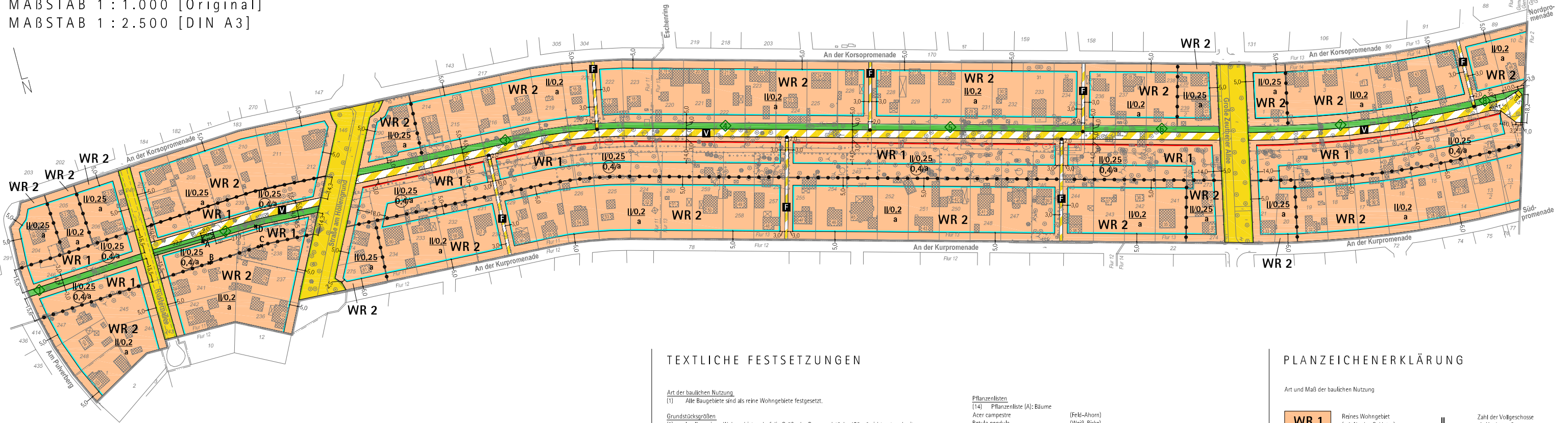
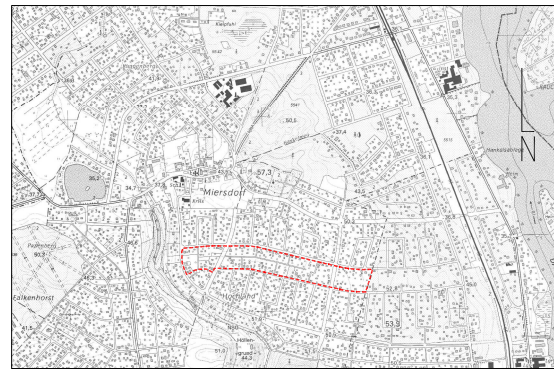


MABSTAB 1 : 1.000 [Original]
MABSTAB 1 : 2.500 [DIN A3]



LAGE DES B-PLANGEBIETES



VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes 04/2006 hat nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.05.2006 vom 07.06.2006 bis zum 07.07.2006 öffentlich ausgeteilt.

Zeuthen, 22.03.2007
gez. Kubick
Bürgermeister
[Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen]

Der Bebauungsplan wurde am 21.03.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Zeuthen, 22.03.2007
gez. Kubick
Bürgermeister
[Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen]

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, 22.03.2007
gez. Kubick
Bürgermeister
[Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen]

Der Beschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienstzeiten eingesehen und bei der über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 30.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen und außerdem auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 30.05.2007 in Kraft getreten.

Zeuthen, 30.05.2007
gez. Kubick
Bürgermeister
[Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen]

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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 (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. II/04 Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. II/06 Nr. 7, S. 74, 79).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. II/03 Nr. 12, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. II/06 Nr. 7, S. 74, 75).

VERMERK ZUR PLANUNTERLAGE

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Zeuthen, 20.03.2007
gez. G. Jursa
Vermessungsbüro Jursa und Umpfenbach
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
[Siegelabdruck Vermessungsbüro]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(1) Alle Baugebiete sind als reine Wohngebiete festgesetzt.

Grundstücksgrößen

(2) In allen reinen Wohngebieten darf die Größe der Baugrundstücke 450 m² nicht unterschreiten.

Zahl der Vollgeschosse

(3) In allen reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss dann zulässig, wenn dieses über höchstens 50 % seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,4 m, bei nachträglichem Dachgeschossausbau eine lichte Höhe von 2,3 m, erreicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

(4) Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppen, Eingangsbereichen, Erkern, Balkonen bis zu 1,5 m vor- oder zurückgetreten werden, sofern das betreffende Gebäudeteil nicht mehr als ein Drittel der Länge des Gebäudes betrifft, das auf der Baulinie oder bis zur Baugrenze errichtet werden soll. Diese Regelung gilt nicht für die im Abstand von 1,5 m von der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte Baugrenze zwischen der Rüsterallee und der Straße am Höllengrund.

(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen sowie zwischen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" und Baulinien oder Baugrenzen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung unzulässig.

Abweichende Bauweise

(6) In allen reinen Wohngebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge 16,0 m nicht überschreiten darf.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(7) Die in der Planzeichnung durch Kreuze abgegrenzte und mit den Buchstaben A, B, C und D bezeichnete Fläche wird zu Gunsten der Verfügungsberechtigten, der Benutzer und der Besucher der Grundstücksfläche sowie zu Gunsten des Landkreises Dahme-Spreewald mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Bepflanzungen auf Baugrundstücken

(8) Auf den Baugrundstücken in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 1 ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 klein- bis mittelkröniger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Dafür sind die in der Pflanzenliste A aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(9) Auf den Baugrundstücken in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 1 sind auf mindestens 15 % der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNutzungsverordnung nutzbaren Grundstücksflächen Hecken mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je m² zu pflanzen. Dafür sind die in der Pflanzenliste B aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Menge der zu pflanzenden Hecken sind vorhandene Hecken anzurechnen, sofern sie den vorgenannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

(10) Auf den Baugrundstücken in den reinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WR 1 ist mindestens eine Außenwandfläche mindestens einer Nebenanlage im Sinne des § 14 der BauNutzungsverordnung in der Weise zu begrünen, dass je 1,50 m Wandlänge eine rankende Pflanze der Pflanzenliste C gepflanzt wird.

Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

(11) Auf 60 % der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Strauchgruppen mit Laubgehölzen der Pflanzenliste B mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stück je m² zu pflanzen.

(12) Auf den öffentlichen Grünflächen sind mittelkrönige Laubbäume der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in folgender Anzahl zu pflanzen:

- mindestens 7 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 1,
- mindestens 13 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 2,
- mindestens 19 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 3,
- mindestens 21 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 4,
- mindestens 16 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 5,
- mindestens 10 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 6,
- mindestens 17 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 7,
- mindestens 4 Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 8.

Bepflanzungen auf Verkehrsflächen

(13) Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind Laubbäume der Pflanzenliste A mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, in folgender Anzahl zu pflanzen:

- mindestens 3 Laubbäume auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zwischen Rüsterallee und Straße am Höllengrund,
- mindestens 26 Laubbäume auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zwischen Straße am Höllengrund und Großer Zeuthener Allee,
- mindestens 8 Laubbäume auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zwischen Großer Zeuthener Allee und Gemeindegrenze nach Wilkau.

Pflanzenlisten

(14) Pflanzenliste (A): Bäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Betula pendula (Weiß-Birke)
- Betula pendula fasciata (Säulen-Birke)
- Crataegus monogyna (Weiß-Dorn)
- Juglans regia (Walnuss)
- Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
- Prunus spec. (Zierkirsche)
- Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ostbäume verschiedener Sorten

(15) Pflanzenliste (B): Strauchgruppen und Hecken

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartweige)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus laevigata (Zweigiffliger Weiß-Dorn)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Kermisrose)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina agg. (Artengruppe Hunds-Rose)
- Rosa corymbifera agg. (Artengruppe Hecken-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer-Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

(16) Pflanzenliste (C): Klettergehölze

- Clematis montana rubens (Anemonen-Waldrebe)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera caprifolium (Jeltinger-Jelbeer)
- Lonicera x tilmanniana (Goldgelbblatt)
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchi" (Wälder Wein)
- Rosa spec. (Kletterrose in Sorten)
- Vitis vinifera (Echter Wein)

Niederschlagswasser

(17) Auf den festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 10% der Fläche mit breittüftigem Pflaster (Fugenanteil mindestens 20 %) herzustellen. Die Flächen der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

HINWEISE

(I) Im Bebauungsplangebiet gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen - Baumschutzsatzung" vom 20.11.1996.

(II) Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine erste Bewertung ergeben, dass sich das Planungsgebiet 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, wobei diese Anträge rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen sind.

(III) Auf den Baugrundstücken sollen an den Gebäuden, an Bäumen und in Gebüsch nach Möglichkeit Nisthilfen für Vögel installiert werden. Der Einbau von Nistkästen an Gebäuden sollte in 3 bis 5 m über dem Boden erfolgen. Die Gemeinde wird innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf den gemeindeeigenen Grundstücken (außerhalb des Bebauungsplangebietes) Grundschule am Wald (Forstallee 66), Kindertagesstätte (Dorfstraße 4), Kindertagesstätte (Dorfstraße 24), Bibliothek (Dorfstraße 25) Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel und Fledermausquartiere entsprechend der artspezifischen Ansprüche an Vermehrungs- bzw. Zufluchtsstätten und der gebäude-spezifischen Gegebenheiten im Giebel-, Fassaden-, Dach- bzw. Traufbereich der Gebäude und von außen zugänglich in folgender Anzahl und Qualität anbringen:

- 4 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z. B. Hausrotschwanz, Bachstelze, ca. 12x12x16 cm, Flugloch: 11x8 cm)
- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (z. B. Haussperling, ca. 22x22x35 cm, Flugloch: Durchmesser 5 cm)
- 3 Fledermaus-Dachgesimsröhren (ca. 42x11x8 cm) oder adäquate Quartierstrukturen
- 4 Fledermaus-Fassadenflächkästen (Abmessungen ca. 25x50x5 cm).

Das Anbringen von Nisthilfen und Fledermausquartieren auf den Baugrundstücken und den kommunalen Grundstücken dient als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den faunistischen Lebensraum.

(IV) Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar. Die Gemeinde wird daher als Ersatzmaßnahme mindestens 53 Laubbäume (fahrbahnbegleitend, beidseitig) auf dem gemeindeeigenen Grundstück der Waldpromenade zwischen Forstallee und Miersdorfer Chaussee pflanzen (Stammumfang mindestens 16 cm).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

| | | | |
|-------------|--|------------|--------------------------------------|
| WR 1 | Reines Wohngebiet (mit Nr. des Gebietes) | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| 0,2 | Grundflächenzahl | 0,4 | Geschossflächenzahl als Höchstmaß |

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

| | | | |
|----------|----------------------|--|-----------|
| a | abweichende Bauweise | | Baulinie |
| | | | Baugrenze |

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

| | | | |
|--|--|----------|---|
| | Straßenverkehrsfläche | | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| | Straßenbegrenzungslinie | M | Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche | F | Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg |

Grünflächen

| | |
|--|--|
| | öffentliche Grünfläche mit Bezeichnung |
|--|--|

Sonstige Planzeichen

| | | | |
|--|--|--|--------------------|
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | Maßangabe in Meter |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes | | |

GEMEINDE ZEUTHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 126 "KURPARK"

03 / 2007

Auftraggeber:
Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen • Tel.: 033762.753.0, Fax: 575 - zeuthen@t-online.de

Bearbeitung:
eWS Stadtplanungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin • Tel.: 030.293811.0, Fax: 030.293811.20 • info@eWS-stadtplanung.de