

## Textliche Festsetzungen

1. a) Das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel und Wohnen" dient der Nahversorgung und dem Wohnen. Als Art der Nutzung ist ein Lebensmittelmarkt (EDEKA) mit einer Verkaufsfäche von insgesamt höchstens 1.700 qm zulässig. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften (wie Bäcker, Cafe, Imbiss) auf eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 30 qm zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für Büros und freie Berufe zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

b) In dem Lebensmittelmarkt des Sondergebietes sind auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche "zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente" der "Zeuthener Liste" gemäß des Einzelhandelskonzepts, Stand Dezember 2011, zulässig. Es können auf höchstens 25 % der Verkaufsfläche "zentrenrelevante Sortimente" der für die Gemeinde Zeuthen Sortimentsliste angeboten werden. Zudem sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

c) Weiterhin sind Verkehrsflächen, Fuß- und Radwege, Kfz-Stellplätze und Carports, Fahrradstellplätze sowie weitere Nebenanlagen wie beispielsweise Ladesäulen, Ladestationen, Ver- und Entsorgungsanlagen (einschließlich Wärmepumpen), Transformationsstationen, Werbeanlagen (auch elektronisch) und Fahnenmaste, Einkaufswagenboxen und Post-Packstationen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

d) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. a) Die Höhenangaben für bauliche Anlagen sind absolute Höhenangaben in Metern über NHN im Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten, wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur erneuerbarer Energiegewinnung und -speicherung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

3. a) Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel und Wohnen" sind mindestens 130 PKW-Stellplätze herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

b) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist eine Stellplatzanlage für den angrenzenden Jugendclub umzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 15 Baumpflanzungen vorzunehmen. b) Zusätzlich zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen sind am nördlichen Rand der Fläche des Sonstigen Sondergebietes "Einzelhandel und Wohnen" Baumpflanzungen zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

b) Innerhalb der ABCDEA-Fläche ist ein erhöhter Holzsteg mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. a) Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Buchstabe b BauNVO)

6. a) Zum Schutz vor Lärm muss in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 54 dB(A) gemäß Schalltechnische Untersuchung (Anhang 5 der Begründung) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zur abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

b) Bei Wohnungen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

c) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 64 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

d) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R_{w,ges}$ ) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## Rechtsgrundlage

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) 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.

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbewerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens abzuleiten (Anhang 5 der Begründung), welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. Die DIN 4109 ist in der Gemeindeverwaltung Zeuthen einsehbar.

e) Zum Schutz der angrenzende Wohnbebauung vor Gewerbelärm ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand aus Stein zwischen den Punkten **F** und **G** zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Zeuthener Liste**  
gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen  
Stand Dezember 2011

### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Blumen  
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie  
Nahrungs- und Genussmittel  
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)  
Zeitungen/ Zeitschriften

### Zentrenrelevante Sortimente

Augenoptik  
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)  
Betwaren  
Bücher  
Computer (PC-Hardware und -Software)  
Elektrogeräte  
Elektrokleingeräte  
Fahrräder und Zubehör  
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör  
Glas/ Porzellan/ Keramik  
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche  
Hausrat  
Heimtextilien/ Gardinen  
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche  
Leuchten/ Lampen  
Medizinische und orthopädische Geärte  
Musikinstrumente und Musikalien  
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf  
Schuhe, Lederwaren  
Spielwaren  
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)  
Telekommunikationsartikel  
Uhren/ Schmuck  
Unterhaltungselektronik  
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln  
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände  
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Baumarkt-sortiment im engeren Sinne  
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)  
Kfz-Zubehör  
Möbel  
Pflanzen/ Samen  
Teppiche

## Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Baudenkmalschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der unmittelbarer Sichtbeziehung der Denkmaie „Dorfkirche“ und „Sowjetischer Ehrenfriedhof“, welche in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen sind. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegt die nähere Umgebung eines Denkmals dem Schutz des BbgDSchG, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

### Bodendenkmal

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützte und gemäß § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12450 "Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Miersdorf) sowie das zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene Bodendenkmal Nr. 12432 "Siedlung römische Kaiserzeit" (Lage: Miersdorf).

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 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

### Hinweise

Es gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 10.10.01.

Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit muss jedoch mit einem Baugrundgutachten und Sickerversuchen am Standort der etwaig geplanten Versickerungsanlagen nachgewiesen werden. Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.



### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan "Dorfstraße 8 - 11, Zeuthen" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Roskow vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Zeuthen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Siegel

## Zeichnerische Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

■ Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

z. B. OK 51,5 Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) als Höchstmaß in Metern über NHN im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

■ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

■ Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feuchtwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

■ Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahmen

■ Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Höhe OK in m über NHN	Verkaufsfläche als Höchstmaß	

## Übersichtskarte Plangebiet Maßstab 1:10.000



Quelle: Digitale Topographische Karte 1:10.000, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg 2024

Gemeinde Zeuthen

## Bebauungsplan Nr. 142 "Dorfstr. 8 - 11"

Fassung vom 25. Juni 2025

Planungsträgerin:  
Gemeinde Zeuthen  
Schillerstraße 1  
15738 Zeuthen

Bebauungsplan:  
SR Planung Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9  
10777 Berlin

**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich!