



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.)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. LEGENDE

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

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MH Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- FR Zweckbestimmung: „Photovoltaik“
- FR Zweckbestimmung: „Erweiterungsfähige Friedhofanlagen“

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse: VG II Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen: GH 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise
- Abwechslende Bauweise

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

Baugrenze

Nutzungsabwelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Zahl der max. Vollgeschosse (VG)/ Höhe baulicher Anlagen (GH)	Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächensignatur

Einrichtungen und Anlagen:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Spielfeld
- Private Grünfläche

Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächengrenzung mit Nummer

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Zeuthener Winkel Mitte
- Zeuthener Winkel Nord und Süd
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und 5 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnung

Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Sonstige Darstellungen (ohne Normdarstellung)

- möglicher Standort Bushaltestelle
- Fußwegverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche

TEIL B: TEXTIL

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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (§§ 4 und 5 BauNVO)

Abweichend von §§ 4 und 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Behältergewerbes,
- Getreidebetriebe,
- Tanstellen,
- Vergnügungstätten (gilt nur für Mischgebiete).

1.2 Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Photovoltaik“

Innere der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig

Zweckbestimmung: „Erweiterungsfähige Friedhofanlagen“

Innere der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfähige Friedhofanlagen“ sind nur bauliche Anlagen, die zu Abstell- und Lagerzwecken der Friedhofnutzung dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 5 und 15 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ 4,00 m über NN (im DHHN2015).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abwechslende Bauweise

In den Baugebieten WA 4 – WA 6 und WA 8 ist es zulässig, Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. In WA 8 darf die Länge dieser Hausformen höchstens 16 m betragen (abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innere der zwischen Straßbegrenzungslinie und der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude, überdeckte Stellplätze und Garagen unzulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Btgb0)

5.1 Ausbildung von Dächern

In den Baugebieten WA 7 und WA 9 sind für die 3 Vollgeschosse Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, unzulässig. Davon ausgenommen sind Staffelfestgeschosse.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünfläche

Innere der öffentlichen Grünfläche sind zulässig:

- Weg-, Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- Einfriedlungen,
- untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeit, Pavillon, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung).

Der rechte gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch Einrost einer einheimischen Wildraumtischung als pflegeintensiv Weise zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahlgut ist zu beseitigen.

2. Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind – je anfangsfläch 100 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum oder alternativ:

- je anfangsfläch 10 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von einheimischen Arten der Pflanzenliste (L. IV. Hinweis Nr. 2) empfohlen.

Der rechte gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch Einrost einer einheimischen Wildraumtischung als pflegeintensiv Weise zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahlgut ist zu beseitigen.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche P1 sind Gehölzbereiche mit Unterpflanzung und Sommerbüschen (Pflanzenauswahl mit einheimischen Arten der Pflanzenliste, L. IV. Hinweis Nr. 2) anzulegen. Der Gehölzbereich ist gestuft aufzubauen. In der Kernzone sind Bäume und hohe Gehölze, im Strauchbereich niedrige Gehölze und vorgelagert ein Krotzbaum zu pflanzen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innere der Gebietsbereiche des Baubereiches befindet sich eine geschützte/verbotene Abfalldeponierung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (ehemalige Deponie Eichwalde für u.a. Hausmüll, Klärschlamm, Bauschutt und Geröllschutt).

Im angrenzenden Baugbiet WA 9 ist die Nutzung des Grundwassers zu privaten Zwecken (z.B. Brauchwasserentnahme oder Wärmepumpen) nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird durch die zuständige Behörde im Einzelfall eine nutzungs- und wirkungsfolgenrelevante Gefährdungsbeurteilung zur Grundwasseruntersuchung durchgeführt.

IV. Hinweise

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung	Artenschutz	betreffende Arten
ASB1	Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres) bei Rodungen in der Brutzeit sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.	Birdbrütler und Fledermäuse
ASB2	Vor Rodungen ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und ggf. Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen.	Fledermäuse
ASB3	Vor Arbeiten der Photovoltaikmontage sind aus den Bodenlebewesen (DOP) die Zoonosenrisiko abzuwägen und zu mindern. Die Wirtschaftskette (Stängelpflanzen) sollen im Konzept für die Anlagen getrennt werden und der Bepflanzung mit einem konkreten Konzept für eine ökologische Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Moos, Abfallgrün etc.) gesorgt.	Zoonosenrisiko
ASB4	Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Bepflanzung vorzunehmen.	Alle Arten
ASB5	Für jeden gefällten Baum ist im Verhältnis 12 ein einheimischer Baum der Qualität Stü 14-16 cm im Brusthöhe zu pflanzen.	Alle Arten
VA82	Als Ausgleich bei Verlust von etwa 15 Heckenbäumen, sind im Verhältnis 12 insgesamt 30 Vogelnistkästen an geeigneten Orten im Einbaukonzept einzubringen.	Fledermäuse
VA83	Als Ausgleich bei Verlust von etwa 15 Heckenbäumen, sind im Verhältnis 12 insgesamt 30 Fledermäuse an geeigneten Orten im Einbaukonzept anzubringen.	Fledermäuse
VA84	Als Ausgleich bei Verlust eines Heckenbäumchens, ist im Einbaukonzept eine Fläche von ca. 0,1 ha zu begrünen und zu bepflanzen.	Birdbrütler
VA85	Im Einbaukonzept sind am nordwestlichen Randbereich einheimische Sträucher zu pflanzen. Die zu pflanzen sind in der Anlage zu definieren.	Birdbrütler

2. Pflanzenliste

Einheimische Bäume 1. Ordnung	Einheimische Großsträucher	Einheimische Sträucher
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre
Alnus glutinosa	Südbirke	Cornus alba
Quercus petraea	Traubeneiche	Cornus mas
Salix alba	Salix	Cornus sanguinea
Ulmus crataegifolia	Feld-Ulm	Corylus avellana
Einheimische Bäume 2. Ordnung	Einheimische Großsträucher	Einheimische Sträucher
Acer campestre	Kleinahorn	Crataegus sp.
Crataegus laevigata	Zwergf. Weißhorn	Rhamnus frangula
Prunus avium	Kirsche	Prunella sp.
Prunus spinosa	Yuccakirsche	Rubus fruticosus
Prunus domestica	Traubeneiche	Rubus idaeus
Prunus serotina	Hitz-Birne	Viburnum opulus
Sorbus aria	Milchbäre	Sorbus domestica
Sorbus domestica	Gemeine Hainbuche	Einheimische Sträucher
Einheimische Gehölze mit einer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Biotopschutz, Vogelarten- und Vogelhabitat-NB) – nur zu gestalterischen Zwecken, nicht zu Kompensations- und Ausgleichszwecken	Einheimische Gehölze	Einheimische Sträucher
Amygdalus nuda	Gemeine Haselnuss	Eonymus europaeus
Buxus sempervirens	Schwarzthorn	Lonicera xylosteum
Carpinus betulus	Bartulme	Ribes spec.
Desfonia spec.	Stammbrot	Rosa canina
Hibiscus spec.	Rubus fruticosus	Rubus fruticosus
Hypericum perforatum	Johanniskraut	Rubus idaeus
Helianthus annuus	Helianthus	Salix alba
Lobelia inflata	Gem. Goldgelb	Einheimische Sträucher
Lonicera xylosteum	Heckenrose	Einheimische Sträucher
Malva spec.	Malve	Einheimische Sträucher
Phacelia spec.	Phacelia	Einheimische Sträucher
Prunus domestica	Prunella	Einheimische Sträucher
Prunus spec.	Zierpflanze, Zierstrauch	Einheimische Sträucher
Rosa spec.	Rose	Einheimische Sträucher
Spiraea spec.	Spiräe	Einheimische Sträucher
Syringa spec.	Flieder	Einheimische Sträucher
Viburnum lantana	Milchbäre	Einheimische Sträucher
Vincetoxicum	Kleinblütiges Immergrün	Einheimische Sträucher
Wegelia spec.	Wegwarte	Einheimische Sträucher

3. Information zu den Festsetzungen

Innere der Gebietsbereiche des Baubereiches befindet sich eine geschützte/verbotene Abfalldeponierung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (ehemalige Deponie Eichwalde für u.a. Hausmüll, Klärschlamm, Bauschutt und Geröllschutt).

Im angrenzenden Baugbiet WA 9 ist die Nutzung des Grundwassers zu privaten Zwecken (z.B. Brauchwasserentnahme oder Wärmepumpen) nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird durch die zuständige Behörde im Einzelfall eine nutzungs- und wirkungsfolgenrelevante Gefährdungsbeurteilung zur Grundwasseruntersuchung durchgeführt.

4. Die von der Planung betroffenen Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2022 freigelegt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 9 Abs. 5 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

7. Die von der Planung betroffenen Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung auf Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom genehmigt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt:

11. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans als Ersatzbaugebiet (S. des § 2 Abs. 1 Bekanntm. v. 18.12.2022) ist am genehmigt.

12. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Vertagung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlass von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

13. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (BauGB) i. d. F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zul. ge. Art. 2 u. d. v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1933)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichnungsverordnung – PlanV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38), zul. ge. Art. 3 d. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 378), zul. ge. Art. 2 u. d. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (OVBl. I Nr. 39), zul. ge. d. v. 09.02.2021 (OVBl. I/21 Nr. 5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. ge. Art. 4 d. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 390)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BNatSchG) i. d. F. v. 29.07.2009 (OVBl. I/20 Nr. 3), zul. ge. Art. 1 d. v. 25.09.2020 (OVBl. I/20 Nr. 38)

Gesetz über die Umweltschadstoffbelastung (UmweltSchadStoffG) i. d. F. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 340), zul. ge. Art. 14 d. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über die Prüfung von Umweltschadstoffen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BrdUG) v. 10.07.2002 (OVBl. I S. 62), zul. ge. Art. 1 d. v. 18.12.2016 (OVBl. I/16 Nr. 37)

Brandenburgisches Wassergesetz (BrdWG) i. d. F. v. 02.03.2012 (OVBl. I/12 Nr. 20), zul. ge. Art. 1 d. v. 04.12.2017 (OVBl. I Nr. 20)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. ge. Art. 2 d. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 390)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BDenSchG) v. 24.05.2004 (OVBl. I S. 29)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. v. 17.05.2011, zul. ge. Art. 1 d. v. 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) v. 11.03.1998 (BGBl. I S. 1023), zul. ge. Art. 1 d. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 136)

Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken, u. Sträuchern (d. Gem. Zeuthen (Baumschutzsatzung)) i. d. F. v. 23.01.2008 (ABl. Nr. 1 S. 2)

Ortl. Bauvorschrift d. Gem. Zeuthen über d. Zücht. d. notwendigen Spielplätze (Spielplatzsatzung) i. d. F. v. 20.02.2008 (ABl. Nr. 2 S. 2)

Ortl. Bauvorschrift d. Gem. Zeuthen über d. Abfallver- u. -abfuhr (Abfallsatzung) i. d. F. v. 11.03.2020 (ABl. Nr. 3 S. 2)

mks
Architekten – Ingenieure GmbH

BEBAUUNGSPLAN
Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 115-3
„Zeuthener Winkel Mitte“

Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

ENTWURF

BEARBEITET: F. Krone
GEZEICHNET: F. Krone
DATUM: 16.11.2022
UNTERSCHRIFT: F. Krone

PLANNUMMER: B-PLAN 01
PROJEKTNUMMER: 2021-56
STAND: NOVEMBER 2022
LAKENRIS/STADI: DAHME-SPREEWALD
BUNDESLAND: BRANDENBURG
MAßSTAB: 1:1000
FLÄCHEN: 135,0 x 74,25 cm