

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**06/11 „Bürgerswalder Straße / Seestraße“**

im Ortsteil Zeesen  
der Stadt Königs Wusterhausen



**Begründung**

Stadt Königs Wusterhausen  
Stabsstelle Stadtentwicklung / Wirtschaftsförderung

Schloßstr. 3  
15711 Königs Wusterhausen

Stand: Satzungsbeschluss

## INHALT

	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Planungsanlass und Zielstellung	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1. Verfahrensgrundsätze	4
3.2. Raumordnung und Landesplanung	4
3.3. Flächennutzungsplan	4
4. Verfahren	5
5. Örtliche Ausgangssituation	6
5.1. Bebauung und Nutzung	6
5.2. Erschließung	6
6. Planinhalt	6
6.1. städtebauliches Konzept	6
6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen	7
6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
6.2.3. Kfz-Stellplätze	8
6.2.4. bauliche Gestaltung	8
6.2.5. Naturschutz	8
6.3. Verkehrliche Erschließung	9
6.4. Ver- und Entsorgung	9
7. Planunterlage	10
8. Nachrichtliche Übernahmen	10
9. Rechtsgrundlagen	10
10. Flächenbilanz	11

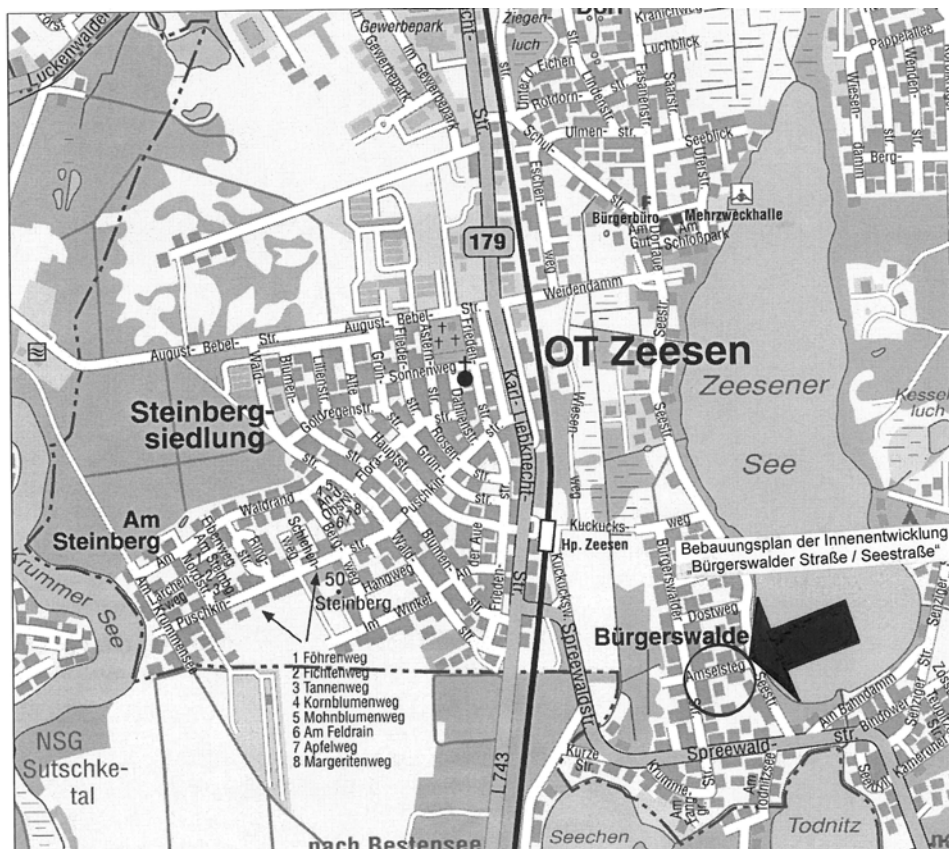
Anhang:  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen, in „Bürgerswalde“, westlich des Zeesener Sees. Es wird

- im Norden vom Amselsteg und von Wohngrundstücken entlang der Seestraße,
- im Süden von Wohngrundstücken entlang der Bürgerswalder Straße,
- im Westen von einer Waldfläche
- und im Osten von der Seestraße bzw. von Wohngrundstücken entlang der Seestraße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst die Flurstücke 105 tw., 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, 113/7, 116/1, 116/2, 117, 118/2, 118/3, 118/4, 118/5, 119, 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 125/5, 480, 481, 482, 510, 511, 544, 545, 589, 590, 1075, 32/1, 32/2, 32/3, 34/1, 34/2, 34/3, 35, 509, 538, 539, 561 tw., 604 tw. der Flur 7 in der Gemarkung Zeesen.



Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha.

## 2. Planungsanlass und Zielstellung

Das Plangebiet befindet sich in einer attraktiven Wohnlage sowohl in unmittelbarer Nähe zum Zeesener See und von Wald- und Erholungsgebieten, als auch in

guter Anbindung an die Infrastruktur von Königs Wusterhausen. Es ist derzeit von einem erhöhten Ansiedlungs- und Bauwillen der Bürger gekennzeichnet. Im Interesse einer kostensparenden und intensiven Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen innerhalb des Ortsteils sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die vorhandenen Wochenendgrundstücke im rückwärtigen Bereich der Seestraße und der Bürgerswalder Straße mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Der gartennahe Charakter der potentiellen Wohngrundstücke soll weitestgehend erhalten werden.

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1. Verfahrensgrundsätze**

Der Bebauungsplan 06/11 „Bürgerswalder Straße / Seestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Zeesen und fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird auch zusammen mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung 02/09 „Seestraße 42-25“ nicht erreicht. Die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen, ist nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

#### **3.2. Raumordnung und Landesplanung**

Entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist Königs Wusterhausen Mittelzentrum .

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Laut Grundsatz der Raumordnung Nr. 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete, sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Dem Bebauungsplan stehen daher keine festgesetzten Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

#### **3.3. Flächennutzungsplan**

Der FNP von Zeesen (rechtskräftig seit dem 24.11.1999) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

#### 4. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.10.2011 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist eine Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde am 24. 10. 2012 gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen vom 30.11.2011. Die Bürger erhielten die Gelegenheit, sich in der Zeit vom 8.12.2011 bis einschließlich 23.12.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Am 11.12.2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und der Beschluss zur Offenlegung gefasst. Die Offenlegung des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 7.1.2013 bis zum 7.2.2013.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und von der Offenlegung benachrichtigt. Von den 31 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 eine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Antrag auf eine Vereinbarkeitserklärung mit dem Schutzzweck des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ wurde beim zuständigen Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz gestellt. Mit Schreiben vom 5.7.2013 wurde bestätigt, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Schutzgebietsfestsetzungen des LSG stehen. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Da für den Ortsteil Zeesen ein seit dem 24.11.1999 wirksamer Flächennutzungsplan existiert und die Flächenentwicklung des Plangebietes den Festsetzungen des Flä-

chennutzungsplans entsprechen, bedarf der Bebauungsplan der Innenentwicklung 06/11 „Bürgerwalder Str. / Seestraße“ keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

## **5. Örtliche Ausgangssituation**

### **5.1. Bebauung und Nutzung**

Die Bebauungsstruktur des Satzungsbereiches ist von Einzelwohnhäusern, überwiegend Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe, vereinzelt auch von Wochenendhäusern und zahlreichen Nebengebäuden, sowie von einem hohen Durchgrünungsgrad mit Hausgärten geprägt. Im Inneren der Wohnquartiere befinden sich Erholungsgrundstücke mit Wochenendhäusern und Gartenlauben als Bestandsgebäude. Die Grundstücksgröße der bebauten Bereiche liegt zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 2000 m<sup>2</sup>.

Die Bauweise ist durch die offene Bauweise geprägt. Als Dachformen sind Steildächer (vorwiegend bei Einfamilienhäusern) und auch Flachdächer (vorwiegend bei Wochenendhäusern) zu finden. Der hohe Grünanteil der Wohngrundstücke trägt wesentlich zur Wohnqualität bei.

### **5.2. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Bürgerwalder Straße und die Seestraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Medien – Strom, Wasser, Abwasser und Gas – liegen im öffentlichen Straßenraum. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse obliegen den jeweiligen Bauherren.

Die Erholungsgrundstücke im Inneren des Plangebietes sind z.Z. über unbefestigte Wege erschlossen, welche die Anforderungen an eine rechtlich gesicherte Grundstückszufahrt für Wohnhäuser nicht erfüllen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist wegen der großen Entfernung zum öffentlichen Straßenraum ein erhöhter Erschließungsaufwand zu erwarten.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. städtebauliches Konzept**

Das Baukonzept ermöglicht die Nutzungsänderung der Erholungsgrundstücke im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in Wohngrundstücke. Der vorhandene Gartencharakter soll dabei weitestgehend erhalten bleiben. Die Wohnhäuser sollen sich in die vorgegebene Bebauungsstruktur einfügen. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über private Grundstückszufahrten zur Seestraße und zur Bürgerwalder Straße. Der von einem zusammenhängenden Baumbestand geprägte Gartenbereich im Südosten des Plangebietes soll durch Festsetzung einer privaten Grünfläche erhalten werden.

## **6.2. Erläuterung der Planfestsetzungen**

### 6.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen entlang der öffentlichen Straßen Seestraße, Amselsteg und Bürgerwalder Straße werden in Ergänzung der Bestandsbebauung als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3-5 BauNVO werden zum Erhalt der Gebietstypik ausgeschlossen,

Für die rückwärtigen Grundstücke, welche eine Umnutzung von Gartenland in Bauland erfahren sollen, werden reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des in der Umgebung vorhandenen Einfamilienhauscharakters und der Wahrung der Wohnruhe.

Auf die Zulassung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO wie

- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, und
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

wurde verzichtet, um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den im Inneren der Wohnquartiere gelegenen Grundstücken zu vermeiden.

Ausnahmsweise werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, da diese Grundstücke weiterhin für eine Erholungsnutzung geeignet sind und derartige Nutzungen innerhalb des Siedlungsgebietes bereits bestehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

Die festgesetzte Überbaubarkeit der Grundstücke fügt sich in die im Umgebungsgebiet vorhandenen Grundstücksversiegelungen ein und gewährleistet weiterhin den hohen Durchgrünungsgrad des Gebietes.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Bestandsbebauung getroffen.

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Das obere Geschoss soll als Dachgeschoss mit einem Sattel- oder Walmdach ausgebildet werden, um einen möglichst hohen Einfüguungsgrad der Neubauten in den vorhandenen Baubestand zu gewährleisten.

### 6.2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Hauptgebäude einen seitlichen Grenzabstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufelder festgesetzt, welche so angeordnet sind, dass der erhaltenswerte Baubestand weitestgehend geschont wird.

Um den gartennahen Charakter der Wohngrundstücke und insbesondere den schützenswerten Baumbestand auf den Grundstücken Bürgerswalder Straße 7-10 zu erhalten, soll auf den Hinterliegergrundstücken der Bürgerswalder Straße nur ein zusätzliches Wohnhaus pro Grundstück zugelassen werden. Damit sind auf diesen Grundstücken einschließlich der vorhandenen Gebäude insgesamt 2-3 Baureihen zulässig. Die bereits durch einen Vorbescheid gesicherte 4-reihige Bebauung auf dem Grundstück Bürgerswalder Str. 9 wird jedoch übernommen.

Zum Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche wurde in den allgemeinen Wohngebieten die Festsetzung getroffen, dass in den Bereichen zwischen den vorderen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen „Seestraße“, „Bürgerswalder Straße“ oder „Amselsteg“ die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdeckten Stellplätzen nicht zulässig ist.

#### 6.2.3. KfZ- Stellplätze

Die Festsetzung, dass auf jedem Baugrundstück zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten sind, soll gewährleisten, dass der zu erwartende ruhende Verkehr auf den Wohngrundstücken untergebracht wird. Im öffentlichen Straßenraum können auf Grund des eingeschränkten Flächenangebots keine zusätzlichen Parkplätze für den Anliegerverkehr angeboten werden.

Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen anzuwenden.

#### 6.2.4. bauliche Gestaltung

Die Vorgabe, dass bei zweigeschossiger Bauweise das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einem Sattel- oder Walmdach auszubilden ist, dient der harmonischen Einfügung der geplanten Wohnhäuser in die vorhandene 1-2-geschossige Bebauung.

Die Festsetzung der Dachform wurde in Anlehnung an die vorhandenen Dachformen getroffen.

Die Festsetzung, dass Einfriedungen in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig sind, dient der weiteren Festigung des Gartenstadtcharakters der Siedlung.

#### 6.2.5. Naturschutz

Der Ausgleich für den Verlust von vitalem Baumbestand auf den Baugrundstücken erfolgt, wenn erforderlich, entsprechend den Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen und ist dort geregelt.

Zum Erhalt des schützenswerten Baumbestandes im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1175 und 511, sowie auf dem Flurstück 590 der Flur 7 Gemarkung Zeesen wurde dort eine private Grünfläche festgesetzt.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind bei einem Abriss von Gebäuden, sowie bei der Sanierung von Dächern und Fassaden die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten durchzuführen.



### **6.3. verkehrliche Erschließung**

Zur verkehrlichen Anbindung der rückwärtigen potenziellen Baugrundstücke werden im Bebauungsplan private Grundstückszufahrten dargestellt, welche die bestehende Erschließungssituation berücksichtigen.

Die Zufahrt zu den Flurstücken 539 und 32/1 der Flur 7 Gemarkung Zeesen (Bürgerswalder Str. 67b und 68b) von der Bürgerswalder Straße aus erfolgt durch eine gemeinsame Nutzung der Wegeflurstücke 32/3 und 539.

Die Zufahrt zu den Flurstücken 1072, 589 und 590 (Bürgerswalder Str. 8) von der Bürgerswalder Straße aus erfolgt über das vorhandene Wegeflurstück 125/5. Auf Grund der herzustellenden Zufahrtsbreiten von 6 m verzichtet die Brandschutzdienststelle bei diesen Zufahrten auf die Herstellung einer Wendemöglichkeit für die Feuerwehr.

Die übrigen Zufahrten zu den Hinterliegergrundstücken werden mit einer Mindestbreite von 3 m, sowie einer Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Da eine öffentliche Widmung dieser Zufahrten nicht erfolgen soll, werden die Zufahrten und die Flächen für die Erschließungsanlagen als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen. Mit dieser Darstellung soll die privatrechtliche Sicherung der Erschließung der potenziellen Bauflächen geregelt werden.

Da die Bürgerswalder Straße eine Breite von ca. 10 m aufweist, ist eine Aufweitung der Zufahrten zur Anbindung an die Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich.

Die Sicherung der Zufahrt zu den Flurstücken 113/2, 113/3, 113/4 und 113/5 der Flur 7 Gemarkung Zeesen von der Seestraße aus soll durch eine gemeinsame Nutzung und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit über das Wegeflurstück 113/6 und über eine Teilfläche des Flurstücks 113/5 erfolgen. Es wird auf die Möglichkeit einer Eintragung in das Grundbuch gem. § 65 Abs. 4 BbgBO hingewiesen. Im Bereich der Seestraße ist zur Gewährleistung des Kurvenradius für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge im Einmündungsbereich Seestraße / Flst. 113/6 eine Straßenaufweitung erforderlich.

Zur Sicherstellung der Einfahrt von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen von der Seestraße aus in den Amselsteg ist auf Grund der geringen Straßenbreite des Amselstegs in diesem Einmündungsbereich ebenfalls eine Aufweitung der Seestraße vorzusehen.

### **6.4. Ver- und Entsorgung**

Nach Auskunft der Medienträger sind in den öffentlichen Straßen im Plangebiet alle Versorgungsmedien vorhanden. Das betrifft die Kabeltrassen der E.on edis und der Telekom, sowie die Gasleitungen der EWE und die Wasser- und Schmutzwasserleitungen des MAWV. Eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ist grundsätzlich möglich. Soweit im Zusammenhang mit der Netzerweiterung die Errichtung einer Trafostation der E.ON edis AG erforderlich ist, kann dafür der öffentliche Straßenraum genutzt werden. Die Herstellung des Anschlusses an das bestehende Versorgungsnetz in der Seestraße bzw. der Bürgerswalder Straße obliegt den potenziellen Bauherren und ist über die im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrechte vorzunehmen.

#### Abfallentsorgung

Ein Befahren der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu sichernden Flächen durch Fahrzeuge der Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Deshalb sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Plätzen in Nähe der Einmündungen der privaten Erschließungswege im Straßenraum der Seestraße bzw. der Bürgerswalder Straße Flächen für die Abfallentsorgung vorzuhalten. Sie dienen der Bereitstellung der Abfallbehälter, des Sperrmülls, der Laubsäcke und der Gelben Säcke am jeweiligen Entsorgungstag für die Anlieger der rückwärtigen Grundstücke.

## **7. Planunterlage**

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan wurde die digitalisierte Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes (Stand: September 2012) verwendet.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Teupitz – Köriser Seengebiet“

Mit Schreiben vom 4.3.2013 hat die Stadt KWh einen Antrag auf Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit dem Schutzzweck des LSG „ Teupitz-Köriser-Seengebiet“ gestellt. Mit Schreiben vom 5.6.2013 wurde die Vereinbarkeit durch das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz bestätigt. Ein Ausgliederungsverfahren gem. § 10 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNaSchAG) ist nicht erforderlich.

### Bodendenkmale

Entsprechend den derzeitig zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderlichem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG ).

Funde sind ablieferungspflichtig ( § 11 Abs. 4, § 12 BbgDSchG).

## **9. 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. 1509)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993  
( BGBl. I S. 466)

Planzeichnungsverordnung (PlanzV  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58),  
geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

## 9. Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Gesamtfläche:</b>		36.000 m <sup>2</sup>
davon:		
öffentliche Verkehrsflächen		3.860 m <sup>2</sup>
private Verkehrsflächen ( Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)		1.120 m <sup>2</sup>
private Grünflächen		3.480 m <sup>2</sup>
Bauflächen		27.540 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundflächen:	GRZ 0,3	8.262 m <sup>2</sup>