Gemeinde Zeuthen ◦ Bebauungsplan Nr. 117 " Oldenburger Straße " – M 1:500

mit integriertem Grünordnungsplan

A Festsetzungen durch Planzeichen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 MI — Art der baulichen Nutzung

1.2 MI Mischgebietgebiet (§6 BauNVO)

1.3 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 0,6 — Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO

2.2 1,2 — Geschoßflächenzahl gem. § 20, Abs. 2,3,4 BauNVO

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem.§ 20, Abs. 1 BauNVO

2.4 IV — Zahl der Vollgeschosse zwingend gem.§ 20, Abs. 1 BauNVO

2.5 — Abgrenzung unterschiedliche Nutzung und unterschiedliches Maß der Nutzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 o — offene Bauweise

3.2 SD/MD — Satteldach / Mansarddach zulässig

3.3 FD — Flachdach zulässig

3.4 — Baugrenze

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) –

4.2 P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche –

4.3 — Straßenverkehrsfläche

4.4 — Ein- und Ausfahrten

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 — Baum, zu erhalten

6. Sonstige Planzeichen

6.1 GFL 1 — mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner des Flurstücks 49 (hinterer Bereich) und mit Leitungsrechten der Medienträger zur Erschließung des Flurstückes 49 (hinterer Bereich) zu belastende Flächen des Flurstückes 49.

6.2 GFL 2 — mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner des Flurstücks 50 (hinterer Bereich) und mit Leitungsrechten der Medienträger zur Erschließung des Flurstückes 50 (hinterer Bereich) zu belastende Flächen des Flurstückes 50.

6.3 GFL 3 — mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Bewohner des Flurstücks 52 (hinterer Bereich) und mit Leitungsrechten der Medienträger zur Erschließung des Flurstückes 52 (hinterer Bereich) zu belastende Flächen des Flurstückes 52.

6.4 STPL. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.6 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem.§ 9 Abs. 7 BauGB

B Bestandsangaben

1.1 — Gebäude – Bestand

1.2 — Flurstücksgrenze vorhanden

1.3 48 — Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen

Am 27.08.1997 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 " Oldenburger Straße " gefasst. (Beschluss–Nr. 58–08/97).

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137)
- die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 –) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2005 (GVBl. I S. 267)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S 1818)
- das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I / 04 S. 350)
- das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215)
- der genehmigte und in der gültigen Fassung vorliegende Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen

D Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Zeuthen hat am 27.08.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 117 " Oldenburger Straße " Beschluss–Nr. 58–08/97) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 26.10.97 Ao. 16.10.97

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 14.12.1997 19.01.1998 durchgeführt worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 24.04.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und zugehörigem Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und zugehörigem Grünordnungsplan hat für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen: 22.01.98 – 23.02.98. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.01.98 / 23.01.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und des dazugehörigen Grünordnungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die erneute Auslegung mit Begründung erfolgte vom 12.03.02 bis 11.05.02 und 12.04.06 – 21.05.06.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 11.12.01 / 22.06.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind nach § 12 BauGB am 22.06.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zeuthen, den 29. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs 3 Satz 2 BauGB werden gem. § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Zeuthen geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, darzulegen.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 satz 1 und 2 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle des Eintretens der in den §§39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung gem. § 44 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.

Die Satzung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist am 29.06.06 in Kraft getreten.

Zeuthen, den 29. JUNI 2006 — Der Bürgermeister

C Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO
(entspr. Eintragung im Bebauungsplan)

- Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4, Abs. 2 BauNVO sind
  - Wohngebäude
  - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4a, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- Grundsätzlich gilt §15, Abs. 1 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO
(entspr. Eintragung im Bebauungsplan)

- Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6, Abs. 2 BauNVO sind
  - Wohngebäude
  - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4a, Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- Grundsätzlich gilt §15, Abs. 1 BauNVO

2. Stellplätze und Garagen gem. §12 BauGB

Garagen und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens ein Stauraum von 5,00 m sein. Tiefgaragen sind nicht zulässig.
Die Einordnung von PKW–Stellplätzen in Vorgartenbereichen (Fläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze) ist unzulässig.

3. Nebenanlagen gem. §14, Abs. 1, 2 und 15 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des §14, Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Nebenanlagen im Sinne des §14, Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen sowie Tiefgaragen gem. §19 Abs. 4 BauNVO

Die durch die Grundflächenzahl festgesetzte und zulässig Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

5. Geh–, Fahr– und Leitungsrechte

Gemäß Eintragung im Planbild werden Flächen für Geh–, Fahr– und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Bewohner und Eigentümer sowie der Medienträger festgesetzt, mit denen die jeweiligen Flurstücke belastet werden.

6. Einfriedungen von Grundstücken

Einfriedungen von und zwischen Privatgrundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m, bezogen auf die jeweilige mittlere Geländehöhe, nicht überschreiten.
Mauern und geschlossene Aufbauten in Massivbauweise sind unzulässig.
Zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind geschnittene Hecken zulässig.

7. Lärmschutzmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes an der S– und Regionalbahnstrecke Berlin–Königs Wusterhausen bzw. Berlin–Cottbus ist im Plangebiet passiver Lärmschutz zu gewährleisten.
Zum Schutz gegen Geräusche des Bahnverkehrs sind bei Gebäuden solche Maßnahmen des baulichen passiven Lärmschutzes vorzusehen, daß bei dem vorhandenen Außenschallpegel (äquivalenter Dauerschallpegel nach DIN 45653, Teil 1) ein Innenschallpegel (Beurteilungspegel nach DIN 45641) von 30 dB (A) in Aufenthaltsräumen und 35 dB (A) in anderen Räumen nicht überschritten wird.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze ist im wasser– und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf den Grundstücken zu versickern.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet

Je Baugrundstück sind 10 % des Baugrundstücks mit standortgerechten und heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste in Gruppen mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Vorhandener Baumbestand ist gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten.

11. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B–Planes

Gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird eine Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes zugeordnet. Es betrifft Maßnahmen zur Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes in der Gemeinde Zeuthen wie Renaturierung von Teichen und Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken.
Die Maßnahmen finden auf öffentlich–rechtlich gesicherten Flächen in der Gemeinde Zeuthen statt.
Die Maßnahmen werden durch die Gemeinde Zeuthen umgesetzt. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einen Kostenerstattungsbetrag gemäß §135a BauGB. Die Kosten sind auf die zugeordneten Grundstücke gemäß Kostenerstattungssatzung der Gemeinde zu verteilen.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sandbirke	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Juglans regia	Walnuss	Corylus avellana	Haselnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer	Crataegus spec.	Dorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus padus	Traubenkirsche
		Rhamus frangula	Faulbaum

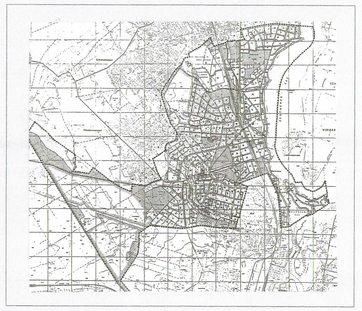
12. Denkmalpflegerische Festsetzungen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bahlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

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

Zeuthen, 22. Juni 2006
Ort, Datum — Vermessungsdienststelle

GEMEINDE ZEUTHEN
Bebauungsplan Nr. 117
" Oldenburger Straße "
mit integriertem Grünordnungsplan
M 1:500
– Satzungsexemplar –



– Juni 2006 –

Architekten
Weidemüller + Kabisch
Regattastraße 147
12527 Berlin
Tel. 030 / 67 89 09 52
Fax. 030 / 81 82 93 97

PGL Planungsbüro für Garten–, Landschafts– und Freiraumgestaltung GmbH
Wönnichstraße 68/70
10317 Berlin
Tel. 030 / 51 73 87 70
Fax. 030 / 51 73 87 72