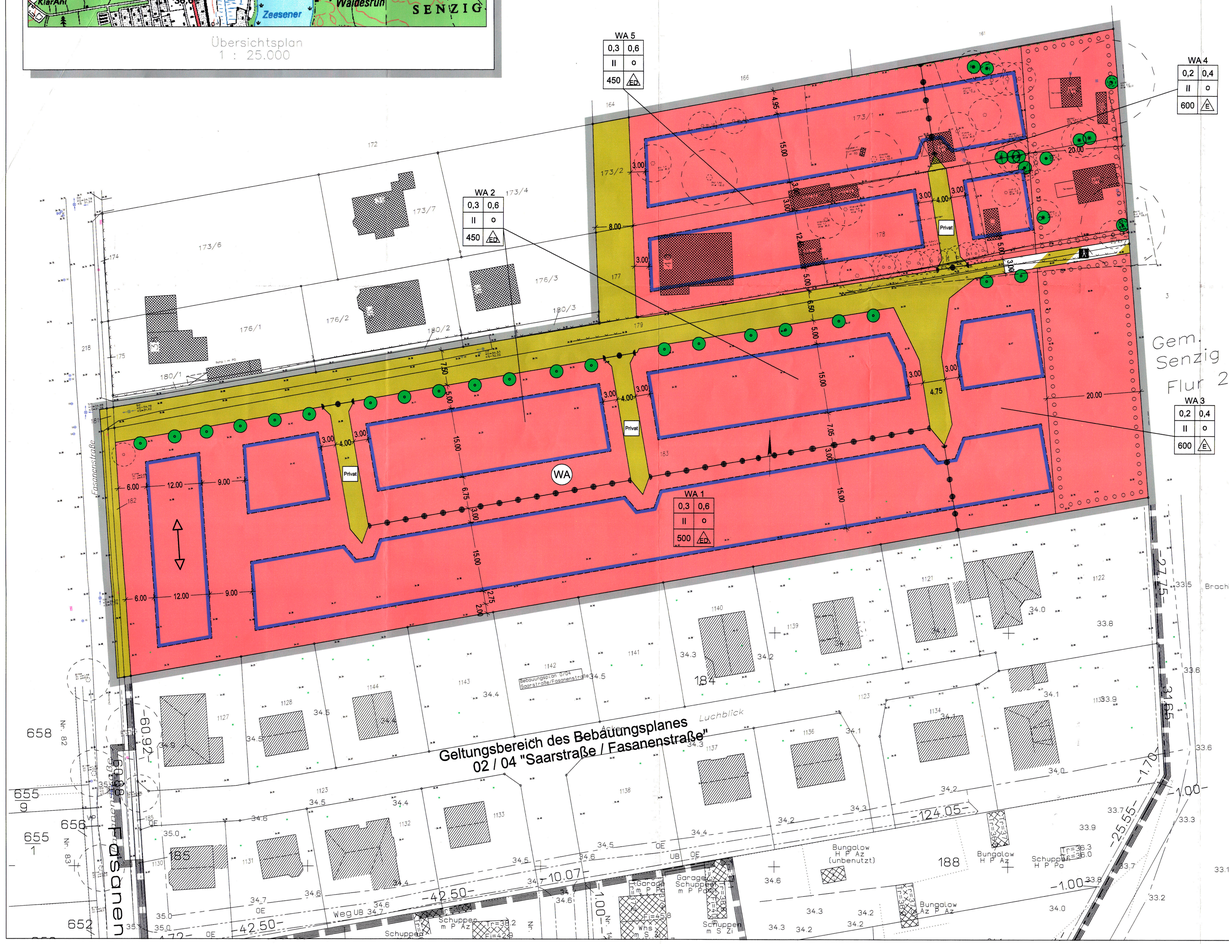
Übersichtsplan
1 : 25.000

Bebauungsplan 01/06 "Fasanenstraße III"

Zeichnerische Festsetzungen



Legende

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

WA — Allgemeine Wohngebiete 1-5: Bezeichnung der Teilflächen

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

GFZ — Geschoßflächenzahl
GRZ — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse

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

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Privat — Private Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fussgängerbereich

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

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)

6. 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
Geschossigkeit	Bauweise
Mindestgrundstücksgröße	Einzelhäuser Einzel- und Doppelhäuser

Firstrichtung

7. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 02/04 "Saarstr. / Fasanenstr."

Textliche Festsetzungen

1. 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)

2. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstreppen und Wintergärten ist um höchstens 1,50 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3. 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 Vorgarten zu nutzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, i.V.m. §23 Abs. 5 BauNVO)

4. Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. 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)

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs 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 Planzflächen und der Flächen zum Erhalt von Bäumen ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von offenen Einfriedungen unzulässig.

6.2 Die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume dürfen um höchstens 3 m verschoben werden. Eine solche Verschiebung muß innerhalb der festgesetzten Fläche des allgemeinen Wohngebietes erfolgen

6.3 Auf den Baugrundstücken in den WA 2 und 5 sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen je 1 Laubbaum anzupflanzen.

6.4 Auf den Baugrundstücken im WA 1, 3 und 4 sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen jeweils 2 Laubbäume anzupflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)

7.1 Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss 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 undGauben 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.

7.2 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig.
Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
Zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210).
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)

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.

Erkner, 19.10.2006 — ö. b. Vermessungsingenieur — Siegelabdruck

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 8 vom 05.07.2006 erfolgt.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

2. 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) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1BauGB ist in der Zeit vom 08.05.2006 bis 22.05.2006 durchgeführt worden.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2006 und 14.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.06 den Entwurf des Bebauungsplans 01/06 "Fasanenstraße III", Stand 30.05.2006 mit textlichen Festsetzungen und Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes 01/06 "Fasanenstraße III", Stand 30.05.2006 mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.07.2006 bis zum 17.08.2006 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 und
Freitag	von 9.00 bis 12.00 Uhr gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

BauGB 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, durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 8 vom 05.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 23.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

8. Der Bebauungsplan 01/06 "Fasanenstraße III", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurde am 23.10.2006 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.10.2006 gebilligt.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 08. Nov. 06 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom [redacted] Az. [redacted] - mit [redacted] Hinweisen erteilt.
Klw., den 12.12.2006 (Ort, Datum) [redacted] i. A. — Siegelabdruck

10. Der Bebauungsplan 01/06 "Fasanenstraße III" mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Königs Wusterhausen 04. JAN. 2007 (Ort, Datum) i. V. — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

11. 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 24.01.07 durch das Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 1 vom 24.01.07 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 06.02.07 in Kraft getreten.
Königs Wusterhausen (Ort, Datum) 06. FEB. 2007 — Der Bürgermeister — Siegelabdruck

88

Pflanzenliste

Bäume		Sträucher	
Spitzahorn	Acer Plantanoides	Feldahorn	Acer campestre
Feldahorn	Acer campestre	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Kornelkirsche	Cornus mas
Hängebirke	Betula pendula	Haselnuss	Coryllus avellana
Stieleiche	Querus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Rote Johannisbeere	Ribes rubum
Winterlinde	Tilia cordata	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Holland- Linde	Tilia x europaea	Wildrosen- Arten	Rosa spec.
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Brombeere	Rubus fruticosus
Kulturobst	Malus, Prunus, Pyrus spec.	Purliger Kreuzahorn	Rhamnus cathartica

Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Zeesen

Bebauungsplan 01/06 "Fasanenstraße III"

SATZUNGSBESCHLUSS
Stand: 23.10.2006

Planverfasser:
Amt für Stadtentwicklung

Bearbeitung & Zeichnung:
DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Maßstab 1 : 500