

Übersichtsplan



Lage der Änderungsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

M 1 : 10.000

Verfahrensvermerke

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgetriggert.

Zeuthen,

[Siegel]

Bürgermeisterin

Der Beschluss der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Zeuthen,

[Siegel]

Bürgermeisterin

Das ist die Ausfertigung des Bebauungsplanes.

Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig und ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 Nr. 17).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04 Nr. 16 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I/08 Nr. 15 S. 266, 271).

Textliche Festsetzungen

§ 1 Die textlichen Festsetzungen der nachfolgenden §§ 2 bis 8 gelten nur im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht anzuwenden mit Ausnahme der Regelung zu den Pflanzlisten im nachfolgenden § 6.

§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 3 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 4 Als untere Bezugshöhen für die festgesetzten Firsthöhen als Höchstmaß werden festgelegt: 41,1 m über NNH im Mischgebiet des Änderungsbereiches 1, 46,0 m über NNH im allgemeinen Wohngebiet des Änderungsbereiches 2, und 40,1 m über NNH im allgemeinen Wohngebiet des Änderungsbereiches 3 (Höhenangaben gemäß DHHN92).

§ 5 Von den festgesetzten Baugrenzen kann in den Änderungsbereichen 1 bis 3 mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppen und Eingangsbereichen und -überdachungen bis zu 1,0 m abgewichen werden.

§ 6 Die Pflanzlisten des Bebauungsplanes zu Baumarten und Straucharten gelten auch in den Änderungsbereichen 1 bis 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Es dürfen nur die in den Pflanzlisten angegebenen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

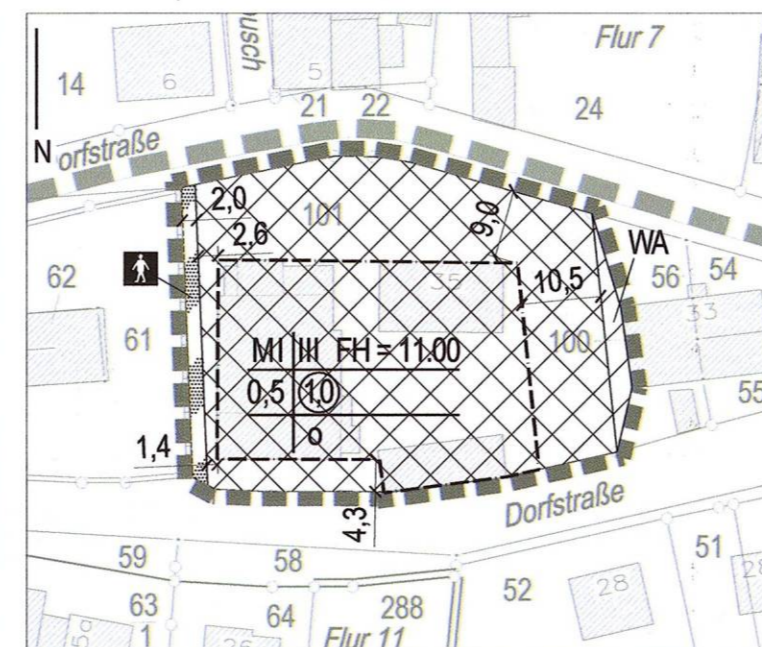
§ 7 Im Änderungsbereich 2 gilt das festgesetzte Leitungsrecht ausschließlich für eine unterirdische Schmutzwasserleitung einschließlich erforderlicher Kontrollschächte; das Leitungsrecht gilt auch für die Rechtsnachfolger des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes.

§ 8 Im Änderungsbereich 3 im allgemeinen Wohngebiet hat das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den Lärmpegelbereich IV zu erfüllen; diese Festsetzung gilt für die der Straße zugewandten Gebäudeseiten bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie der L 402 (Dorfstraße).

Hinweis

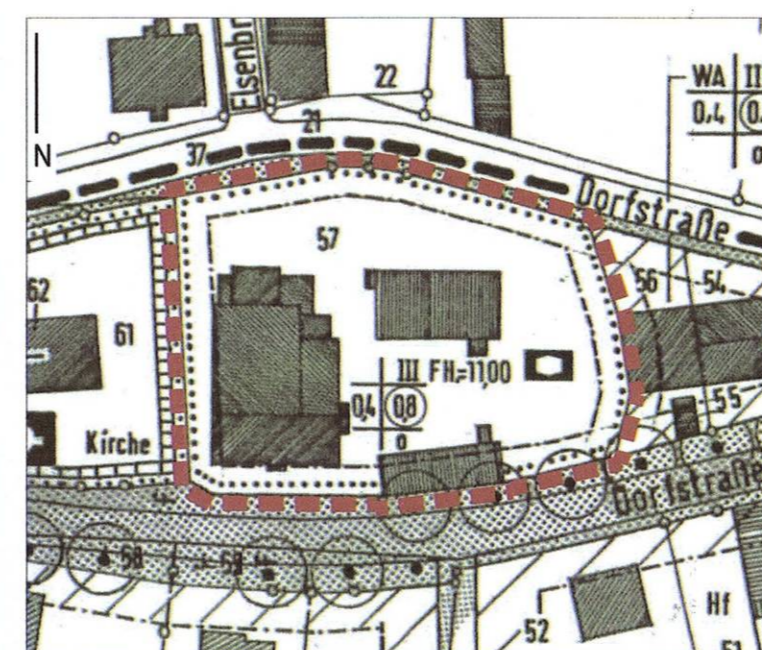
Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine erste Bewertung ergeben, dass sich das Plangebiet (betrifft gesamten Bebauungsplanbereich Nr. 001) teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bauwillige können Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen.

Änderungsbereich 1



Geänderte Festsetzungen

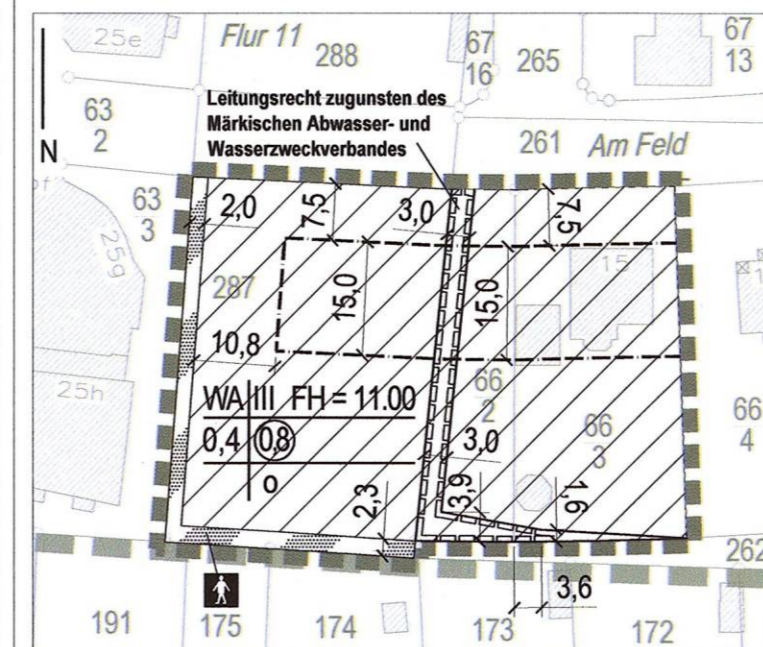
M 1 : 1.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Markierung des Änderungsbereiches

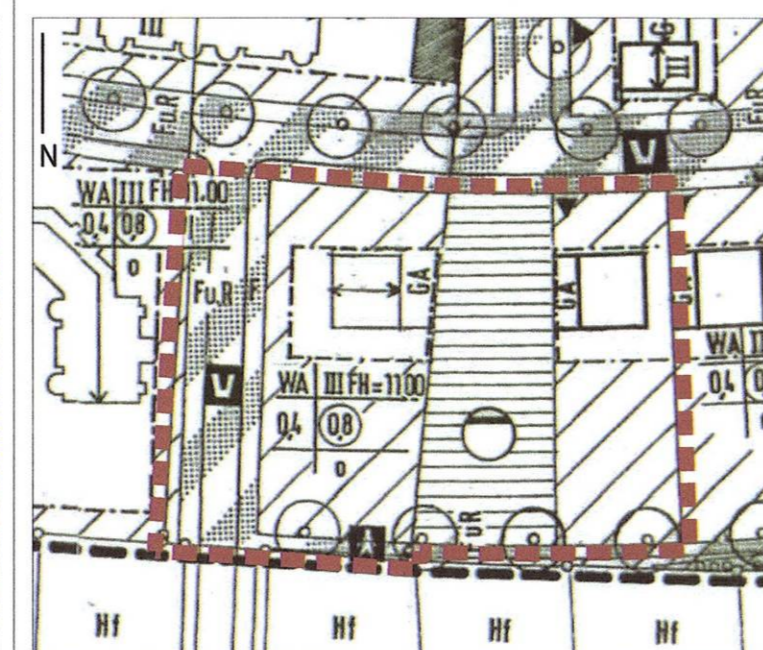
M 1 : 1.000

Änderungsbereich 2



Geänderte Festsetzungen

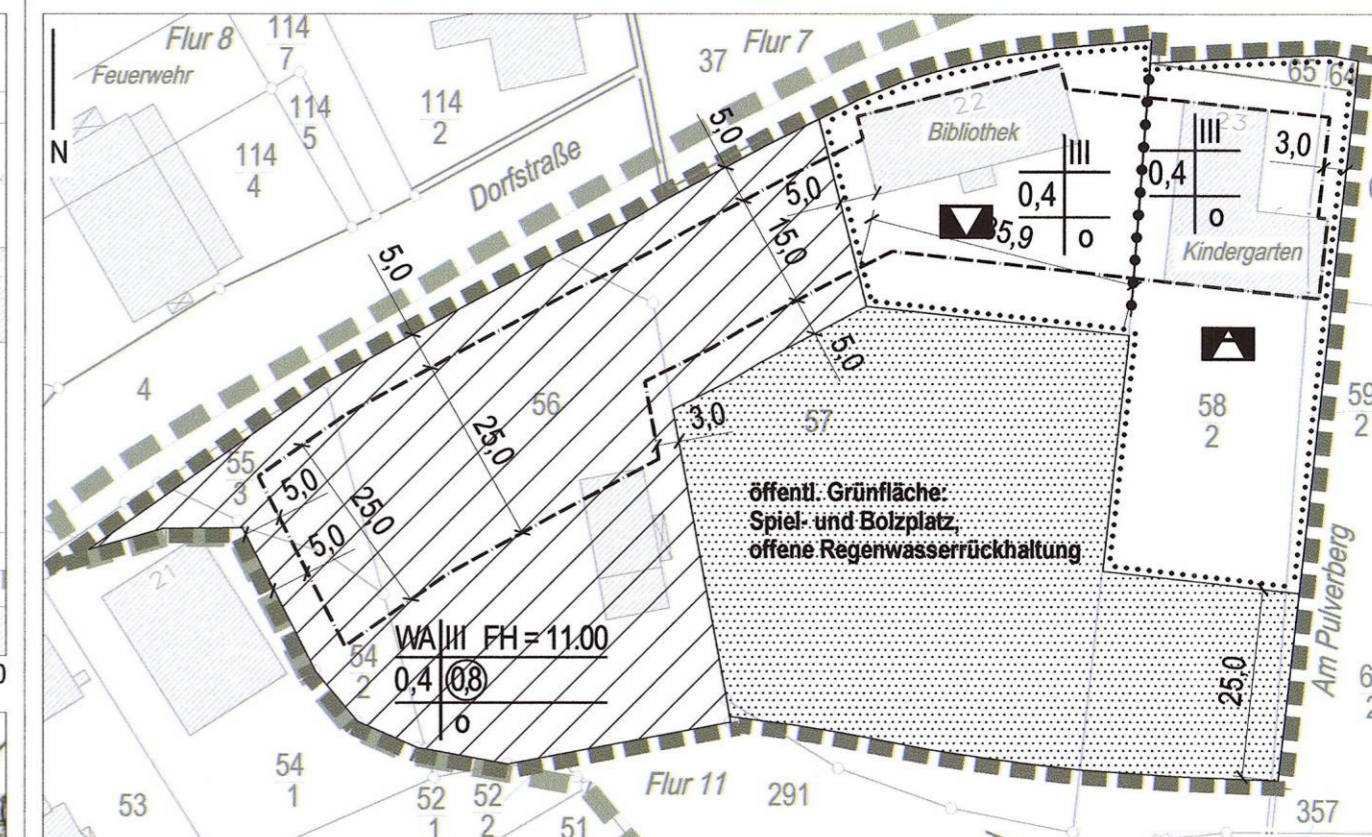
M 1 : 1.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Markierung des Änderungsbereiches

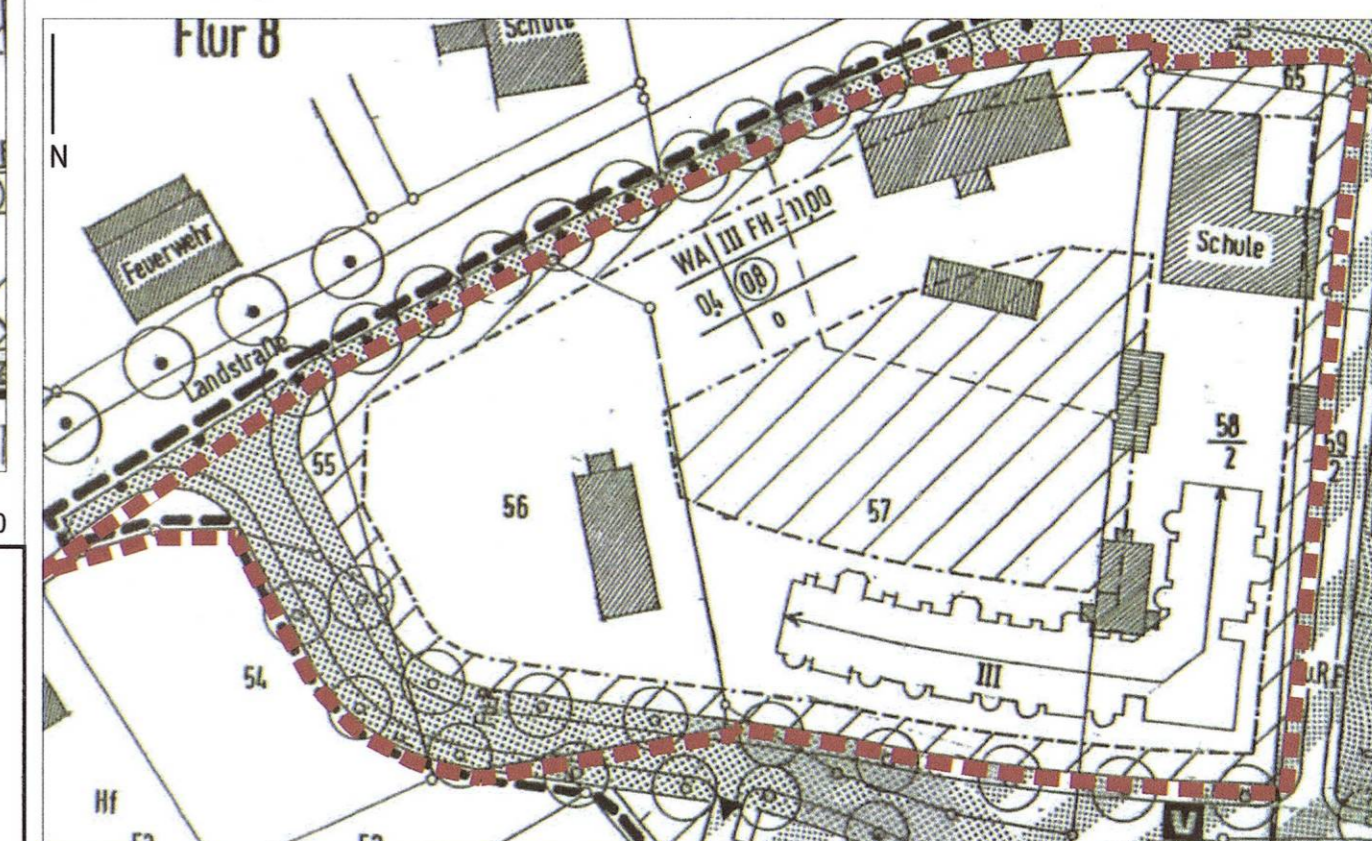
M 1 : 1.000

Änderungsbereich 3



Geänderte Festsetzungen

M 1 : 1.000



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Markierung des Änderungsbereiches

M 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf

WA	Allgemeines Wohngebiet	M	Mischgebiet
0,2	Grundflächenzahl	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	11,00	Firsthöhe in m als Höchstmaß
	Flächen für Gemeinbedarf		Kindertagesstätte
			Bibliothek

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise		Baugrenze
---	-----------------	--	-----------

Verkehrsflächen, Grünflächen

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	öffentliche Grünfläche mit Bezeichnung		

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Maßangabe in Meter
	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung		

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 001 "Miersdorf-Süd" - 2. Änderung 08/2010

Gemeinde Zeuthen, Schillerstr. 1, 15738 Zeuthen | Bearbeitung: EWS Stadtplanungsgesellschaft mbH, Grünberger Str. 26, 10245 Berlin