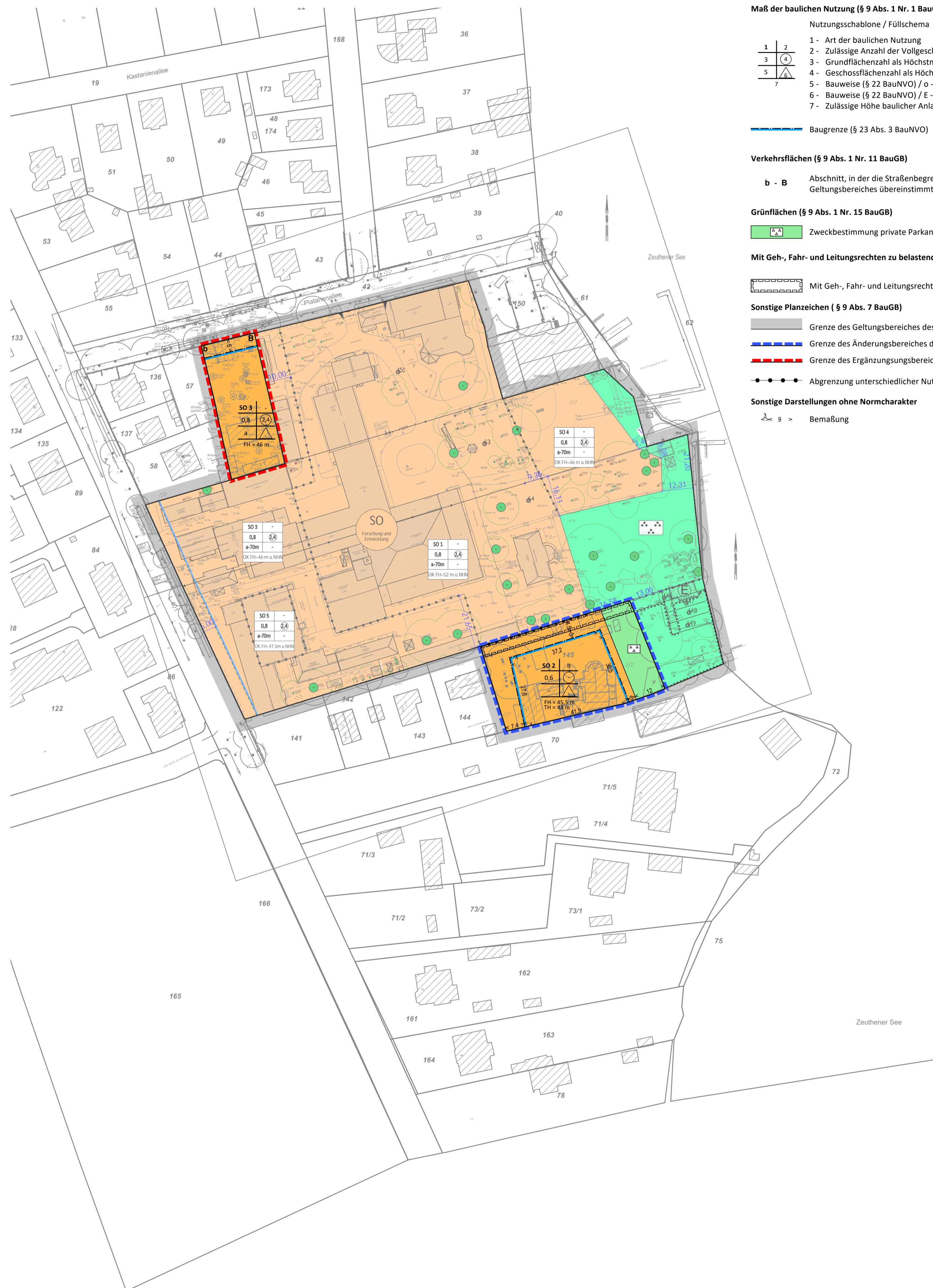


Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 137 "DESY Zeuthen", 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, Vorentwurf



Planzeichenerklärung

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“

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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

b - B Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung private Parkanlage

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

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

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des Ergänzungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Bemaßung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ mit der Bezeichnung 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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ mit der Bezeichnung 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.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

2. Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf im Sondergebiet SO 3 durch untergeordnete technische Bauteile sowie Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 18 BauNVO

2.2 Für das Sondergebiet SO 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 70 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 22 Abs. 4 BauNVO

2.3 In dem Sondergebiet SO 2 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 4 BauNVO

3. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist im Sondergebiet SO 3 zwischen den Punkten b-B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 11 BauGB

3.2 Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald und der Anlieger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4. Grünordnung

4.1 Befestigung von Wegen und Stellplätzen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Pflanztliste

Bäume: Empfohlene Pflanzqualität Hochstamm, 2-3-mal verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Flatterulme	Ulmus laevis

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs. 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 12452 handelt es sich um eine Urgeschichtliche und bronzezeitliche Siedlung, slawisches Gräberfeld und mittelalterliche Grenzbefestigung. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist hier erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG sowie § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Sollten bei Erdarbeiten außerhalb der Bodendenkmalfäche Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Hinweise auf Satzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen zu beachten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)
vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./25, [Nr. 17])

Verfahrensvermerke

In der Sitzung der Gemeindevertretung am wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 137 "DESY Zeuthen" beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister

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

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte vom (Datum des Anschreibens) bis einschließlich (teilweise Fristverlängerung bis zum).

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zur Einsicht bereitgestellt und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Bereitstellung im Internet und der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister

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

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister

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

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zeuthen, den
Siegel Philipp Martens
Bürgermeister



Übersichtskarte, Lage des Geltungsbereichs
Maßstab 1:10.000 | DTK10 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 137 "DESY Zeuthen", 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Vorentwurf Stand 11.09.2025

Planformat DIN A1

0 50m
Maßstab 1:1000



Gemeinde
Zeuthen



Stadt Land BREHM & Partner
Stadtplaner und Ingenieure mbH
Planungsbüro für Stadt und Landschaft
Schulweg 1 | 15771 Königs Wusterhausen
03375 52597 30
info@stadt-land-brehm.de