

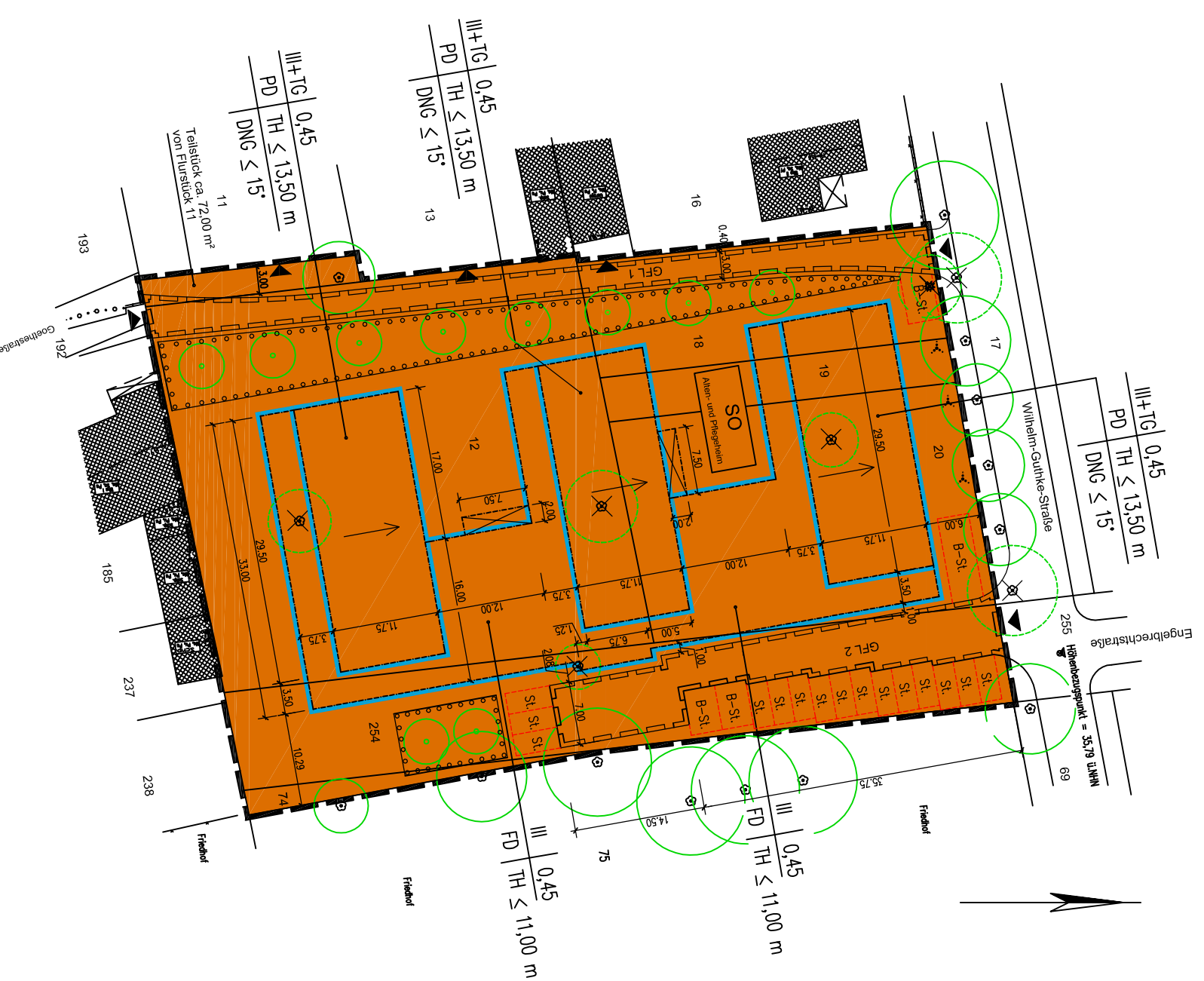
# Gemeinde Zeuthen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 "Alten- und Pflegeheim"

### - Satzung -

M 1:500

Teil A Festsetzungen durch Planzeichen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV



1.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB	1.	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB
1.1	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung: „Alten- und Pflegeheim“	2.	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB
2.1	III	2.1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.2	III+TG	2.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zusätzlich Technik-/Feststellongeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 4 BrgBf)
2.3	0,45	2.3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
2.4	PO/PTJ	2.4	nur Pultdach / Flachdach zulässig
2.5	III	2.5	TH ≤ 11,00 m / Traufhöhe als Höchstmaß über TH ≤ 13,50 m Höhenbegrenzungspunkt
2.6	DNG < 15'	2.6	maximale Dachneigung Pultdach
3.1	Bürgerzone	3.	Bauweise, Baufähigkeit, Baukörper gem. § 9 BauGB
4.1	Ein- bzw. Ausfahrt (für die Flurstücke 11, 13 und 16 optional)	4.	Veketalflächen gem. § 9 BauGB
5.1	Baumbestand	5.1	Die Beseitigung der Zufahrten und Wege sowie sonstige Befestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
5.2	Anpflanzung Bäume	5.2	Artfollendes Niederschlagswasser ist auf den Flächen des Pflegegebietes zu versickern.
5.3	wegfällender Baum	5.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB
5.4	wegfällender Baum	5.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB
6.1	Sonstige Planzeichen	6.1	Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 10 Hochstämme mit Stammumfang 14 – 16 cm der Art „Thuja Cordata“ – Winterföhne empfindlich und dauerhaft zu erhalten. Als Unterpflanzung sind Arten der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Berkahrs alpinus – Beberckhe Sampelhorstus x demouillii, Haincock – Korbhülchere Ribes opimum – Alpenplänckelbäre Ligustrum vulgare – Liguster
6.2	Sonstige Planzeichen	6.2	Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen sowie Laubbäumen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.3	Sonstige Planzeichen	6.3	Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen sowie Laubbäumen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.4	Sonstige Planzeichen	6.4	Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen sowie Laubbäumen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.5	Sonstige Planzeichen	6.5	Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen sowie Laubbäumen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.6	Richtung der Dachneigung	6.6	Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen sowie Laubbäumen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.7	Bekleben	6.7	Die Vegetationsflächen des Grundstücks sind mit vorwiegend heimischen Gehölzen sowie Laubbäumen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### Rechtsgrundlagen

- Am 22.08.2007 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluss (Beschluss-Nr. 41-08/07) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Alten- und Pflegeheim“ gefasst.
- Für die Verfahrens Durchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2595)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionsrechtverändern- und Wohnbaurechtsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
  - die Verordnung über die Ausübung der Baubefähigung und die Einstellung des Planrechts (Planrechtsverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 991 I S. 98)
  - die Baurechtsverordnungen (BauRVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (BGBl. I S. 228), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (BGBl. I Nr. 17)
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542 vom 06.08.2009)
  - das Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege in Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2004 (BGBl. I S. 330), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.12.2004 (BGBl. I S. 2905, Nr. 5 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 07.07.2009 (BGBl. I/2009 Nr. 12, S. 262, 270)
  - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
  - die Sachliche Abgrenzung der Verordnungsverfahren zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (SchwBundImSchG) vom 14.08.2006 (Bund-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 28.08.1986, S. 303)
  - die Öffentliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 12.10.2006
  - die genehmigte und in der gültigen Fassung vorliegende Flächennutzungsplanung mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen einschlt. der 2. Änderung des FlP

### Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Zeuthen hat am 22.08.2007 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 „Alten- und Pflegeheim“ beschlossen. (Beschluss-Nr. 41-08/07). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .....
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind diese mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des 1. Entwurfs des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 entsprechend berücksichtigt.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung beschlossen und zur Auslage bestimmt.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Der 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung hat für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen: ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 aufgefordert worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden zum 1. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 geprüft. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und bei der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 entsprechend berücksichtigt.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den 2. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung beschlossen und zur Auslage bestimmt.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Der 2. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 mit Begründung hat für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen: ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 aufgefordert worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 am ..... geprüft und abgefragt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Die Satzung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 ist hiermit ausgeteilt.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Der Satzungsbeschluss zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 132 sowie die Stelle, bei der die Plan-Zufahrt von Seite 10 des Beschlusses her zu erreichen ist, sind nach § 10 Abs. BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern
- Eine Vertiefung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften in der Richtlinie über die Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Vertiefung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsverfahrens gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden gem. § 215 BauGB in Betracht genommen, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Zeuthen geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Vertiefung oder die Mängel begründet, darzulegen.
- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die frühzeitige Geltendmachung einzelner Eintragsgegenstände im Falle des Entwerfers der in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vertragsartemiteile und über das Streichen von Eintragsgegenständen bei nicht fristgerechter Geltendmachung gem. § 44 Abs. 4 BauGB wird hingewiesen.
- Die Satzung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 132 ist am ..... in Kraft getreten.
- Zeuthen, den ..... Die Bürgermeistern

Planung: Architektin  
Wiedenhilfen + Kabisch  
Ostenstraße 25  
12 459 Berlin  
Tel.: 030 / 87 89 09 52  
Fax: 030 / 81 82 93 97

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 132  
mit integriertem Grundordnungsplan  
"Alten- und Pflegeheim"  
– Satzung –  
M 1:500  
Planungsstand 30.08.2010

Gemeinde Zeuthen  
Dpl.-Ing. A. Hensel  
Landschaftsarchitekt  
Am Tierpark 11  
10 315 Berlin  
Tel.: 030 / 87 89 09 12  
Fax: 030 / 41 06 99 13