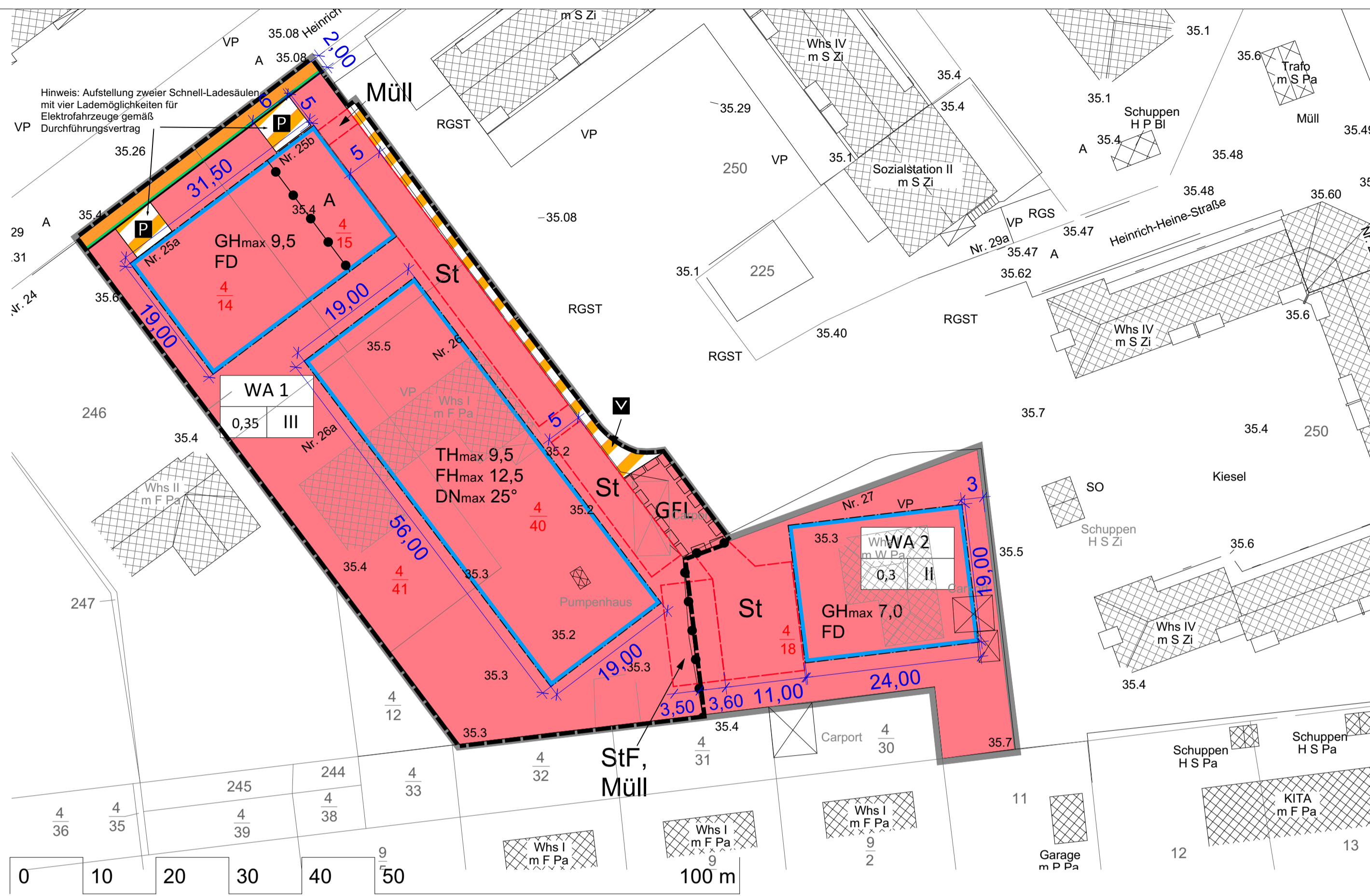


Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II"

Vorentwurf



Verfahrensvermerke

In der Sitzung der Gemeindevertretung am ____2022 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am ____2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte vom ____2022 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich ____2022.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom ____2022 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich ____2022.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

In der Sitzung der Gemeindevertretung am ____2022 wurde dieser Bebauungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am ____2022 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Amt für Ortsentwicklung/ Baumann, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Zeuthen, den ____2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- A** Bezeichnung der Teilfläche zur zulässigen Nutzung gem. TF 3

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

- | | |
|---|---|
| 1 | 1 - Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 2 - zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO) |
| 3 | 3 - zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 16 BauNVO) |

- GH Zulässige maximale Gebäudehöhe (Höhe Attika) in Metern, z.B. 9,5, Bezugsebene gem. TF 6
- TH Zulässige maximale Traufhöhe in Metern, Bezugsebene gem. TF 6
- FH Zulässige maximale Firsthöhe in Metern, Bezugsebene gem. TF 6

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. TF 9

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St** Zweckbestimmung - Stellplätze
- StF, Müll** Zweckbestimmung Gebäude für Fahrradstellplätze und Müllbehälter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 BbgBO)

- FD** nur Flachdächer zulässig
- DN 25°** maximal zulässige Dachneigung 25°

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßungen
- Baumbestand
- Gebäudebestand
- gemessene Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016

Textfestsetzungen

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind im Erdgeschoss nur Räume für Heilberufe zulässig. (§ 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
- Im Baugebiet WA 2 dürfen die festgesetzten zulässigen Grundflächen für die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH, TH, FH) dürfen durch Fotovoltaikanlagen sowie durch Treppenaufgänge und Fahrstuhlüberfahrten überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Für die festgesetzten Gebäudehöhen und Firsthöhen gilt jeweils eine Geländehöhe von 35,50 m über NHN im DHHN 2016 als Bezugsebene. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der für diese Anlagen festgesetzten Fläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (einschließlich Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) sowie der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Flurstücke 4/14, 4/15, 4/18, 4/40 und 4/41 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Im Baugebiet ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 16. Dezember 2010 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 118 "Heinrich-Heine-Straße" (bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen, vom 15.12.2010, Nr. 12/2010) außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Katastervermerke

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
Ort, Datum
Dipl.-Ing. Lutz Müller

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemeinde: Zeuthen
Gemarkung: Zeuthen
Flurstücke: 4/14, 4/15, 4/18, 4/40, 4/41, 250

Höhenbezug:
Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016



Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ÖBVI Dipl.-Ing. Lutz Müller	30.08.2021

Gemeinde Zeuthen Schillerstraße 1 15738 Zeuthen		Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II"
Planart:	Bebauungsplan	Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen T 03375 52357-30 F 03375 52357-69 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de
Planungsphase:	Vorentwurf	
bearbeitet:	Pogoda, Schmidt	
gezeichnet:	Schmidt	
Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.: L-21-13
Planformat:	594x590	Datum: 25.05.2022