

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 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) und nach § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BauBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. III S. 210), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl. III S. 273) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 120 "Kastanienpassage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

1. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. März 1999. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen vom 29. März bis zum 14. April 1999 erfolgt.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 17. August 1999 beteiligt worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.06.1999 bis 26.07.1999 durchgeführt worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. TöB - Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5. August 1999 und 20.08.2001 sowie vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat am 28. Februar 2001 den Entwurf und am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21. März 2001 bis zum 23. April 2001 sowie vom ... bis zum ... während der Zeiten ... öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass ... während der Auslegung ...

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) öff. bestellter Vermesser

7. Bedenken und Anregungen

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 1. Juli 2001, am 19. Dezember 2001 und am ... geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Auserfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ...

Zeuthen, den 22. JUNI 2006 (Unterschrift) Der Bürgermeister



Table with 2 columns: ZULEGERUNG and PLAN. Contains technical details and plan information.

Hinweise

- 1. BauNVO: Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. S.132).
2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingetragene Bilanzierung des Grünungsplans.
3. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
4. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Düngern auszuschließen.
5. Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampfdruck) erfolgen.
6. Pflanzscheiben sollen gemulcht oder bei Gehölzen unterpflanzt werden.
7. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.
8. Für den Unterausschnitt sollen keine belasteten Materialien verwendet werden.

- 9. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BodSchG) meldepflichtig sind, d.h. dass die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.
10. An Wasserläufen ist einseitig ein mindestens 5,00 m breiter Arbeitstreifen (ab Böschungsbekante) vorzusehen. Der Weg wird mit schwerer Technik (bis 15 Tonnen) befahren, dementsprechend ist der Fußweg mit verstärktem Unterbau und einer belastbaren Bordsteinfassung auszugleichen. Es wäre zweckmäßig, die unmittelbare an den Gehweg angrenzenden Flächen als Schotterrasen auszuführen. Weiterhin ist mindestens eine offene Zufahrt zum Graben vorzuziehen, entweder direkt über die Schutzstraße oder über den Parkplatz P1. Splitters Mehrfachentwässer, die durch eine erschwerte Grabenunterhaltung (Handmahd etc.) entstehen würden, gehen zu Lasten des Verursachers.
11. Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb sind entsprechend dem Grünungsplan die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen:
- aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Baumbestände
A1. Anpflanzen von Bäumen
In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 30 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.

- A2. Naturnahe Sanierung der Regenrückhaltebecken Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf
Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf wird einschließlich der vorhandenen Regenrückhaltebecken im Rahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung saniert und ökologisch aufgewertet.
A3. Anpflanzen von Bäumen
In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 15 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.
Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird über städtebauliche Verträge bzw. durch einen Selbstbindungsbefehl der Gemeinde gesichert.
12. Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu sichern und langfristig zu erhalten.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Anlagen für Gartenbauarbeiten und Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.
1.2 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Anlagen für Gartenbauarbeiten und Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.
1.3 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB LV.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist im Erdgeschoss die allgemein zulässige Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Wohnen, nur ausnahmsweise zulässig.
1.4 Oberste Vollgeschosse in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 81 BbgBO)
In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die obersten Vollgeschosse, soweit sie nicht das Erdgeschoss sind, die Dachgeschosse oder Staffelschosse auszubilden.
1.5 Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV.m. 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen und Baulinien zulässig, Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden.
1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenräume von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschärften Raumordnungs- oder Raumverordnungen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, einzuhalten.
1.7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Gemeindefläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche auf der Gemeindefläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 150 % überschritten werden.

Table with 2 columns: Lärmbereich, Anforderungen an Außenräume in Wohnungen, Anforderungen an Bürosräume und Ateliers. Rows II, III, IV, V, VI.

- 2. Grünfestsetzungen
2.1 Anlage von Verankerungseinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die unverschnittenen Niederschlagsläufer von den Dächern der Gebäude und den Stellplätzen im Plangebiet sind in geeigneten Verankerungseinrichtungen auf der jeweiligen Grundstücks zur Verankerung zu bringen.
2.2 Bepflanzung der Fuß- und Radwege (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
2.3 Bepflanzung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Stellplätze sind in teilweise geerdeter Bauweise anzulegen.
2.4 Pflanzstreifen (§ 9 (1) Nr. 25a und BauGB)
Die mit Bänderungen für Bepflanzungen versehenen Pflanzstreifen entlang der Parkplätze 2 und 3 sind auf einer Fläche von 135 m² mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu sichern und zu pflegen.

- 2.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Parkfläche P1, den öffentlichen Grünflächen, den Mischgebieten MI 1 und/oder dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 12 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.
2.6 Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Die fensterlosen Fassaden von Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
2.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf und die darauf durchzuführende Maßnahme A2 sowie die Maßnahme A3 (siehe Hinweise) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen zu 3,66% den Baugrundflächen im Wohngebiet zu 9,64% den Baugrundflächen in den Mischgebieten MI 1, zu 19,87% der Gemeindefläche, zu 4,7% dem Rad- und Fußweg zu 44,53% den Straßenverkehrsflächen und zu 8,12% der öffentlichen Parkfläche P1 zu 9,86% der öffentlichen Parkfläche P3 zugeordnet.
Die Maßnahme A1 (siehe Hinweise) ist als Ausgleichsmaßnahme zu 28,00% der Gemeindefläche, zu 28,20% den Baugrundflächen in den Mischgebieten MI 1, zu 17,80% den Straßenverkehrsflächen und dem Rad- und Fußweg, zu 28,00% öffentlichen Parkplätzen zugeordnet.
Die in der textlichen Festsetzung 2.5 festgesetzte Maßnahme A4 (siehe Hinweise) ist als Ausgleichsmaßnahme der Gemeindefläche zugeordnet.

- 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 81 BbgBO Abs.1)
3.1 Einfriedungen
Im Mischgebiet MI 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen, die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche trennen nicht zulässig.
3.2 Fassaden
Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Putzflächen oder Klinker zulässig.
3.3 Dächer in den Mischgebieten MI 2 und MI 3
In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind geneigte und glänzende Dachdeckungen unzulässig.
3.4 Antennen
Antennen sollen unter Dach angebracht werden.
3.5 Garagen, Carports und Anbauten
Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Angliederung an Hauptgebäude zulässig.
3.6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 87 BbgBO handelt, wer - Einfriedungen anders als in 3.1 festgelegt ausführt, - Fassaden anders als in 3.2 festgelegt ausführt, - entgegen 3.3 Dachdeckungen mit glänzenden oder glänzenden Dachziegeln vornimmt oder andere Dachdeckungen verwendet, - Antennen anders als in 3.4 festgelegt anbringt, - Garagen und Anbauten entgegen 3.5 in Material und Farbe nicht dem Hauptgebäude untergeordnet gestaltet.

Teil A: Planzeichnung - Legende

Legend for the planning map, including symbols for building types (WA, MI), green spaces (GR, TH, FH), and other planning elements. Includes a scale bar and date information.

Official stamp and title block: 'Satzung der Gemeinde Zeuthen', 'Bebauungsplan Nr. 120 Kastanienpassage', 'Satzungsexemplar', 'Maßstab 1:500 im Original (DIN A0)', 'Juni 2006', 'letzte Bearbeitung: 26.06.06', 'planungsgruppe STADT + DORF', 'Lützowstraße 102-104, D-10785 Berlin, Telefon: 030-264923-0, Telefax: 030-264923-23'.