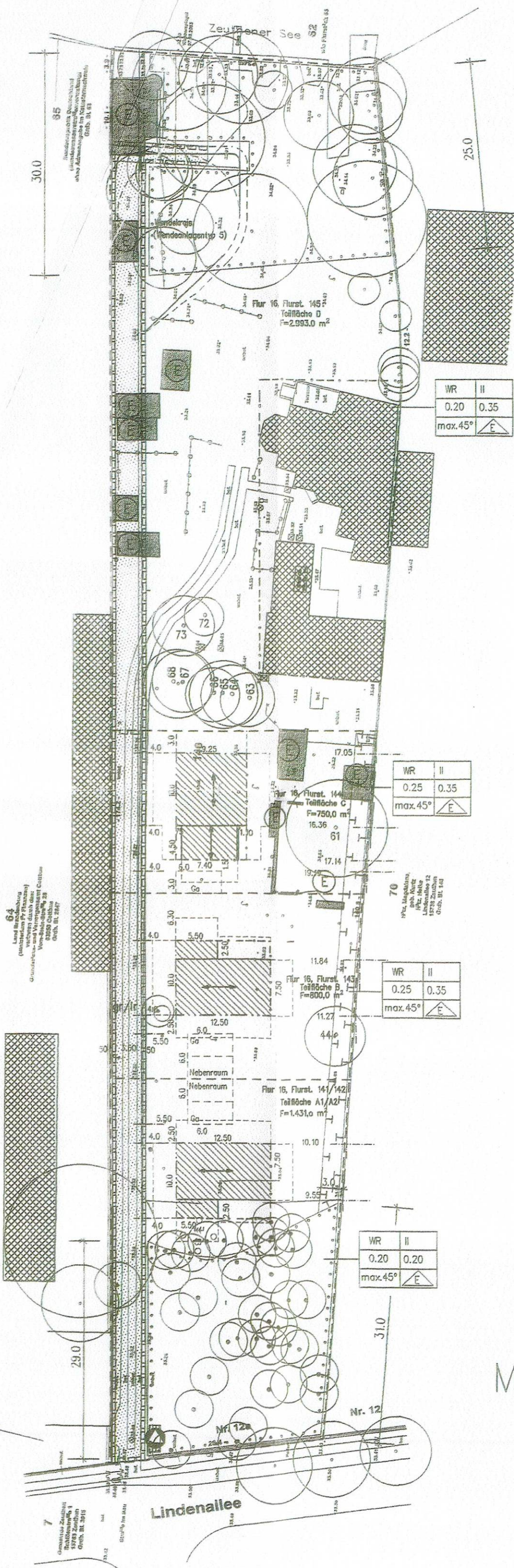


Teil A



M.: 1:500

Zeichenerklärung

- Baugrenze
- Baulinie
- Flurstücksgrenze
- Grundstückszuordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Begrenzung von Abstellflächen
- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante bauliche Anlagen
- festgesetzte, aber noch nicht vorhandene Verkehrsflächen
- mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Anpflanzung sh. textliche Festsetzung
- Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Entsiegelung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Baum-Nr.
- Abstellfläche für Mülltonnen
- Garage

Nutzungsschlüssel

Art d. baulichen Nutzung	Anzahl d. Vollgeschosse
zusätzliche Grundflächenzahl	zusätzliche Geschosshöhe
Dachneigung	Einfamilienhäuser

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (GVL. I S. 2833)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.06.1992 (GVL. I S. 209), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 20.04.2004 (GVL. I Nr. 6 vom 21.04.2004 S. 106)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVL. I S. 50)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVL. I S. 210), zuletzt geänd. durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 19.12.2005 (GVL. I Nr. 22 vom 21.12.2005 S. 287)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVL. I S. 215)

Teil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §4 BauNVO)
In dem Gebiet ist nur eine zusätzliche Bebauung von drei Einfamilienhäusern im Rahmen der als Skizze dargestellten Gebäudekonturen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)

Festsetzung Grundflächenzahl:
- Teilfläche A1/A2 und Teilfläche D GRZ = 0,20
- Teilfläche B und C GRZ = 0,25
Festsetzung Geschosshöhe:
- Teilfläche A1/A2 GFZ = 0,20
- Teilfläche B, C und D GFZ = 0,35
Für die baulichen Anlagen werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Gebiet werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)

Teilfläche A1 / A2	Teilfläche B	Teilfläche C	Teilfläche D
Firsthöhe max. 14,04 m NN GF ED max. 35,34 m NN	Firsthöhe max. 44,00 m NN GF ED max. 35,30 m NN	Firsthöhe max. 44,32 m NN GF ED max. 35,62 m NN	

5. Sonstige Festsetzungen:

Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohnnutzung ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m und beidseitig 0,50 m unbefestigten Randstreifen auszuführen.
Die Verkehrsfläche ist in Betonverbandpflaster mit offenen Fugen zu erstellen.

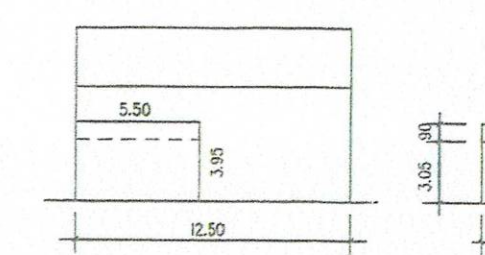
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs.9 BbgBO)

Die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude sind in Steinmaterial bzw. Holzkonstruktion herzustellen.
Die Haupt- und Nebengebäude sind mit max. 45° geneigten Dächern zu versehen.
Dachaufbauten dürfen bis zur Hälfte der Gebäudebreite angeordnet werden.
Dächer sind mit Tonplatten oder Betondachsteinen einzudecken.
Ausnahmen können für private Solaranlagen zugelassen werden.
Zur Einfriedung von Grundstücken sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Höhere Zäune und Hecken können zur Abschirmung von Wohnterrassen und Stellplätzen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zur Erschließungsstraße einhalten.
Mülltonnen sind in Gebäuden oder in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Erschließungsstraße unterzubringen.

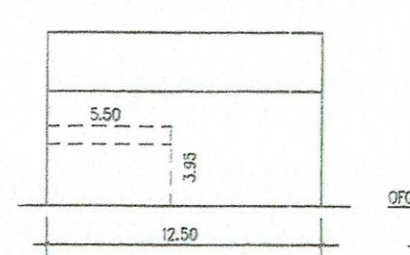
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Verkehrsflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald und der Anlieger zu sichern.

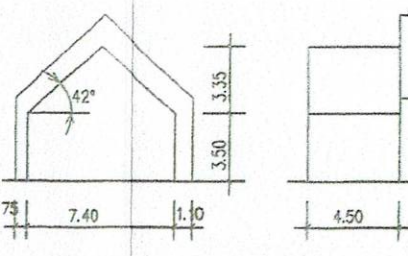
Skizze Gebäudekonturen (Teilfläche A1/A2)



Skizze Gebäudekonturen (Teilfläche B)



Skizze Gebäudekonturen (Teilfläche C)



HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, ihre Lage nicht zu verändern, der Fundort zu sichern und das zuständige Ordnungsamt oder die Polizei umgehend zu informieren.
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3.
- Bodendenkmalpflege:
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 3 Abs. 1 BbgDSchG.
Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
Im Zuge eines Bauantragsverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Grünordnerische Festsetzungen

- Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Strüchern der Liste 1 zu bepflanzen. Es ist 1 Strauch pro m² zu verwenden. Vorhandene Sträucher können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "E" sind zu entsiegeln. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Nicht bebaute Flächen für Heckenanlagen wie Stollplätze, Fußwege u.s. sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau auszubilden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Liste 1 - Sträucher

Blutroter Hortensien	Comus angulosa	Gelbblatt	Lonicera xylosteum
Haselnuß	Corylus avellana	Weiß-Rose	Rosa rubiginosa
Zweigflügel Weißdorn	Crataegus oxyacantha	Filzrose	Rosa lomentosa
Einrigflügel Weißdorn	Crataegus monogyna	Krotzbeere	Rubus coccineus
Schlehe	Prunus spinosa	Brombeere	Rubus fruticosus
Handrosen	Rosa canina	Himbeere	Rubus idaeus
Plästerflächchen	Euconymus europaeus	Sal-Weide	Rubus saxatilis
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	Heckenrose	Rosa corymbifera
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Fraxinus alba	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Purgier-Krauzdorn	Rhamnus cathartica		

Hinweise

- Es sind Vereinbarungen über Ersatzmaßnahmen (Entsiegelung, Flächenhafte Gehölzpflanzung) zu treffen. deren Umsetzung ist vertraglich abzusichern.
- Bestelleneinrichtungen sind ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches auf zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.
- Als Baumschutz sind vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten.
- Das Verlegen von Ver- und Entsorgungleitungen im Bereich der Baumschutz ist nicht zulässig.
- In den ersten drei Jahren nach Herstellung ist für alle Anpflanzungen eine Anwochsplatte zu gewährleisten, abgängige Pflanzen und Anlagen sind gemäß der Festsetzungen bis zur folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen, in diesem Fall ist erneut eine dreijährige Anwochsplatte zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
WOHNBEBAUUNG "LINDENALLEE 12A"

1. Aufgestellt durch Beschluss der Gemeindevertretung Zeuthen vom 12.10.05
Die ortsbildliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung am erfolgt.

Zeuthen, den 28.05.07
Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 28.07.06 beteiligt worden.

Zeuthen, den 28.05.07
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist am 14. - 16. 10. 06 durchgeführt worden.

Zeuthen, den 28.05.07
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.12.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung genehmigt und entsprechend § 3 (2) BauGB zur Offenlegung bestimmt.

Zeuthen, den 28.05.07
Der Bürgermeister

5. Die verwendete Planunterlage enthält den Lageplan des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestimmung geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der maßstabgebenden Grenzen in die Zeichnung ist einwandfrei möglich.
Die dargestellten Grundstücksabgrenzungen stimmen mit den maßstabgebenden Grenzen überein, die Abweichungen sind jedoch geringfügig und bau-rechtlich nicht relevant.

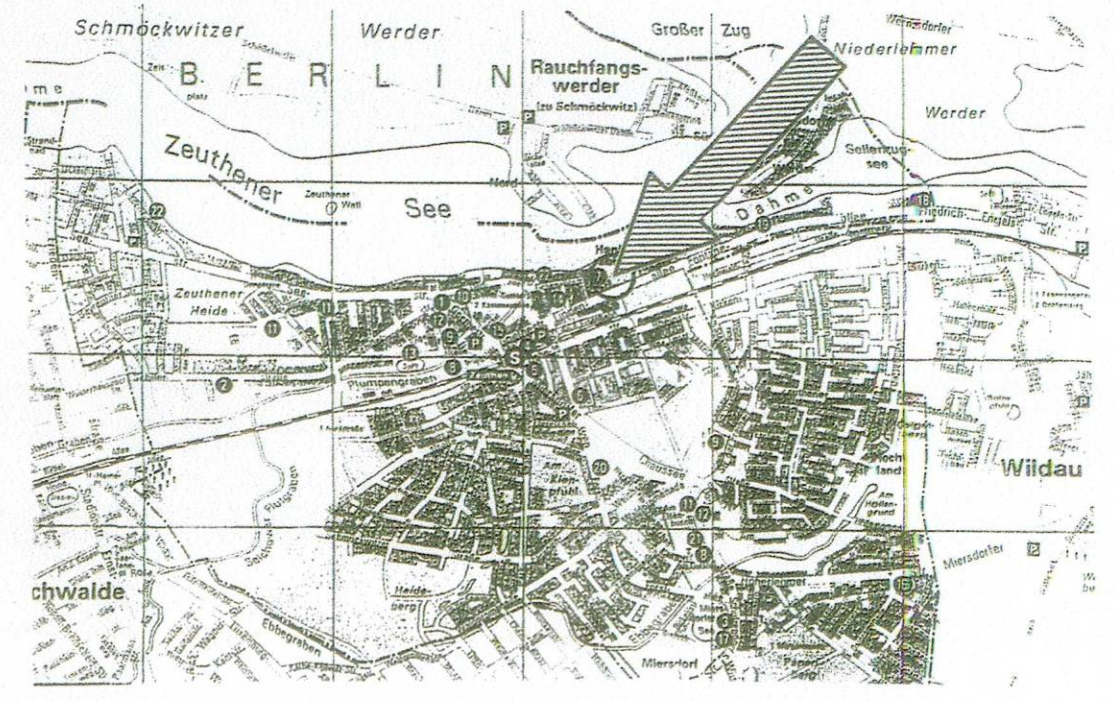
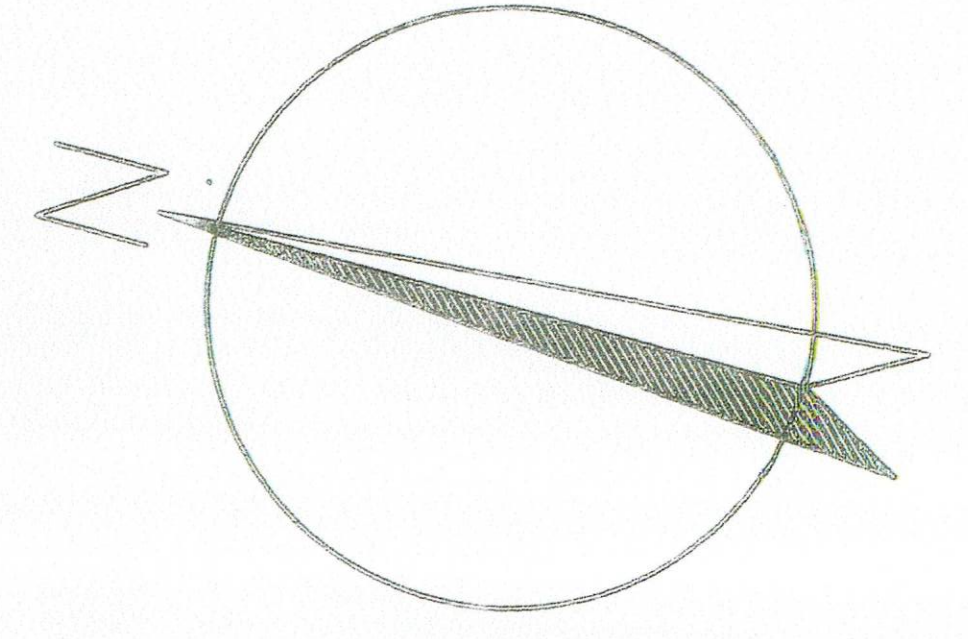
Zeuthen, den 25.05.07
Ort. Datum
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.07 geprüft und als Sitzung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zeuthen, den 28.05.07
Der Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes und die Stelle, an der der Bebauungsplan während der Dienstzeiten angelesen und bei der über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 30.05.07 ortsbildlich 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 Widschädigungsansprüchen nach § 44 BauNVO hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist am 30.05.07 in Kraft getreten.

Zeuthen, den 28.05.07
Der Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12B
Wohnbebauung "Lindenallee 12A"
nach §12 Abs. 1 BauGB

Vorhaben:

Stand Planverfahren: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Planzeit: Teil A und Teil B

Fassung: März 2007

Gebiet: Gemarkung Miersdorf
Flur 16
Flurstück 141/142
Flurstück 143
Flurstück 144
Flurstück 145

Planträger: ARGE Lindenallee 12/Zeuthen
Choriner Straße 3
10119 Berlin

Planverfasser: Ing.-Büro C. Lensky
Dorfstraße 17
15366 Hönow

Tel: 03342 / 300923
Fax 03342 / 300925

Maßst.: 1:500 12.03.2007