

Lage des Bebauungsplangebietes

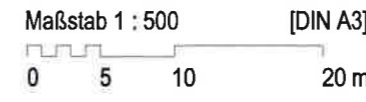
Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde am 07.10.15 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Zeuthen, 07.10.15
 (Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen)
 Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.10.15 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
 Zeuthen, 22.10.15
 (Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen)
 Bürgermeisterin

Das ist die 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes.

Plangrundlage:
 Lageplan vom 23.06.2014, ALKIS
 aktualisiert am 20.05.2015
 ÖbVI Jursa - Umpfenbach, Zeuthen



Gemarkung Zeuthen
 Flur 11

Vemerke 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, 21.09.15
 (Siegelabdruck Vermessungsbüro)
 ÖbVI Jursa - Umpfenbach, Zeuthen

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
FR Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung

Sonstige Planzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Maßangabe in Meter
 Winkelangabe in Grad

Plangrundlage

Gebäude mit Dachform
 Überdachung / Mauer / Zaun
 Laubbaum, Nadelbaum
 Flurstücksgrenze und -bezeichnung
 Geländehöhe in m über NHN (DHHN92)
 Art der Geländeoberfläche

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr. 39])

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 134 "Am Postwinkel"

06/2015

Gemeinde Zeuthen
 Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, Tel. 033762.7530

Bearbeitung: EWS StadtSanierungsgesellschaft mbH
 Grünberger Str. 26, 10245 Berlin, Tel. 030.2938110

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen sind wie folgt zu belasten:
 Fläche A: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flurstücke 269 und 271 der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger;
 Fläche B: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher des Flurstückes 271 der Flur 11 der Gemarkung Zeuthen sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger.
- Im Baugebiet WA ist auf jedem Grundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste unter Nr. 4 zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste unter Nr. 4 mit einzurechnen.

4. Pflanzliste:

Feldahorn	(Acer campestre)
Weiß-Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eingriffel. Weiß-Dorn	(Crataegus monogyna)
Walnuss	(Juglans regia)
Obst in alten Sorten	
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

- Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. Die Überschreitung an den zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" orientierten Baugrenzen darf zwei Drittel der Breite der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Die Einfriedung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist als Zaun in einer Höhe von 1,5 m vorzunehmen.

Hinweise

- Um Tötungen von Vogelindividuen zu vermeiden, hat die Entfernung von relevanten oberirdischen Strukturen (Gehölzstrukturen, bodennahe Strukturen) in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Ist eine Entfernung während der Brutsaison erforderlich, sind relevante Strukturen zuvor auf eine aktuelle Nutzung durch brütende Arten zu untersuchen. Findet aktuelles Brutgeschehen statt, sind die betroffenen Gehölze zu schonen und nach erfolgtem Brutgeschehen zu entfernen.
- Falls das Entfernen der beiden bestehenden Vogelnistkästen (Flurstück 267) vom bisherigen Standort erforderlich ist, müssen diese zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutperiode) innerhalb des Grundstückes umgesetzt werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.