

Teil B Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Zulässig sind Wohngebäude mit vorrangig atemgerechten Wohnungen sowie kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen.  
Andere Gebäude, Einrichtungen und Anlagen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
- Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO  
Pkw-Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen gemäß Pläneintrag zulässig. Ober- und unterirdische Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind zulässig, wenn sie sich in der Planzeichnung keine besonderen Flächen festsetzen, auch soweit für darüber hinaus gehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO  
4.1 Die die Höchstergrenze festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ = 0,30) bezieht sich in der Berechnung auf die Fläche der Pflanzfläche, die dem Grundstück zugeordnet ist. Die Zweckbestimmung (Verkehrsmittelgarage) ist im Sinne des § 14 BauNVO und befestigte Flächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.  
4.2 Als Höhenbezugspunkt wird für die baulichen Anlagen die gemäß Vermessungsgrundlage ausgewiesene Höhenordinate von 35,00 m nach Höhenystem DHHN 92 festgesetzt.  
4.3 Die Höhenordinate Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf in den baulichen Anlagen nicht mehr als 0,30 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.  
4.4 Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bis jeweilige Traufhöhe gilt der obere Abschluss der jeweiligen Wand im Sinne des § 6 Abs. 4 der Baugenehmigungsverordnung (BaugVO). Dies gilt nicht für technische Anbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhe.
- Gemäß Planfestsetzung sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung der Satteldächer darf 24 nicht überschreiten. Inwieweit sind mit einer Dämmung von maximal 5 zulässig.  
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
5.1 Die Beseitigung der Zuträgen, Stellplätze und Wege sowie sonstige Befestigungen sind in wasser- und luftdichtem Ausbau mit erschütterungsarmer Oberfläche herzustellen.  
5.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Flächen des Plangebietes nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.  
5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
5.4 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind die Flächen mit Pflanzbindungen (Altbaubestand heimischer Arten) dauerhaft zu erhalten.  
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
5.6 Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind die Flächen zum Anpflanzen der Hausgärten anzulegen. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 50 % betragen. Die Flächen sind mit Laubbäumen, Stauden und Rasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Sichtschuttschleusen bis 1,50 m Höhe sind unter Verwendung von Arten der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzliste:  
Cornus brachyloba - Heidehaube  
Acer campestre - Feldahorn  
Crataegus monogyna - Helden  
5.7 Im Plangebiet sind 12 Hochstämme / Solitärer / Solitärer mit Stammumfang von 14-16 cm der Arten Pinus sylvestris - Kiefer und Prunus avium - Pflaume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
5.8 Die verbleibenden Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Stauden und Rosenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
Zur Information:  
Für die im Plangebiet umzuwandeln Waldfläche werden 1,60 ha Ersatzpflanzungsfläche festgesetzt.



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

1.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB	4.	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gas und Dienstleistungen, des öffentlichen und privaten Bereichs gem. § 9 BauGB
1.1	WA / Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	4.1	Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung (Ambulante medizinische Versorgung)
2.1	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB	4.2	Kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Gemeinschaftsräume)
2.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	5.	Verkehrsmitteln gem. § 9 BauGB
2.3	nur Flachdach zulässig	5.1	Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsmittelbereich)
2.4	nur Satteldach zulässig	6.	Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 BauGB
2.5	TH ≤ 12,50 m / Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt 35,00 m ü. DHHN 92	6.1	Versorgungsbetriebe Elektrizität (vorhanden)
3.	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen gem. § 9 BauGB	7.	Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 BauGB
3.1	Baugrenze	7.1	Baumbestand / Erhaltung
3.2	offene Bauweise	7.2	Anpflanzung Bäume
3.3	abweichende Bauweise	7.3	wegfallender Baum
		7.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		7.5	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen  
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Entwicklungsplans  
8.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, der Medienträger sowie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, rechtliche Sicherung durch Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten des Landkreises Dahme-Spreewald  
8.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Bewohner des Fürstentums 4/18, der Medienträger sowie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, rechtliche Sicherung durch Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten des Landkreises Dahme-Spreewald  
8.4 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung: Pkw-Stellplätze mit Anzahlangabe

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Zeuthen hat am 04.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Heinrich-Heine-Straße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 03-12/09). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.02.2009.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.d.F. vom 16.04.2009 durchgeführt worden.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind diese mit Schreiben vom 11.03.2009 zur Ausgab einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Hinweise und Anregungen wurden abgewogen und bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 118 entsprechend berücksichtigt.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die Gemeindevertretung hat am 27.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 mit Begründung beschlossen und zur Ausgab beschlossen.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 ist genehmigt hat für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. 29.12.2009 - 29.01.2010. Grundsätzlich bekannt gemacht worden.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 aufgefordert worden.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 118, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am 27.12.2009 als Satzung beschlossen.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist hiermit ausfertigt.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind nach § 10 Abs. 1 BauGB am 17.12.2009, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verordnungs- und Formvorschriften über die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 118 ist nicht vorzutreten. Die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des BauGB zu anderen Rechtsvorschriften sowie Mängel des Abwägungsverfahrens gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden gem. § 215 BauGB unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Zeuthen geltend gemacht worden sind. Bei der Bekanntmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründet, darzulegen.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Einspruchsrechte im Falle des Eintritts der in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensanteile und über das Erlöschen von Einspruchsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung gem. § 44 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.
- Zeuthen, den 17.12.2010. Die Bürgermeisterin  
Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 ist am 16.12.2009 in Kraft getreten.

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 118  
„Heinrich-Heine-Straße“  
mit integriertem Grünordnungsplan

- Satzungsdokument -  
M 1:500

05.01.2010

Planung:  
Architekten  
Landschaftsarchitektur  
Osterstraße 25  
12 459 Berlin  
Tel.: 030 / 87 88 09 92  
Fax: 030 / 81 83 93 97

Dipl.-Ing. A. Hensel  
Landschaftsarchitektur  
Am Tierpark 11  
10 316 Berlin  
Tel.: 030 / 51 06 89 12  
Fax: 030 / 51 06 89 13

Die verwendete Planunterlagen dokumentiert den Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters für das Plangebiet und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist planmäßig möglich.

Ort / Datum 5.01.2010

Örtlicher bestellter Vermessungsingenieur