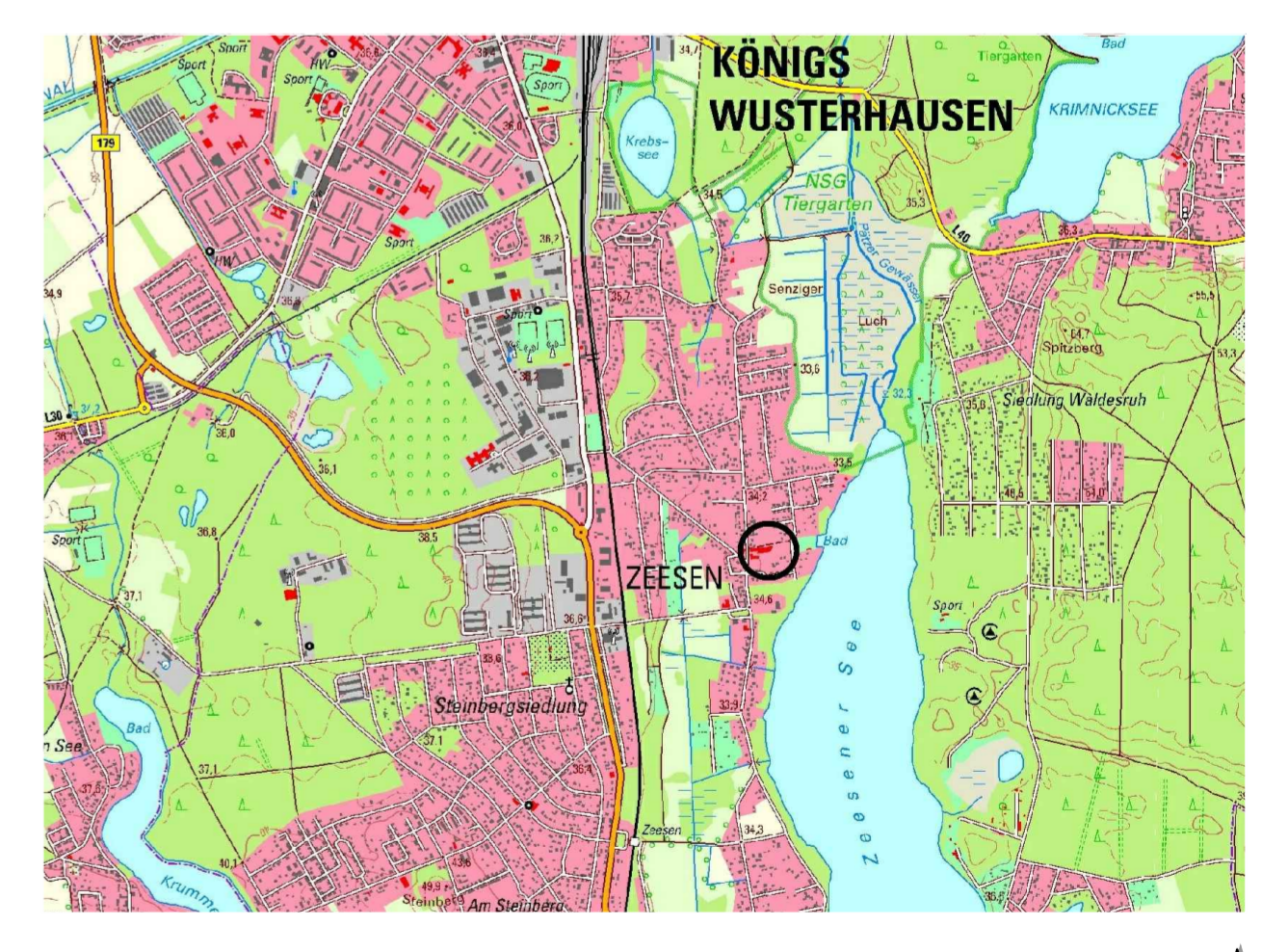


Planerische Grundlage: Katasterdaten (ALK; Stand 02/2019), zur Verfügung gestellt durch die Stadt Königs Wusterhausen. Maßstab: 1:500

- ### Planteil A
- #### Planzeichenerklärung
- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemeinbedarfsfläche
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhalt von Bäumen
 - sonstige Planzeichen
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bernaßung in Meter
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
 - Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise | Erläuterung der Nutzungsschablone
- #### II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- bauliche Anlagen (Bestand)
 - Flurstücksgrenze
 - 1038 Flurstücksnummer
- #### III. nachrichtliche Übernahmen
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Köriser Seengebiet"

- ### Planteil B - Textliche Festsetzungen
- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Hort festgesetzt.
 - Zulässig sind Anlagen für schulische Zwecke, zur Nachmittagsbetreuung sowie Sport- und Spielanlagen.
 - Anlagen und Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.
 - Eine außerschulische Nutzung der Schul- und Hortgebäude sowie der Sport- und Spielanlagen ist zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Gemeinbedarfsfläche gemäß Planzeichnung.
 - Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 6 BbgBO) Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb für die einzelnen Baufelder festgesetzt.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)**
 - Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Baukörper >50 m ist zulässig, der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Neben- und Sportanlagen sowie Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Gemäß Planeinschrieb sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Innerhalb der Fläche G1 ist zwischen der Fasanenstraße und der Uferstraße eine durchgängige Fläche auf einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Das auf dem Grundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- #### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Für das Plangebiet sind die Baumschutzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
 - Naturschutzfachliche Maßnahmen
V.1 Bauzeitenregelung: Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen. Die Bauzeitfreimachung, der Abriss der bestehenden Gebäude und der Baubeginn hat zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit, zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist durch fachkundiges Personal eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen. Vor dem Abriss bestehender Gebäude und vor Fällung von Gehölzen ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch fachkundiges Personal durchzuführen. Wird ein Nachweis von Fortpflanzungs- / Ruhestätten geschützter Arten erbracht, sind die weitere Verfahrensweise sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.
CE1 Ersatzquartier für Fledermäuse: Für den Verlust des gefundenen Sommerhangplatzes in Bungalow Nr. 1, der mit dem Abriss des Gebäudes erfolgt, sind als Ersatzquartier 2 Fledermausflachkästen an Bäumen oder bestehenden Gebäuden auf dem Schulgelände spätestens bis zum April des auf den Abriss folgenden Frühjahrs anzubringen. Die Anbringung soll windgeschützt in weniger frequentierten Bereichen in verschiedene Richtungen nach Ost oder Süd-Ost in einer Höhe von mindestens 4 m mit freiem Anflugbereich erfolgen. Lichteinfall auf die Kästen ist zu vermeiden.
 - Denkmalschutz:** Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.
- Der Plangebiet berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).



Geobasisdaten (c) Geobasis-DE / LGB 2019

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB 01/18 "Grundschule Zeesen"	
Satzung	
18-146_B Wal	Wal KNO
Maßstab: 1:500 59,00 x 59,40 Plangebiet in cm	20200311_18-146_S_BP Datum: 19.12.2019
1	

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 08.10.2018 mit Beschluss Nr. 61-18-151 die Aufstellung des Bebauungsplans 01/18 "Grundschule Zeesen" im OT Zeesen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen am 24.04.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.09.2019 bis 25.10.2019 durch öffentliche Auslegung statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.09.2019.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der o.g. Frist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Königs Wusterhausen,
 Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan 01/18 "Grundschule Zeesen" wurde mit Beschluss Nr. am als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Königs Wusterhausen,
 Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans 01/18 "Grundschule Zeesen" im Ortsteil Zeesen und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.
 Der Bebauungsplan 01/18 "Grundschule Zeesen" im OT Zeesen - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - wird hiermit ausfertigt.

Königs Wusterhausen,
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan 01/18 "Grundschule Zeesen" im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung am im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Königs Wusterhausen,
 Bürgermeister

Katastervermerk:
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.02.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Lübben,
 Katasterbehörde Dahme-Spreewald

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/Nr. 39)