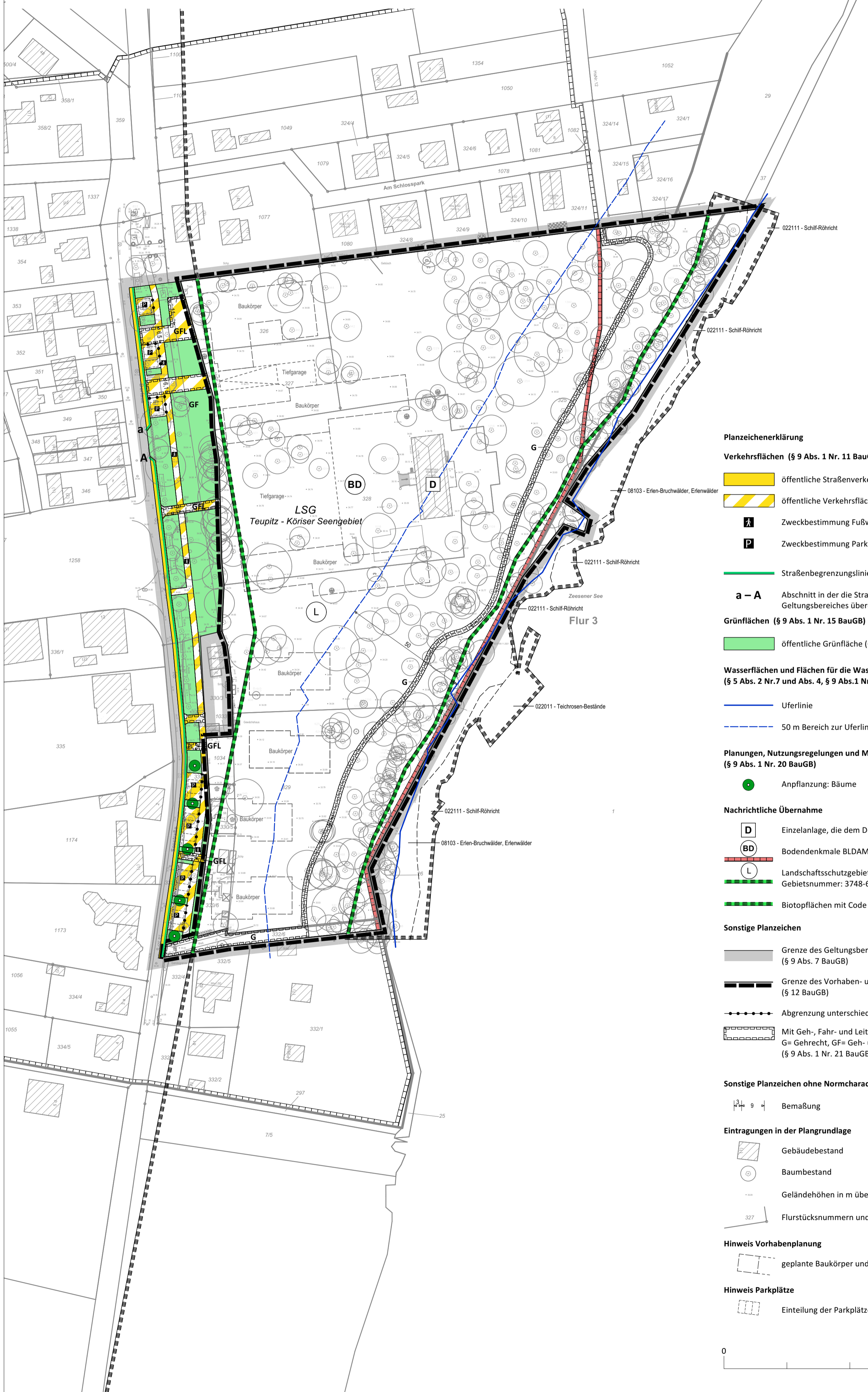


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen

## Vorentwurf



- Planzeichenerklärung**
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Fußweg
  - Zweckbestimmung Parkfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Uferlinie
  - 50 m Bereich zur Uferlinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Anpflanzung: Bäume
- Nachrichtliche Übernahme**
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
  - Bodendenkmale BLDAM, Stand: 03.05.2023
  - Landschaftsschutzgebiet (LSG) Teupitz - Köriser Seengebiet, Gebietsnummer: 3748-601
  - Biotopflächen mit Code und Bezeichnung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: G= Gehrecht, GF= Geh- und Fahrrecht, GFL= Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharacter**
- Bemaßung
- Eintragungen in der Plangrundlage**
- Gebäudebestand
  - Baumbestand
  - Geländehöhen in m über DHHN92
  - Flurstücknummern und Flurstücksgrenzen
- Hinweis Vorhabenplanung**
- geplante Baukörper und Tiefgarage
- Hinweis Parkplätze**
- Einteilung der Parkplätze



### Textliche Festsetzungen

- 1 Gegenstand der Satzung**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ausschließlich das Vorhaben zulässig, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der dazugehörigen Vorhabenbeschreibung ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
- Anlage 1: Außenanlagenplan mit Darstellung von Ansichten und Schnitten der Gebäude  
Anlage 2.1: Dachaufsicht
- ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- Die Anlagen 2.2 (Grundriss UG), 2.3 (Grundriss EG), 2.4 (Grundriss 1. OG), 2.5 (Grundriss 2. OG) und 3 (Erschließungsplan Medien) haben informativen Charakter. Sie sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.
- 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- 2.1 Die Fläche GFL ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner, Mitarbeiter und Besucher der Seniorenwohnanlage sowie Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 2.2 Die Fläche GF ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner, Mitarbeiter und Besucher der Seniorenwohnanlage zu belasten. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 2.3 Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Bau- und Gartendenkmale**

Der Geltungsbereich betrifft das Bau- und Gartendenkmal Herrschaftliches Wohnhaus (Nr. 09140608) „Lusthaus“ mit Gartenanlage (Nr. 09140609).

**Bodendenkmale**

Der Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal mit der Bezeichnung (12670) „Dorfkern Neuzett, Dorfkerne deutsches Mittelalter“ 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 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

**Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Köriser Seengebiet".

**Gesetzlich geschützte Biotope**

Der Geltungsbereich berührt Teilflächen gesetzlich geschützter Biotope am Ufer des Zeesener Sees.

**Hinweise**

**Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

**Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten. Die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge, pro Grundstück, sind entsprechend der Satzung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen

### Artenschutz

Nummer	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten bzw. Artengruppen
<b>Maßnahmen zur Vermeidung</b>		
V1	Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar. Kontrolle von Baumhöhlungen, Stammrissen, abstehender Rinde mit einem Endoskop vor der Baumfällung	Brutvögel Fledermäuse Holz bewohnende Käfer
V2	Begehung des Bestandsgebäudes vor Baubeginn (Außen- und Innenbereich) Gerüstbegehung und Begehung aller Innenräume vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen	Brutvögel Fledermäuse
<b>Kompensationsmaßnahmen</b>		
A1	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Höhlenbrüter (Verhältnis 1:2) bei Revier- oder Brutplatzverlust Höhlenbrüterkästen Durchmesser 32 mm Höhlenbrüterkästen Durchmesser 26 mm Baumläuferschale, Kleiberhöhle, Starenhöhle Anbringung der Höhlenbrüterkästen an geeigneten Bäumen oder an Gebäuden (Ausnahme Baumläuferschale)	Kohlmeise, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Kleiber, Star
A2	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Frei- und Bodenbrüter Neupflanzung von Sträuchern, Bäumen und Hecken	Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Ringeltaube, Zaunkönig, Zilpzalp
A3	Neuschaffung von Nistplatzmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Verhältnis 1:2) Nischenbrüterkästen Anbringung der Nistkästen ausschließlich an Gebäudebestand	Hausrotschwanz
A4	Umsiedlung der Waldameisen an geeignete Standorte im nahen Umfeld	Waldameisen
A5	Neuschaffung von Quartierstandorten für Gebäude bewohnende Fledermausarten (Verhältnis 1:4) Anbringung von 12 Spaltenkästen an Gebäuden	Fledermäuse

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichensatzung) 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

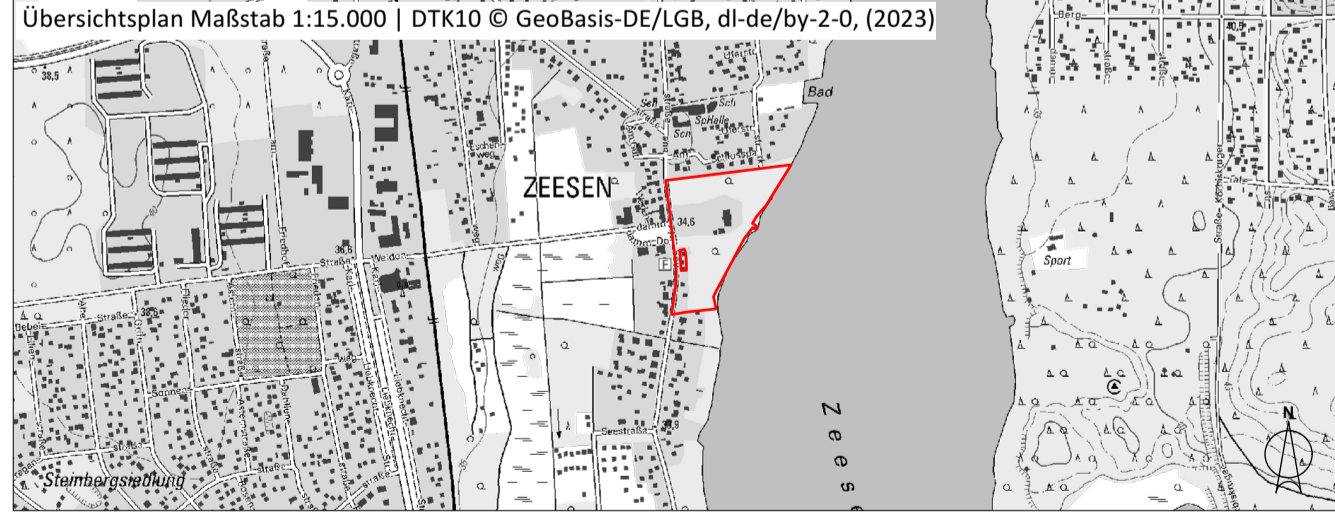
### Verfahrensvermerke

1. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ in Königs Wusterhausen OT Zeesen beschlossen. Die Bekanntmachung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte im Amtsblatt Nr. .... vom ..... der Stadt Königs Wusterhausen.
- Königs Wusterhausen, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschriften vom ..... Die Abgabefrist betrug 1 Monat.
- Königs Wusterhausen, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat mit Beschluss Nr. .... am ....., die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
4. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ und die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmen.
- Königs Wusterhausen, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin
5. Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen vom ..... zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“, sowie die Stelle bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Nr. .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 3 BbgVerf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Königs Wusterhausen, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ in Königs Wusterhausen OT Zeesen ist am ..... in Kraft getreten.
- Königs Wusterhausen, den ..... Siegel ..... Bürgermeisterin

### Katastervermerk:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum ..... Siegel ..... Vermesser



<p><b>Projekt</b></p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 01/22 „Herrenhaus Zeesen“ im OT Zeesen</p> <p><b>Vorentwurf</b></p>	<p><b>Maßnahmensträger</b></p> <p>Stadt Königs Wusterhausen Schlossstraße 3 15711 Königs Wusterhausen</p>
<p><b>Planungsphase</b> Vorentwurf</p> <p><b>bearbeitet</b> Schmidt; Pogoda</p> <p><b>gezeichnet</b> Sy</p> <p><b>Maßstab</b> 1:1000</p> <p><b>Planformat</b> 1100 x 594</p>	<p><b>PLANUNG ARCHITEKTUR</b></p> <p>Building Technology Aliaks GmbH in Zusammenarbeit mit</p> <p><b>Stadt Land BREHM</b></p> <p>Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375.52357-30 info@stadt-land-brehm.de</p>
<p><b>Datum</b> 13.03.2024</p> <p><b>Projekt-Nr.</b> L-23-11</p>	