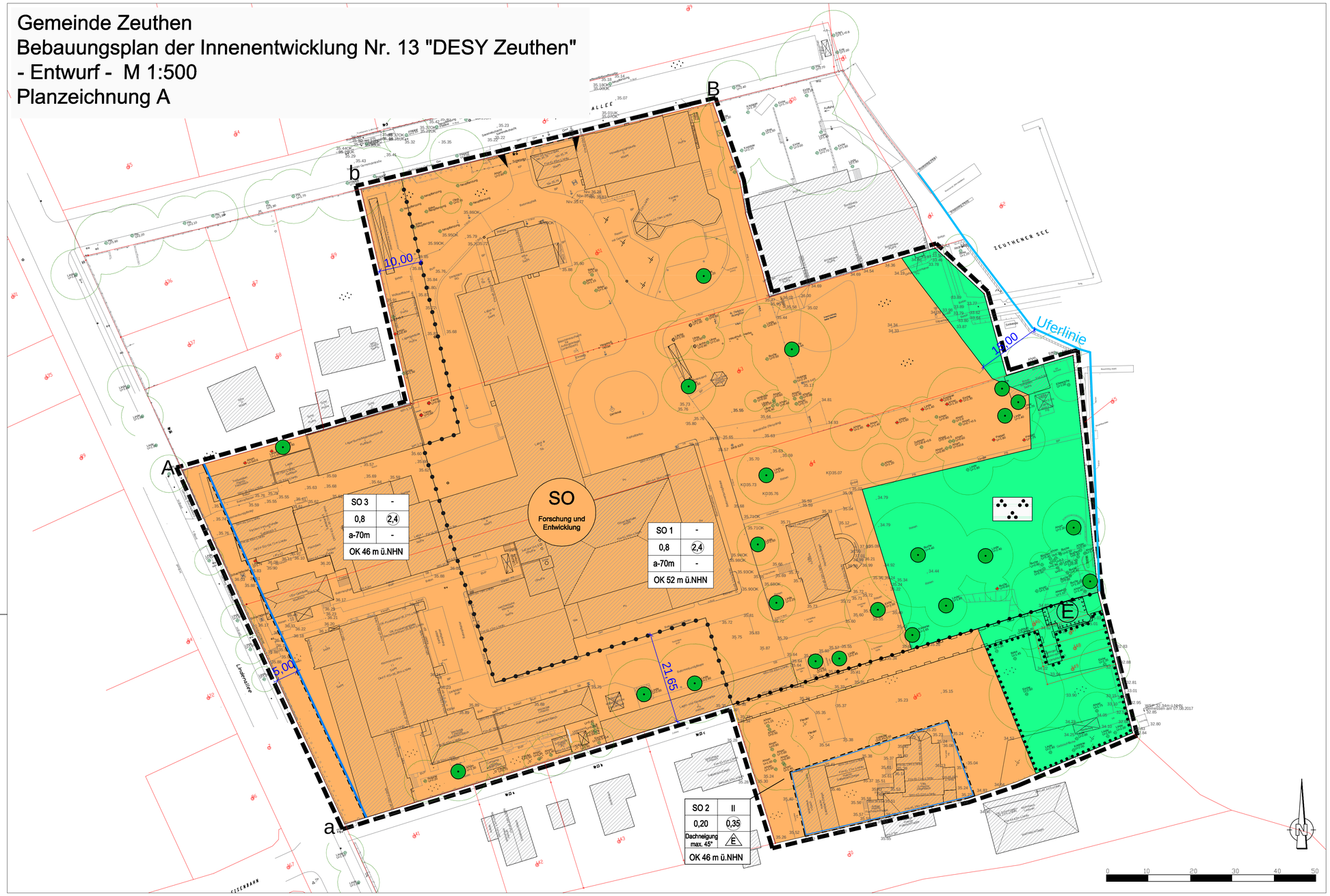
Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "DESY Zeuthen"
- Entwurf - M 1:500
Planzeichnung A



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Forschung und Entwicklung — sonstiges Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" (§ 11 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)

1	2
3	4
5	6
7	

Nutzungsschablone:
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
4- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen, g - geschlossen, a-abweichend / SO2: Dachneigung
6 - Bauweise (§ 22 BauNVO / E- Einzel-, D- Doppelhäuser
7 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) /FH- Firsthöhe

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

Einfahrtbereich

a-A — Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung private Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB).
Erhaltung: Bäume

Planungen,Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Entsiegelung

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand
261 — Flurstücksgrenzen
~10,00~ — Flurstücksnummer
• 34.77 — Vermaßungen
örtlich gemessene Höhe in m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016
Baumbestand/ Bäume nicht mehr vorhanden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.05.2016 (GVBl.I./16 [Nr. 14])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03. August 2017 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

..... Ort, Datum

..... Vermessungsstelle

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemeinde: Zeuthen
Gemarkung: Miersdorf
Flur: 16
Flurstücke vollständig: 63,64,146,147,148,149,151

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing. (FH) Ralph Ortloff, Fichtestraße 124, 15745 Wildau	04. 09. 2017

Textfestsetzungen

1. Im SO 1 und SO 3 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten, Gästewohnungen, gastronomische Einrichtungen und Lager, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des 'DESY Zeuthen' dienen. Die Nutzung bestehender genehmigter Anlagen bleibt von dieser Festsetzung unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).
2. Im SO 2 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Büros und Gästewohnungen, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des 'DESY Zeuthen' dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
3. Im SO 2 sind die gemäß Planzeichnung B festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn die vertraglich geregelte Nutzung des Flurstücks 145 der Flur 16, Gemarkung Miersdorf durch das 'DESY Zeuthen' ordnungsgemäß endet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 30. Mai 2007 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Lindenallee 12A" (Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen Nr. 3, 4. Jahrgang vom 30.05.2007) außer Kraft.
5. Sämtliche bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von min. 15 m zur Uferlinie der Dahme aufweisen.
6. Im SO 2 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
7. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A und b-B zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).
8. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochststamm, Stammumfang 12/14cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
9. Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Verkehrsflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald und der Anlieger zu sichern.
10. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "E" ist zu entsiegeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
11. Nicht bebaute Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze, Fußwege u.a. sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

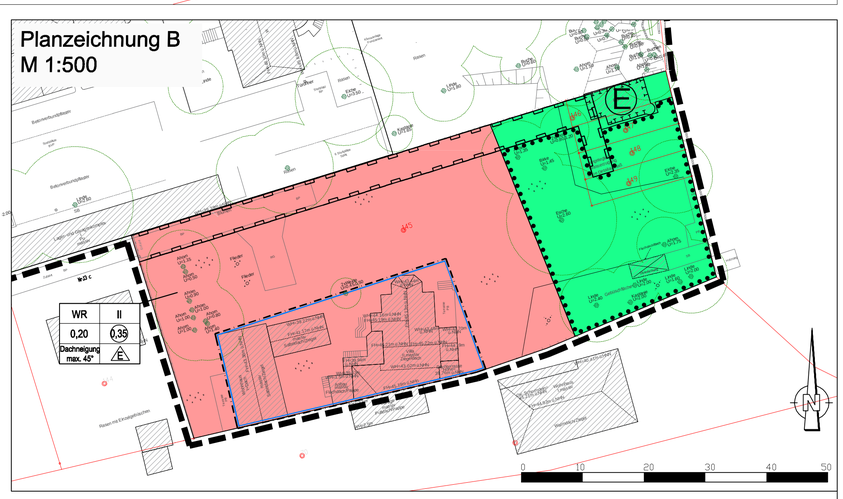
Pflanzliste 1

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2-3 x v., StU 16-18,
Sträucher: verpflanzt, 100-150

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Cytisus scoparius	Besenginster
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Pyrus pyraster	Wild-Birne	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Tilia cordata	Winterlinde	Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus laevis	Flatterulme	Salix triandra	Mandelweide
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nachrichtliche Übernahme
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. § 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).

Planzeichnung B
M 1:500



Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

AHNER / BREHM
Partnergesellschaft von Ingenieuren
Jochen Brehm
Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen
Telefax 033 75 / 52 35 769

Projekt
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "DESY Zeuthen"
- Entwurf -

Planart: Lageplan		Planungsphase: Entwurf	
bearbeitet: Brehm / Herwig / Schmidt		gezeichnet: Herwig / Schmidt	
Datei: F:\Büro-Daten\!Projekt\Z\Zeuthen\DESY Zeuthen B-L-17-25\Planzeichnung\Entwurf\1801_Entwurf.dwg			
Datum	Maßstab	Plannummer	Planformat	Unterschrift
2018-01	1 : 500		594x840	

Stand 2018-01-11