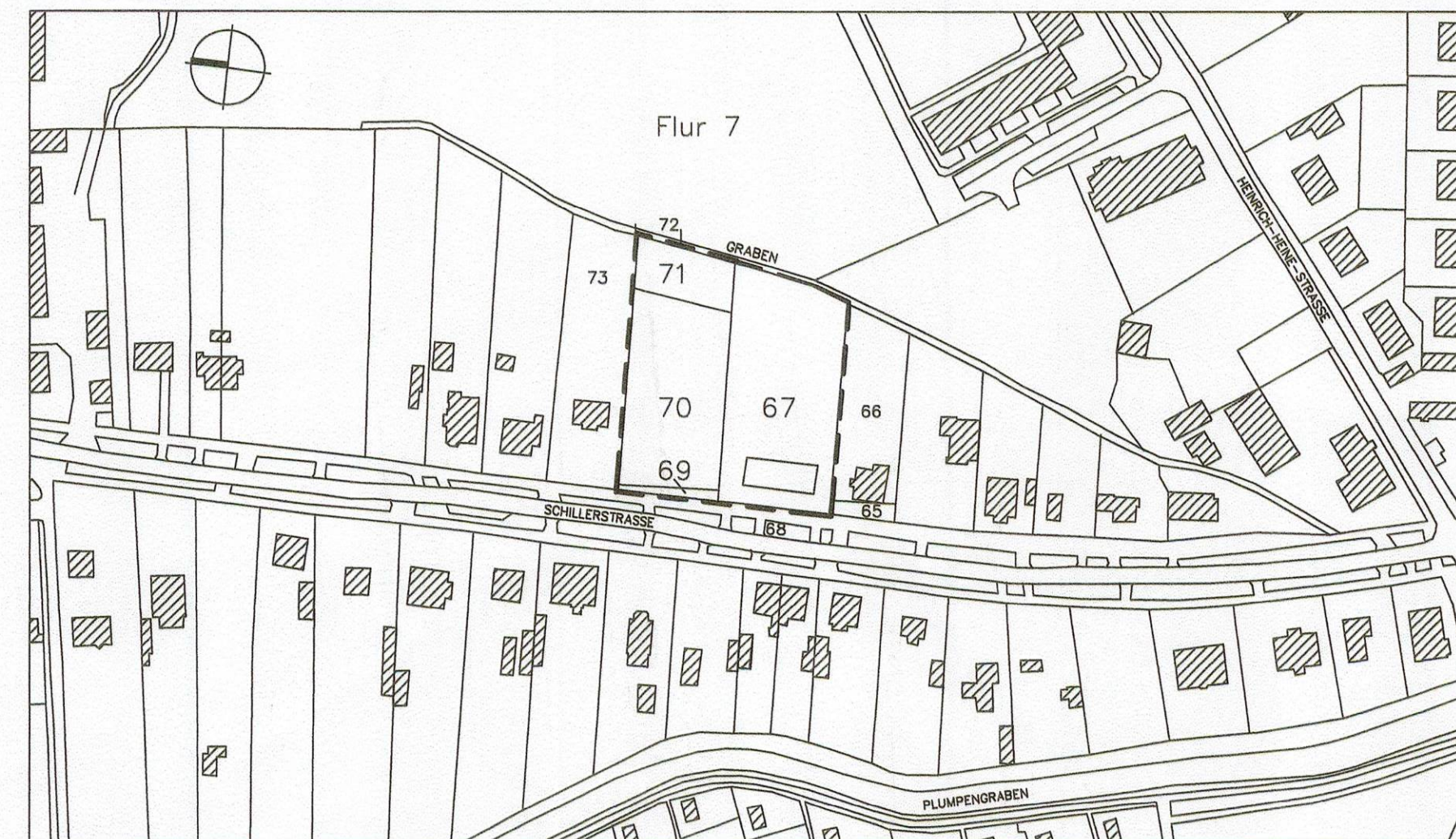
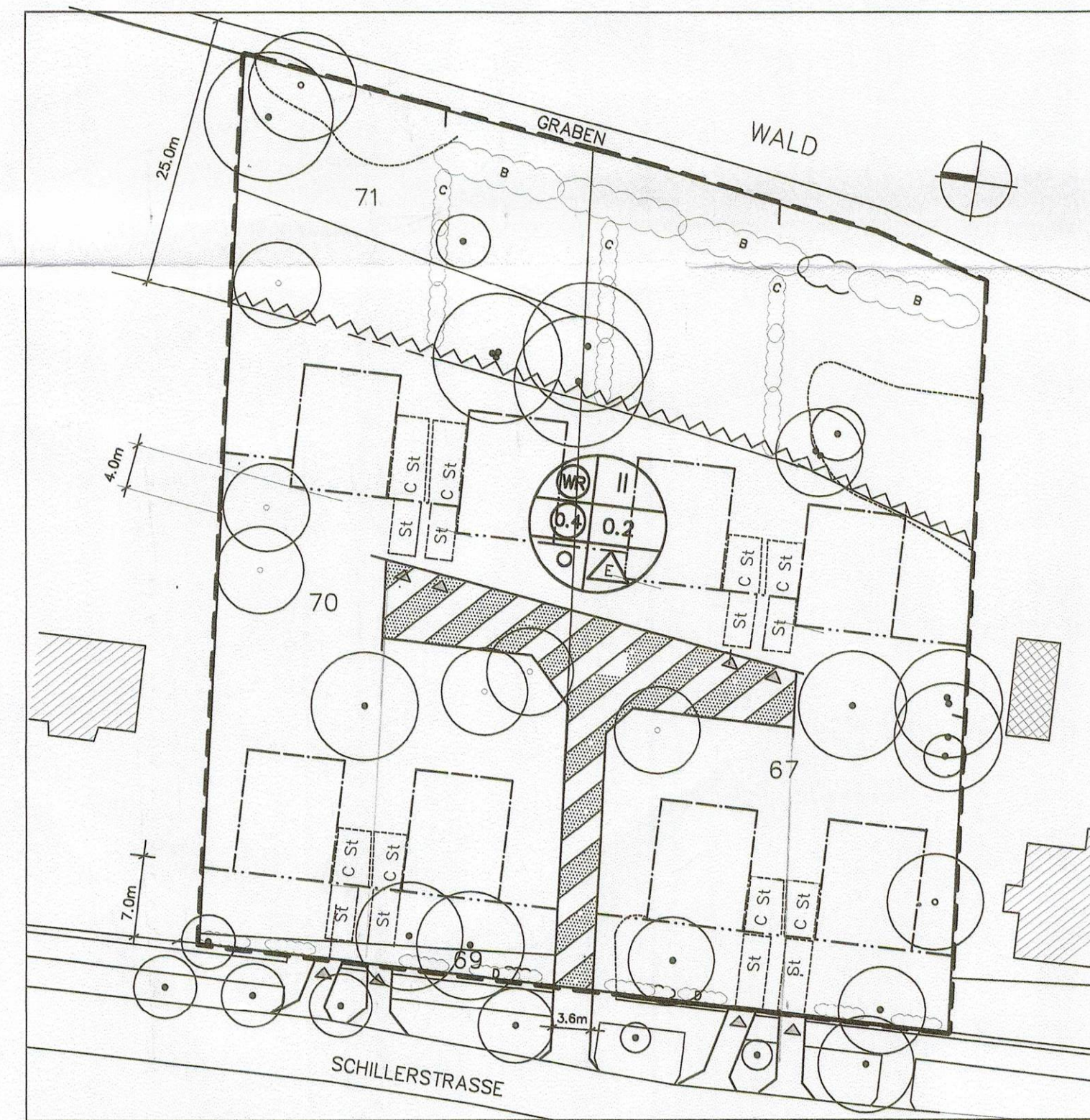


BEBAUUNGSPLAN NR. 124 DER GEMEINDE ZEUTHEN "SCHILLERSTRASSE 115-117"

ÜBERSICHT M 1:2000



PLANZEICHNUNG M 1:500



TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - WR REINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - 0.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - 0.4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
 - O OFFENEN BAUWEISE
 - E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- UMGRENZUNG VON SCHUTZFLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, HIER WALDSCHUTZABSTAND
- FLURSTÜCKSGRENZE VORH.
- 70 FLURSTÜCKSNUMMER

- VERKEHRSFLÄCHEN UND VERSORGUNG:
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
 - CS STELLPLATZ, CARPORT ZULÄSSIG
 - St STELLPLATZ OFFEN
 - ZUFABRT
- NATUR UND LANDSCHAFT:
 - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - HECKE, ANPFLANZG, GEPLANT
 - B HECKE OST b = 3,00 m
 - D HECKE WEST b = 1,00 m
 - C HECKE OSTWEST b = 1,00 m
 - BUSCHWERK BESTAND

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung
 - Es ist eine Wohnbebauung in Form von 8 Einfamilienhäusern vorgesehen.
 - Bauweise
 - Offene Bauweise ist anzuwenden.
 - Als Dachformen sind Satteldächer mit First in Ost-West-Ausrichtung und einer Dachneigung von 38° - 50° anzuwenden. Nur bei zweigeschossigen Gebäuden können auch Pyramindendächer mit einer Dachneigung von 12° - 45° Anwendung finden.
 - Außenwände werden mit einer Oberfläche aus Putz versehen. Klinkersockel und -details sind zulässig.
 - Als Dachdeckung sind rote, gelbe oder braune Dachsteine vorzusehen.
 - Weitere Arten der Nutzung
 - Jedem Gebäude sind je 2 PKW-Stellplätze zuzuordnen.
 - Stellplatz: Die Errichtung eines Carports ist zulässig.
 - Außer den bebauten, sind auf den Grundstücken neben Terrassen und Zugangswegen keine weiteren versiegelten Flächen zulässig.
 - Technische Nebenanlagen sind außerhalb der bebauten Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - Der Waldschutzabstand entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist von baulichen Nebenanlagen freizuhalten.
 - Sonstige Festsetzungen
 - Einfriedungen (Gestaltungsmaßnahme)
 - Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal eine Höhe von 1,2 Metern aufweisen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
- HINWEIS:
Werden bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden, die auf ein Bodendenkmal hindeuten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 5 und 35 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung-GO) v. 15.10.93 (GVB. I S.239), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.98 (GVB. I S.216)
- Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.6.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.97 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung von Wohnland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.4.93 (BGB. I S.466).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung von Wohnland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.4.93 (BGB. I S.466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) v. 18.12.90 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVB. I S. 82)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz-BbgNatSchG) vom 25.6.92 (GVB. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.97 (GVB. I S. 124)

PLANGRUNDLAGEN

- Vermessungsplan M 1:200 vom 17.06.2002
Dipl.-Ing. Gerhard Jurs, Miersdorfer Chaussee 13a,
Tel: 033762-41873 Fax: 41875, 15738 Zeuthen
- Katastrernachweis vom 08.04.2002
Land Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald, Gemarkung Zeuthen,
Flur 7, Flurstücke 67, 69, 70, 71, Grundbuchbezirk Zeuthen
- GOP-Plan: Dipl.-Ing. Konrad Voigtländer
Büro für Landschaftsplanung
Korfenteichstr. 1, 12430 Berlin, Telefon: 5337032

ÜBERNAHME AUS DEM GOP (GRÜNORDNUNGSPLAN)

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)
 - Erhalt von Bäumen und Strüchern (Schutz und Entwicklungsmaßnahme)
Bäume und Strücher sind gemäß Planfestsetzung zu erhalten.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Pflanzung von Bäumen, Görtnerische Gestaltung (Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme)
Im Reinen Wohngebiet ist je 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es gilt Pflanzliste A.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pflanzung von Laubholzhecken, Waldrandunterpflanzung (Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme)
Die auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Anpflanzungen von Strüchern sind als geschlossene Hecke zu pflanzen. Es gilt für die Waldrandunterpflanzung Pflanzliste B, für Begrenzungshecken die Pflanzliste C und für die Hecken an der Schillerstrasse die Pflanzliste D.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Fassadenbegrünung (Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme)
Konstruktions- und Wandteile von Carports sind in der Weise zu begrünen, dass je 1,50 m Fassadenlänge eine rankende Pflanze gepflanzt wird. Es gilt Pflanzliste E.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pflanzung (Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme)
Der Mindestumfang für Baumpflanzungen beträgt 16-18 cm. Für Strücher der Hecken ist mindestens 2 x verpflanztes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzhöhe der Hecken muß mindestens 1 St je Quadratmeter betragen.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Wasserhaushaltsschonende Maßnahmen (Schutz- und Entwicklungsmaßnahme)
Zum Schutz von Natur und Landschaft werden Stellplätze und Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Brandenburgisches Wassergesetz
 - Dachbegrünung
Die überdachten Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Gesetzesgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Pflanzlisten
 - Pflanzliste A) Bäume
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Betula pendula (Weiß-Birke)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Tilia cordata (Wimderlinde)
 - Obstbäume verschiedener Sorten
 - Pflanzliste B) Waldrandunterpflanzung
 - Cornus sanguinea (Roter Hartleigler)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
 - Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Rubus idaeus (Himbeere)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Salix cinerea (Gau-Weide)
 - Salix viminalis (Korb-Weide)
 - Viburnum opulus (Schneeball)
 - Pflanzliste C) Begrenzungshecken:
 - Cornus sanguinea (Roter Hartleigler)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Rubus fruticosus (Brombeere)
 - Salix caprea (Sal-Weide)
 - Viburnum opulus (Schneeball)
 - Pflanzliste D) Hecken für Schillerstr.
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - Pflanzliste E) Klettergehölze
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera caprifolium (Leitnerleibler)
 - Lonicera x tatarica (Goldgelbbloß)
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitch" (Wilder Wein)
 - Rosa (Kletterrose)
 - Vitis vinifera (Echter Wein)

VERFAHRENSVERMERKE

Die verwendete Planunterlagen 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 neuzubauenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Die Gemeindevertretung hat am 14.08.2002 gem. § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 30 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.124 "Schillerstrasse 115-117" beschlossen. (Beschl.-Nr.: 79-08/02). Der Aufstellungsbescheid wurde vom 20.8.02 bis 4.9.02 ortsüblich bekanntgemacht.	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 25.10.2002 gemäß § 24a Abs.1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.	Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2002 (Beschl.-Nr.: 82-09/02) die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB beschlossen.	Die Gemeinde Zeuthen hat die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange im Zeitraum vom 16.10.02 bis 18.11.02 durchgeführt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte vom 30.09.02 bis 15.10.02.	Die Gemeinde Zeuthen hat die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentl. Belange und der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden, am 25.08.03 über die öffentl. Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Gemeindevertretung hat am 21.05.03 (Beschl.-Nr. 20-05/03) den Bebauungsplanentwurf Nr. 124 "Schillerstrasse 115-117" nebst Begründung gebilligt und seine öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.	Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange und der Nachbargemeinden sowie die vorgebrachten Anregungen von Bürgern in der Sitzung am 26.02.2003 (Beschl.-Nr. 03-02/03) und am 08.04.05 (Beschl.-Nr. 08-04/05) geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.04.2002 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.06.05 gebilligt.	Der Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ... anzeigt. Es wurden keine Auflagen/Maßnahmen erteilt. Die erteilten Auflagen wurden erfüllt.	Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... den Betriebsbescheid zum Überarbeiten Bebauungsplan gefaßt.	Die Sitzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgeteilt.	Die Erteilung der Genehmigung sowie 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 Verordnungsblatt am 28.06.06 ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verordnungs- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlasschen von Entgeltansprüchen (§ 24 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.06.06 in Kraft getreten.	
Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister	Zeuthen, den 22. JUNI 2006 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Nr. 124 DER GEMEINDE ZEUTHEN "SCHILLERSTRASSE 115 - 117"

PLANVERFASSER: ARCHITEKTUR- U. PLANUNGSBÜRO
PROF. DR. WOLF R. EISENTRAUT, ARCHITEKT BDA
SCHÖNEBERGER UFER 51, 10785 BERLIN, TEL. 030-264 1628
Berlin, den 20.08.2002 / 28.08.2002 / 04.04.2003/13.05.2003

SATZUNGSEXEMPLAR