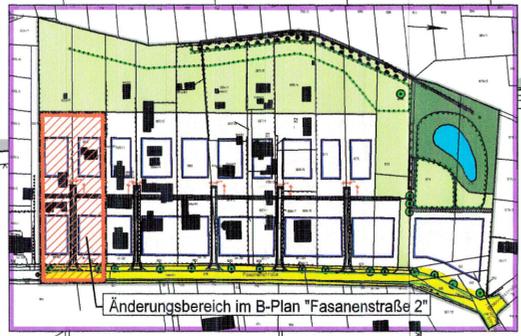


1. Änderung des Bebauungsplanes "Fasanenstraße 2"

Teil A: Zeichenrische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.2.1 Reine Wohngebiete
 - 1.1.3.1 Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.1.1.0 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.4.0 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5.0.1 Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 - 6.1.0.1 Strassenverkehrsflächen
 - 6.2.0.1 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3.0.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrten
- 13.2.1.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.6.1 Anpflanzen von Bäumen
15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3.0.0 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 7.1.6.0 Zweckbestimmung: Stellplätze für Abfallbehälter
 - 15.5.1.0 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anliegergrundstücke sowie Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen
 - 15.13.0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 15.14.0.0 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnungen
 - Grenze des Bebauungsplanes "Fasanenstraße 2" der Gemeinde Zeesen
 - Maßlinie

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.

KW, 04.03.13 (Ort, Datum, Siegel) (s.b. Vermessungsingenieur)

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 sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO).
- 5 Eine Überschreitung der Baugrenzen um 0,50 m ist zulässig, wenn dadurch keine anderen rechtlichen Bestimmungen verletzt werden (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO).
- 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 jeweils anliegenden Baugrundstücke bestimmt.
- 8 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- 9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)
- 9.1 Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschoss i.S. dieser Vorschrift ist ein im Dachraum eines Gebäudes liegendes, für Wohn- oder Gewerbezwecke genutztes Geschoss. Nicht zum Dachgeschoss zählen im Dachraum liegende Räume, die bei einer Breite von 2 m eine lichte Höhe von nicht mehr als 1,80 m aufweisen ("Spitzböden").
- 9.2 Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben sowie Anbauten an bestehende Gebäude dürfen eine geringere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sind die Baukörper von Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muss deren First unterhalb der Traufe der Hauptgebäude liegen. Von der Vorschrift nach Satz 1 kann für Gebäude, die vor 2013 errichtet wurden, eine Ausnahme erteilt werden.
- 9.3 Die Gesamtlänge der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens ein Drittel der darunter liegenden Traufflänge betragen.
- 10 Hinweis
Im Geltungsbereich des Planes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „1. Änderung des Bebauungsplans Fasanenstraße 2“ gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 13a Abs. 3 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 3 vom 20.03.2013 erfolgt.
Königs Wusterhausen, den 05. SEP. 2013
 
Bürgermeister
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „1. Änderung des Bebauungsplanes Fasanenstraße 2“ in der Fassung vom Januar 2013 und der Begründung fand in der Zeit vom 02.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 3 vom 20.03.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.
Königs Wusterhausen, den 05. SEP. 2013
 
Bürgermeister
3. Der Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes Fasanenstraße 2“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung wurde am 24.6.2013 als Satzung beschlossen.
Königs Wusterhausen, den 05. SEP. 2013
 
Bürgermeister
4. Der Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes Fasanenstraße 2“ wird hiermit ausgefertigt.
Königs Wusterhausen, den 05. SEP. 2013
 
Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 10 vom 25.9.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist am 25.09.2013 in Kraft getreten.
Königs Wusterhausen, den 1. OKT. 2013
 
Bürgermeister

Stadt Königs Wusterhausen
Landkreis Dahme - Spreewald

**1. Änderung des Bebauungsplanes
"Fasanenstraße 2" im Ortsteil Zeesen**

Maßstab 1 : 500	Bebauungsplan der Innenentwicklung	Satzungsfassung 06/2013
-----------------	------------------------------------	-------------------------

Bearbeiter :
Dubrow GmbH, Naturschutzmanagement,
Unter den Eichen 1, 13741 Seeshausen
TELEFON : 033763 / 63162
Telefax: 033763 / 63130 