

# Teil II Textliche Festsetzungen

## III. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)  
Als Mindestgröße der Baugrundstücke werden 500m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**  
In dem WA sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
Als Maß der baulichen Nutzung werden die max. zul. GRZ mit 0,3 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.
- Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**  
Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**  
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1070 der Flur 1 Gemarkung Zeesen sowie als Fläche für beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald festgesetzt.

## III. Grünordnerische Festsetzungen

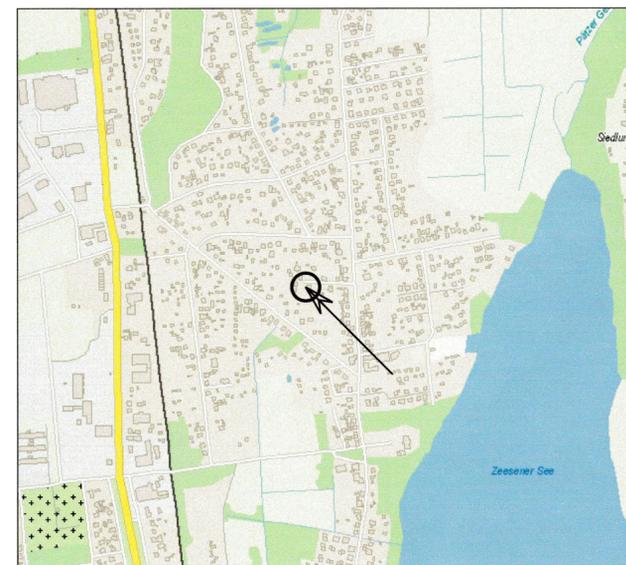
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
  - In den Baugebieten ist die Befestigung von Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
  - Innerhalb der dargestellten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Grabenüberfahrt zu beseitigen. Die beiden vorhandenen Grabenteile sind auf der gesagten Länge der bisherigen Überfahrt miteinander zu verbinden. Neuentstandene Böschungen sind mit 5 Pflanzen pro m<sup>2</sup> zu bepflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
  - An den gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Standorten sind Laubbäume zu pflanzen. Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um 2m ist zulässig.

## Legende

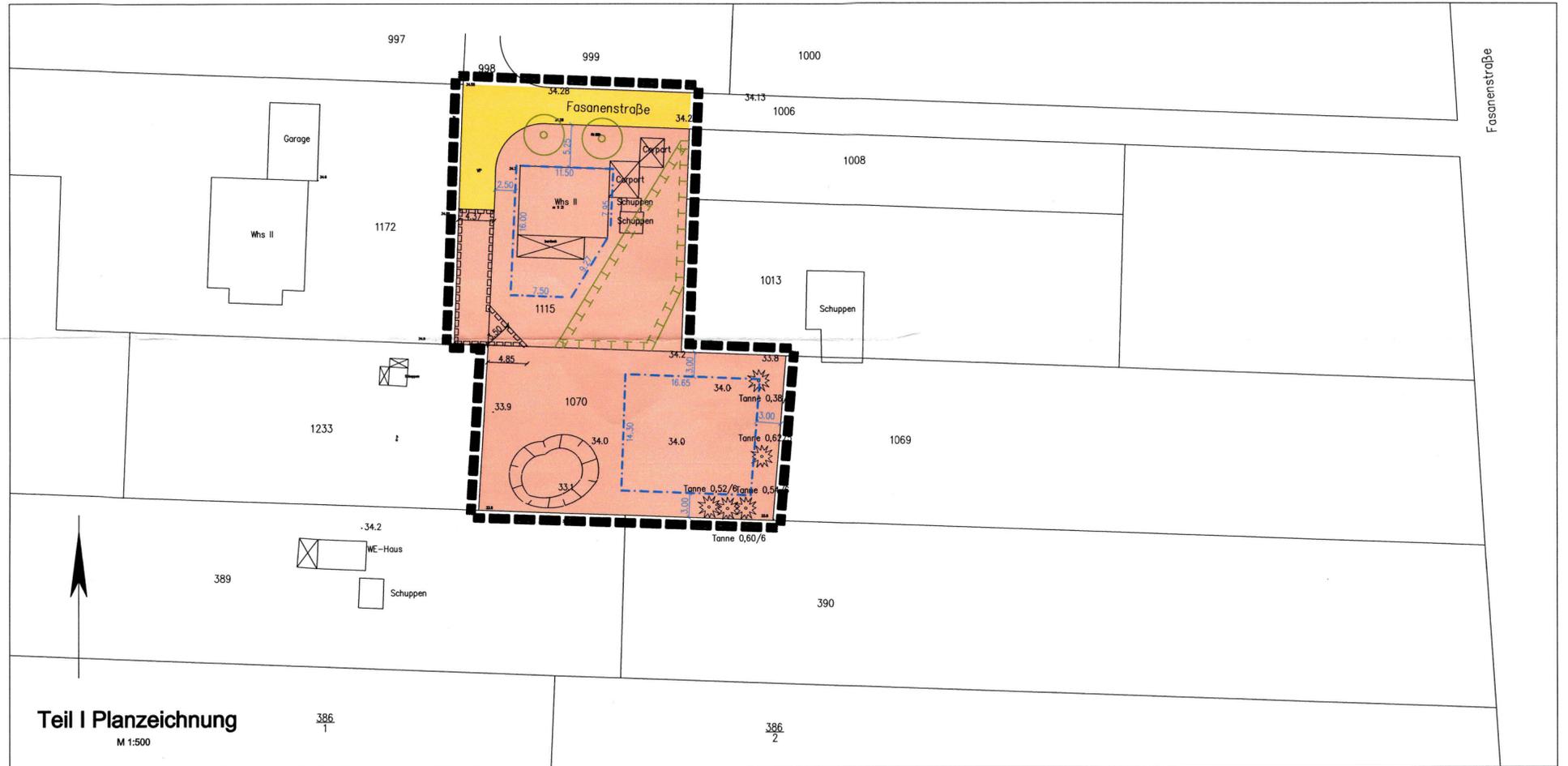
(Planzeichen nach PlanV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)**  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**  
private Straßenverkehrsfläche
- Maßnahmeflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**  
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
zu pflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Maßangabe in Metern
  - Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) sowie beschränkte persönliche Dienstbarkeit

## Übersichtsplan



# 1. Änderung des VE-Planes "Wohnhof Fasanenstraße" OT Zeesen



## Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat auf ihrer Sitzung am 24.02.2014 die Aufstellung der "1. Änderung des VE-Planes Wohnhof Fasanenstraße" gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. §13a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen Nr. 3 vom 02.04.2014 bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 24.02.2014 den Entwurf der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung gebilligt und zur Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung hat in der Zeit vom 14.04.2014 – 16.05.2014 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 3 vom 02.04.2014 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in öffentlicher Sitzung am 08.09.2014 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die "1. Änderung des VE-Plans Wohnhof Fasanenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II) wurde in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 08.09.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I), den textlichen Festsetzungen (Teil II) und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 11 am 22.10.2014 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.10.2014 in Kraft getreten.

17.10.2014

Königs Wusterhausen, den

Siegel

Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

Königs Wusterhausen, den

Siegel

Dr. L. Franzke  
Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)

## 1. Änderung des VE-Planes "Wohnhof Fasanenstraße" im OT Zeesen

Königs Wusterhausen Landkreis Dahme-Spreewald		Stadtplanung C. Bley, Arch. f. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen	
Auftraggeber Stadt Königs Wusterhausen Schlossstraße 3 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift	Fachbeitrag Artenschutz Dubrow GmbH Naturschutzmanagement Unter den Eichen 1 15741 Bestensee	Unterschrift
Vermessung Vermessungsbüro Lutz Müller Funkerberg 1 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift	M 1:500	Höhensystem DHHN 92
		Lagesystem ETRS 89	
		Satzung	
		Stand 21.07.2014	