



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
 - WR** Reine Wohngebiete
- Baugrenzen, Bauweise
- Baulinie
 - Baugrenze
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Zulässigkeit von Einzelhäusern
- Verkehrsflächen
- öffentliche Strassenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Besucherparkplätze
- Grünflächen
- private Grünflächen
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Höhenbezugspunkt (DHHN92)

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, Abs.4 BauGB)
 - Die Baugebiete werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) und als Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO (WR).
 - In Allgemeinen Wohngebieten sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stützende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs.2 Nr.1 bis Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
 - Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO.
 - In den Reinen Wohngebieten sind
 - Wohngebäude - gemäß § 3 Abs.2 und 4 BauNVO
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben - gemäß § 13 BauNVO
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig.
 - Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 3 Abs.3 BauNVO.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt
 - für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit GRZ 0,4
 - für die Reinen Wohngebiete (WR) mit GRZ 0,3 (§ 17 Abs.1 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der GRZ i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist
 - in WA nicht zulässig
 - in WR höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
 - Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß wird festgesetzt auf VG = 11 (§ 20 BauNVO). Das obere Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Es gilt die Vollgeschossdefinition gem. § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)
 - Die Überschreitung einer
 - Traufhöhe von 4,5m
 - Firsthöhe von 9,5m
 - über Geländeerbkante ist nicht zulässig. Als Geländeerbkante gilt die Höhe des Höhenbezugspunktes (DHHN92), die der geplanten baulichen Anlage am nächsten liegt.
 - Bauweise und höchstzulässige Wohnungszahl (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 6 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten (WR) sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - In den Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (A). Die Länge der in 3.1 bezeichneten Hausformen darf 30m nicht überschreiten.
 - Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen hinter die Baulinie ist un-
 - höchstens 2,0m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.2 BauNVO)
 - Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangsportale und Wintergärten ist un-
 - höchstens 1,50 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.2 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke ist die Errichtung von Garagen einschließlich überdachter Kfz-Stellplätze nicht zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO)
 - Auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Je angefangene 50m² neu versiegelte Fläche ist auf dem selben Baugrundstück ein einheimischer und standortgerechter Laubbau oder ein hochstammiger Obstbaum der Gattung Prunus (Kirsche, Pflaume), Malus (Apfel) oder Pyrus (Birne) mit einem Stammdurchmesser des Pflanzortes von mindestens 12 cm anzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB). Die Auswahl der Pflanzen hat gem. Artentliste für Ersatz- und Gestaltungsplanungen zu erfolgen.
 - Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzpositionen darf um max. 2,0m abgewichen werden.
 - Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 61 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - In den Baugebieten sind Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 bis maximal 48 Grad zulässig.
 - Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gärten sowie Garagen und Nebenanlagen dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.
 - Für die Dachneigung sind nur Dachsteine oder Dachziegel zulässig.
 - geschlossene Einfließrinnen und Einfließrinnen mit durchgehendem Sockel sind unzulässig.
 - Grenzlinie und Grenzzeichen sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. S.1722)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S.1548)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S.1509)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (GVBl. S.1474)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) Vollgeschossdefinition gem. § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)

- ### Artenliste für Ersatz- und Gestaltungsplanungen
- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| Einheimische Bäume | Spitzhorn |
| Acer platanoides | Feldhorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Stieleiche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Winterlinde |
| Tilia cordata | Holländische Gemeine Esche |
| Tilia x europaea | Wild-Äpfel |
| Fraxinus excelsior | Wild-Birne |
| Malus sylvestris agg. | Gewöhnl. Traubenkirsche |
| Pyrus pyracantha | Wilde Vogelkirsche |
| Prunus padus | |
| Prunus avium | |

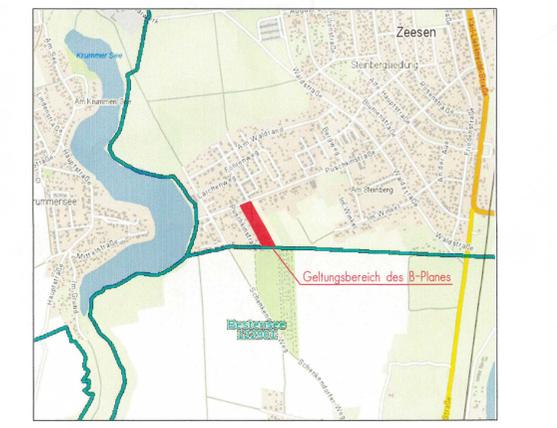
Katastervermerk

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

KW 12/11/2017
(Ort, Datum, Siegel)

[Signature]
(Unterschrift)

- ### Verfahrensvermerke
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes II-1/92-Steinbergsiedlung in OT Zeesen beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 11 vom 23.12.2015 erfolgt.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit von 08.08.2016 bis einschließlich 08.09.2016. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 4 vom 27.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Zeit von 08.08. bis einschließlich 08.09.2016. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von Jedermann während der o.g. Frist hervorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. 7 vom 27.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die 3. Änderung des Bebauungsplanes II-1/92-Steinbergsiedlung in OT Zeesen wurde am 05.12.2016 als Satzung beschlossen.
- Königs Wusterhausen, den **12.12.17**
- Bürgermeister *[Signature]*
- Der Bebauungsplan wurde am **23.03.2017** durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt, **Az. 03/07/17**
- KÖNIGS WUSTERHAUSEN (Ort)
- den **23.03.2017** (Datum) (Siegel hat höherer Verwaltungsbehörde)
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes II-1/92-Steinbergsiedlung in OT Zeesen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Königs Wusterhausen, den **06.04.17**
- Bürgermeister *[Signature]*
- Die Genehmigung wurde in Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. **5** vom **19.05.2017** ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes II-1/92-Steinbergsiedlung in OT Zeesen ist damit in Kraft getreten.
- Königs Wusterhausen, den **01. JUNI 2017**
- Bürgermeister *[Signature]*



Stadt Königs Wusterhausen
Landkreis Dahme - Spreewald

3. Änderung des Bebauungsplanes
II-1/92-Steinbergsiedlung im OT Zeesen

Maßstab 1 : 500 SATZUNG

Bearbeiter : *[Signature]*
Dabow GmbH, Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee

Satzungsbeschluss
05.12.2016