

Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Zeesen
 Bebauungsplan der Innenentwicklung
 03/12 "Senziger Str. / Am Birkenhain"
 Zeichnerische Festsetzungen



Zeesener See

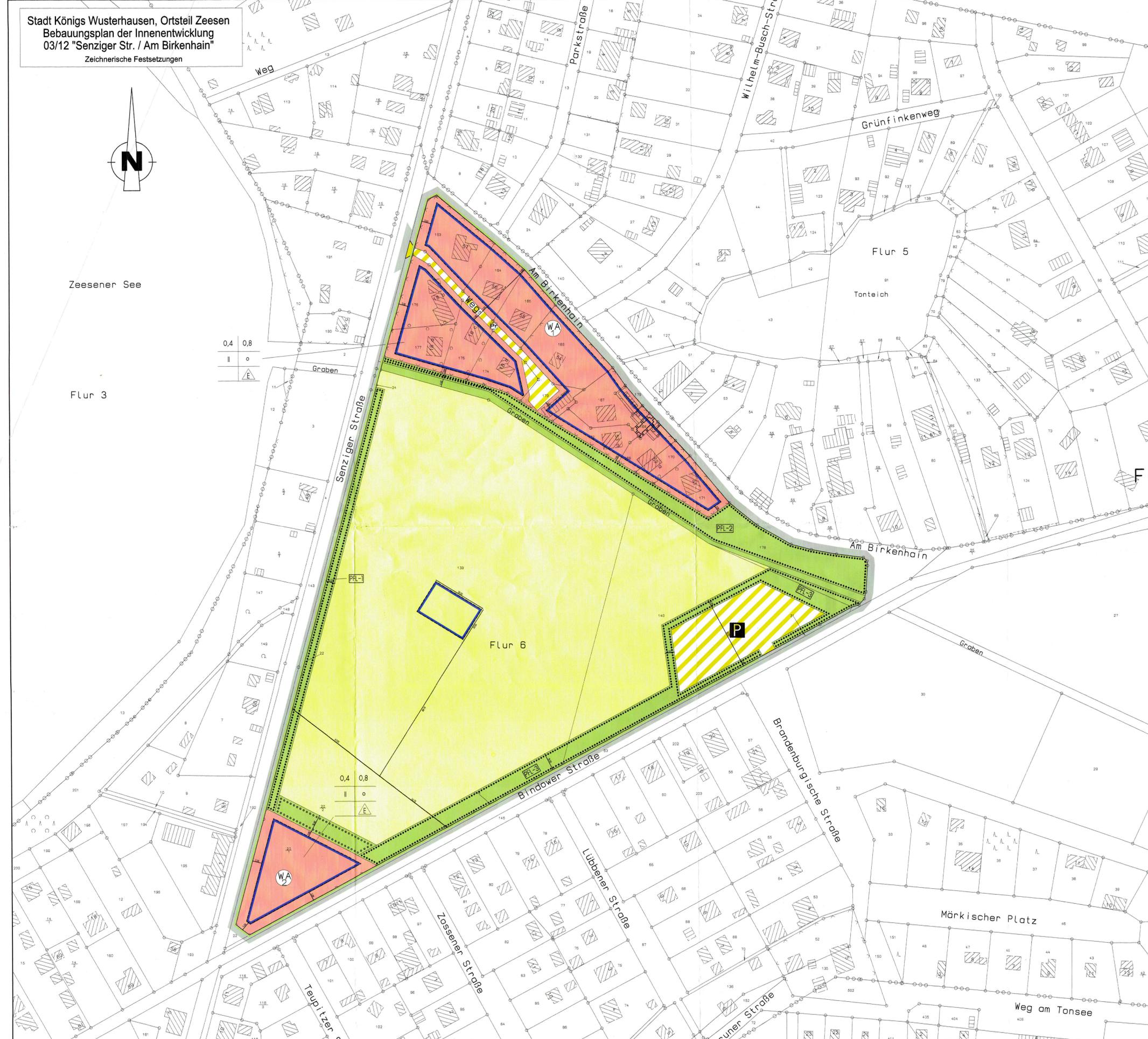
Flur 3

0,4 0,8

II o

0,4 0,8

II o



Legende

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß)
 GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (Höchstmaß)
 II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o Nur Einzelhäuser zulässig
 Δ Nur Einzelhäuser zulässig
 — Baugrenze

Verkehrsfächen
 Strassenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Zweckbestimmung Privater Anliegerweg
 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
 Grünflächen

Flächen für Landwirtschaft und für Wald
 Flächen für die Landwirtschaft Zweckbestimmung Weideland für die Pferdehaltung

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Pflanzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu bebelastende Flächen

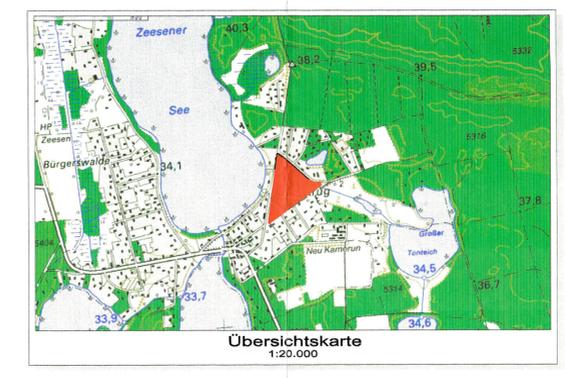
Nutzungsschablone
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
 Geschossigkeit Bauweise
 Einzelhäuser Einzel- und Doppelhäuser

Pflanzenliste
Einheimische Sträucher
 Acer campestre Feldahorn
 Cornus sanguinea Roter Hirtengelb
 Cotinus obovata Felsenbirne
 Evonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Rosa spec. Wildrosen-Arten
 Rhomnus caltharica Purpier-Kreuzdorn
 Prunus spinosa Schwarzdorn, Schlehe

Einheimische Bäume
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Quercus robur Stieleiche
 Quercus petraea Traubeneiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia x europaea Sommer-Linde
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Malus sylvestris agg. Wild-Äpfel
 Pyrus pyrastris agg. Wild-Birne
 Prunus padus Gewöhnliche Traubeneiche
 Prunus avium Wäldchen

- Textliche Festsetzungen**
- Die Baugröße (NA) werden nach Maßstab der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tiereier) BauNVO ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
 - Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäude wie z.B. Treppenhäuser, Vordächer, Eingangstreppe und Wintergärten ist um höchstens 1,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).
 - Auf jedem Baugrundstück sind je Wohninheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten im übrigen gilt die Stellplatzanzahl der § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft dient als "Weideland für die Pferdehaltung" (§ 20 BauGB)
 - Auf der Fläche ist die Haltung von nicht mehr als 10 Pferden zulässig.
 - Die Fläche ist von der Weidewirtschaft dienenden baulichen Anlagen wie Umkleenischen oder Lagerflächen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Neu zu errichtende Anlagen dürfen eine Grundfläche von insgesamt 250m² nicht überschreiten. Bauliche Anlagen, die gehalten oder stellen geschickten, sind ausgeschlossen.
 - Die Bepflanzung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und feuerbeständigen Aufbau zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Bezeichnung "PFL-1" darf durch Zufahrten und Zugwege unterbrochen werden.
 - Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt mindestens 5 Bäume, bestehend aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzensauswahl, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzung sind junge Hochstämme in der Qualität Z₁ verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Auf der verbleibenden Fläche sind flächig hochwachsende Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzmaterial für die Anpflanzung der Sträucher ist 1,5 x 1,5 m anzuwenden. Qualität der Sträucher: Höhe min. 40-60cm.
 - Critische Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgO)
 - Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
 - Einfriedigungen sind nur als offene Einfriedigungen zulässig.

- Verfahrensvermerk**
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 10a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 27.06.2012 erfolgt.
 - Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2012 hat in der Zeit vom 07.12.2012 bis einschließlich 21.02.2012 gem. § 38 III BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 28.12.2012 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 - Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2012 hat in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 10.07.2013 gem. § 38 III BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 6 vom 29.05.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung am 16.09.2013 als Satzung beschlossen.
 Königs Wusterhausen, den 18. NOV. 2013
 Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan der Innenentwicklung 03/12 "Senziger Str./ Am Birkenhain" wird hiermit ausfertigt.
 Königs Wusterhausen, den 18. NOV. 2013
 Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist am 02.04.2014 in Kraft getreten.
 Königs Wusterhausen, den 10. APR. 2014
 Bürgermeister



Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Überfragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Katten 2.11.2013
 (Ort, Datum) Unterschrift

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465)
 Planzonenverordnung 1990 - (BauNVO)
 vom 12. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Brandenburgische Bauordnung (BBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 99)

Stadt Königs Wusterhausen
 Ortsteil Zeesen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 03/12 "Senziger Str./ Am Birkenhain"

SATZUNGSBESCHLUSSE
 16.09.2013

Planverfasser:
 Amt für Stadtentwicklung

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

Maßstab 1 : 1.000