Übersichtskarte

Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans

Zeichenerklärung

0 10 20 60 100 Meter

M. 1 : 1.000

N

LIEGENSCHAFTSKARTE

Landkreis Dahme- Spreewald
Gemeinde: Zeuthen
Gemarkung: Zeuthen
Flur: 1, Flurstücke: 25, 148 (tw.), 154, 155 (tw.), 246, 267-273 (tw.), 274 (tw.), 288, 290–292,
Flur: 2, Flurstücke: 5– 8 (tw.), 16/2, 17 (tw.),

Der Bebauungsplan 115-3 vom 12.05.2023, festgesetzt durch Verordnung vom 07.02.2024, Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen S. 11, wird wie folgt geändert:

a) durch Neufassung der folgenden textlichen Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m BauNVO
1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung „Photovoltaik"
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, einschließlich einer der Photovoltaikanlage zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, zulässig.
Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof"
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof" dient der Lagerung von Baumaterialien. Zulässig sind nur Lagerflächen. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 4-6 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
2.3
b) Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE B" festgesetzten Bäume 1. Ordnung, sind als einheimische Arten der Pflanzenliste (s. IV. Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 3,0 m abweichen

b) durch das Einfügen folgender textlicher Festsetzungen und Hinweises

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.)
5.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", „Schule" und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

2.4 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 P2 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5 Habitathaufen, mit einer Größe von mindestens 5 m Länge, 10 m Breite und 1 m Höhe über Geländeoberkante und einer Bodeneinbindung von 0,8 m, in der Weise zu pflegen, dass die Lebensraumeignung für Zauneidechsen erhalten bleibt.

IV. Hinweise

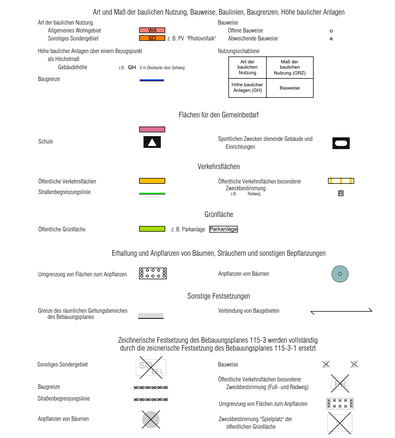
4. Einteilung der Straßenverkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

c) durch die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Planzeichnung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

in der Gemeinde Zeuthen, Landkreis Dahme-Spreewald, Brandenburg

FESTSETZUNGEN



Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen.
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 188) geändert worden ist.

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Noch nicht rechtsverbindlich !
Stand: 06.07.2026

VERFAHRENSVERMERKE

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Philipp Martens
Bürgermeister

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Philipp Martens
Bürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom XX.XX.XXXX und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle