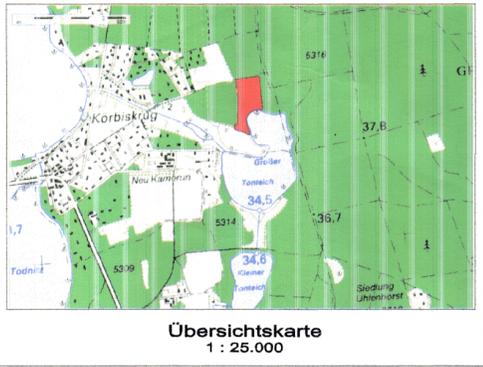


Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Zeesen
 Bebauungsplan
 02/10 "Am Tonsee"
 Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 SO ERHOL 1-6
 Sondergebiet Erholung (§10 BauNVO) "Wochenendhausgebiete"

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 Zweckbest.: Private Fahrwege
 Zweckbest.: Öffentlicher Feld- und Waldweg

6. Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Pr
 ÖffW

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasser-beseitigung, Ablagerungen
 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung
 Stellplatz für Abfallbehälter
 Wasser

9. Grünflächen
 Private Grünflächen
 Parkanlage

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
 Flächen für Wald

13. 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

15. Sonstige Planzeichen
 St
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (Besucherparkplatz)
 GFL 1: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Wochenendhäuser sowie der Var- und Entsorgungsbetriebe sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 GFL 2: Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 GFL 3: Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer der Wochenendhäuser sowie der Var- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen
 GFL 4: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Wochenendhäuser sowie der Var- und Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen
 Höhenbezugspunkt (DHHN92)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sonstige Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
 Lösswasserversorgung: Entnahmestelle Großer Tonteich
 Nutzungsschablone
 Grundflächenzahl / Grundfläche Wochenendh.
 Geschossflächenzahl / Geschossigkeit
 Bauweise / Einzelhäuser
 50m-Abstandslinie zur Uferlinie / Uferbereich Großer Tonteich

Pflanzenliste

Einheimische Bäume	Einheimische Sträucher
Acer platanoides Acer campestre Carpinus betulus Quercus robur Quercus petraea Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia x europaea Fraxinus excelsior Neris sylvestris agg. Pyrus pyrastris agg. Prunus padus Prunus avium	Spitzahorn Feldahorn Hainbuche Stieleiche Traubeneiche Eberesche Weißdorn Hollend-Linde Gemeine Esche Wild-Äpfel Wild-Birne Gewöhnliche Traubenkirsche Wilde Vogelkirsche
Acer platanoides Acer campestre Corylus avellana Euonymus europaea Rosa spec. Rhamnus cathartica Prunus spinosa	Feldahorn Roter Hartriegel Haselnuss Pfaffenblüthen Wildrosen-Arten Furber-Kreuzdorn Schliehe

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.

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1809)
 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 - (PlanZV)
 Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1809)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
 Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)
 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)
 Zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28)

Verfahrensvermerk
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 02/10 "Am Tonsee" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 15.09.2010 erfolgt.
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 27.09. bis einschließlich 11.10.2010.
 Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 15.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 08.08. bis einschließlich 09.09.2011.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 27.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Königs Wusterhausen, den 07. MAI 2012
 Bürgermeister
 Der Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee" wurde am 16.04.2012 als Satzung beschlossen.
 Der Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.
 Königs Wusterhausen, den 07. MAI 2012
 Bürgermeister
 Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 24.5.12 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee" ist damit in Kraft getreten.
 Königs Wusterhausen, den 06. JULI 2012
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1809)
 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 - (PlanZV)
 Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1809)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
 Geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)
 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)
 Zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28)

Satzungsbeschluss
 16.04.2012

Planverfasser:
 Amt für Stadtentwicklung

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

Maßstab 1 : 1.000

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 1.1 Art der baulichen Nutzung
 Die Baugebiete SO ERHOL 1-6 werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhausgebiete gem. §10 BauNVO).
 Die Wochenendhausgebiete dienen ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt
 - in den Sondergebieten SO ERHOL 1,2,3 und 6
 GRZ = 0,2 / GFZ = 0,2
 - in den Sondergebieten SO ERHOL 4 und 5
 GRZ = 0,15 / GFZ = 0,15
 Auch durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf eine GRZ von 0,2 nicht überschritten werden.
 a) In den Sondergebieten SO ERHOL 1 und 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von je 75m² zulässig.
 b) In dem Sondergebiet SO ERHOL 3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von je 65m² zulässig.
 c) In den Sondergebieten SO ERHOL 4, 5 und 6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von je 65m² zulässig.
 d) Für Wochenendhäuser im SO ERHOL 5, die im Bestand eine Grundfläche inkl. überdachten Freizeits von mehr als 70m² aufweisen, ist eine maximale Gebäudegrundfläche von 75m² zulässig.
 e) Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen von der Höhe der Geländeoberkante an, beträgt in den Baugebieten:
 SO ERHOL 1, 2, 4, 5 und 6: 4,0m
 SO ERHOL 3: 6,0m
 f) In den Baugebieten beträgt die maximal zulässige Traufhöhe, gemessen von der Höhe der Geländeoberkante an, 4,0m.
Geländeoberkante
 Als Geländeoberkante gilt die Höhe des Höhenbezugs punktes, die der geplanten baulichen Anlage am nächsten liegt. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 2. Bauweise und überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen
 2.1 Bauweise
 In den Sondergebieten die der Erholung dienen ist nur die offene Bauweise sowie nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
 2.2 Überbaubare & nicht überbaubare Grundstücksflächen
 a) In den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
 b) In den Bereichen, die östlich des Baufeldes in dem Baugebiet SO ERHOL 5 liegen, ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, Zugängen, Zufahrten und notwendigen Anlagen für die technische Erschließung, nicht zulässig.
 c) In den Bereichen, die südlich der Baufelder in dem Baugebiet SO ERHOL 4 liegen, ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, nicht zulässig.
 In allen anderen Bereichen dürfen die Baugrenzen durch Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO überschritten, bzw. Nebenanlagen auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.
 3. PKW-Stellplätze
 In den Baugebieten ist außerhalb der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze für jedes Wochenendhaus nur eine oberirdische Einzelgarage mit einer maximalen Grundfläche von 20m² oder ein Stellplatz je Baugrundstück zulässig. Garagen müssen mindestens dreiseitig offen sein.
 4. Grünordnerische Festsetzungen
 4.1 Innerhalb der gem. §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu mindestens 50% zu erhalten.
 4.2 Kompensationspflanzungen auf den Baugrundstücken
 Je angefangene 50m² neu versiegelter Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 15m², unter Verwertung hochwertiger einheimischer und standortgerechter Straucharten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Für die notwendigen Anpflanzungen sind Pflanzen aus der Pflanzenliste zu verwenden.
Qualität
 Sträucher: Höhe min. 40-60cm.
 Bäume: junge Hochstämme in der Qualität 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 4.3 Für die Fällung von geschützten Bäumen ist außerhalb der als Wald festgesetzten Bereiche die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
 5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §91 BBO)
 5.1 Einfriedungen
 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Ein durchgehender Sockel ist unzulässig.
 5.2 private Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Verkehrsflächen und mit GFL belegte Flächen sind vorzugsweise unter Verwendung des natürlich gewachsenen Bodensubstrats luft- und wasserundurchlässig herzustellen und erforderlichenfalls mechanisch zu verdichten.
 5.3 Stellplätze
 Die Befestigung von Kfz-Stellplätzen ist nur luft- und wasserundurchlässig unter der Verwendung von ungebundenen Bettags- und Fugenmaterialien zulässig.

Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 02/10 "Am Tonsee" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 15.09.2010 erfolgt.
 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 27.09. bis einschließlich 11.10.2010.
 Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 9 vom 15.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 08.08. bis einschließlich 09.09.2011.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 27.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Königs Wusterhausen, den 07. MAI 2012
 Bürgermeister
 Der Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee" wurde am 16.04.2012 als Satzung beschlossen.
 Der Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.
 Königs Wusterhausen, den 07. MAI 2012
 Bürgermeister
 Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 24.5.12 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee" ist damit in Kraft getreten.
 Königs Wusterhausen, den 06. JULI 2012
 Bürgermeister

**Stadt Königs Wusterhausen
 Ortsteil Zeesen**

Bebauungsplan 02/10 "Am Tonsee"

Satzungsbeschluss
 16.04.2012

Planverfasser:
 Amt für Stadtentwicklung

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

Maßstab 1 : 1.000