Planzeichenerläuterung — Teil A

(nach BauGB 1986 i.V. mit BauNVO 1990 und PlanzV 1990)

	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Gebäude (Bestand)
	Gebäude (neu)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. BauO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 4 BauO)
FH	Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) Firsthöhe (FH) über Oberkante Gelände 11,00 m.
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 BauNVO)
0	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
FuR	Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Fuß- und Radweg
FuR	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Fuß- und Radwege
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkfläche
0	Umgrenzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) p = privat ö = öffentlich
	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) p = privat ö = öffentlich
KISPl p	Kinderspielplatz
	Vorschlag zum Anpflanzen von Bäumen
	Vorhandene Bäume (Erhaltung)
M	Müllsammelstelle
	Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6)
	Stellung der baulichen Anlage (Vorschlag) Firstrichtung
GA	Garage
Stellplätze	Stellplätze
	Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung (biologische Kläranlage).
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Friedhof
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Am 27.05.1992 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "Miersdorf-Süd" gefaßt.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI.II.S. 885,1122)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 127)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I. 1991, S.58)
- die Bauordnung (BauO) für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. Juli 1990 (GBI. I. Nr. 50, S.929)
- das Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990, GBI.I.S.255 (bleibt in Kraft gem. Anl. II Kap. II Sachgebiet B Abschnitt I EVertr. vom 31.08.1990, BGBI.II.S. 889/1151)
- das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d. Neufassung vom 08.August 1990, BGBI. I.S. 1221
- die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung · 16 BlmSchV) vom 12. Juni 1990, BGBI. I. S. 1036
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBI. I. S. 889) ergänzt durch Art. 6 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990
- der Entwurf des Naturschutzgesetzes Brandenburg - NSG-B, Stand Februar 1992
- der § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BlmSchG) vom 15. März 1974, BGBI. I. S. 721, bzw. S.1193, zuletzt geändert durch VO vom 26.11.1986, BGBI. I. S. 2089, ergänzt durch Art. 4 des UVP-Gesetzes vom Februar 1990.

I Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO — Teil B

1. Geltungsbereich	siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
2.1 Baugebiet 1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
2.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Damit sind 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig
2.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen	alle im WA ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Damit sind 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbe 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen nicht zulässig
2.2 grundsätzlich gilt:	gem. § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.
3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
3.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs. 1 BauNVO)	III Geschosse, zu berücksichtigen bleibt die Festsetzung unter II.
3.2 Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	siehe Plan
3.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	siehe Plan
3.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 2,3,4 BauNVO)	siehe Plan
4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	wird eine offene Bauweise festgesetzt siehe Plan
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	siehe Plan
6. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO	In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb, zulässig. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens ein Stauraum von 5,50 m sein.
7. Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO	Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig.
8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Zu den zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zählen auch Ställe für Kleintierhaltung. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Zu den Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Recyclingcontainer. Alle Nebenanlagen müssen die Voraussetzungen des § 15 BauNVO erfüllen.
9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	siehe Plan
10. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	siehe Friedhof
11. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.	siehe Plan Kläranlage
12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Es sind gebietstypische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen. In den Straßenräumen sind großkronige, gebietstypische Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Hinsichtlich der Gestaltung des Planungsgebietes sollte ein Pflanzplan erstellt werden, der mit dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg abgestimmt wird. Angepflanzt werden dürfen nur Bäume und Sträucher der nachfolgenden Tabelle.

Landkreis Königs Wusterhausen
Der Landrat
Bruckenstraße 41
O-1600 Königs Wusterhausen

Baumarten		Höhe m	Verkehrsgrün x
Acer campestris	Feldahorn	15	x
Acer platanoides	Spitzahorn	30	x
Aesculuc hippocastanum	Roßkastanie	20-30	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	20-15	
Betula pendula	Hängebirke	25	
Fagus sylvatice	Rotbuche	30	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	35	
Pinus sylvestris	Schwarzkiefer	30-40	
Populus nigra	Schwarzpappel	30-40	
Prunus avium	Vogelkirsche	20	
Quercus robur	Stieleiche	30-40	x
Quercus petraea	Traubeneiche	30	x
Salix caprea	Salweide	10	
Salix x rubens	rötliche Bruchweide	20	
Sorbus aucuparia	Eberesche	12	x
Tilia cordata	Winterlinde	25	x
Ulmus glabra, U. minor	Bergulme, Feld-Ulme	20-30	

Straucharten			
Calluna vulgaris	Heidekraut	1	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3	x
Corylus avellana	Hasel	5	x
Cytisus scoparius	Besenginster	2	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5	
Juniperus communis	Wacholder	5	
Ligustrum vulgare	Liguster	5	x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	2	
Prunus spinosa	Schlehe	5	x
Rhamnus frangula	Faulbaum	5	
Rosa canina	Hundsrose	3	x
Rubus fructicosus	Brombeere	1-2	
Rubus idaeus	Himbeere	1	
Salix aurita	Öhrchenweide	2-3	
Salix viminalis	Korbweide	6-8	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6	x
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	3-4	x

II Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 Abs. 4 BauO

- GESTALTUNG DER GEBÄUDE
  Die Gebäude sind in Form, Farbe und Material aufeinander abgestimmt und einheitlich zu gestalten. Ortstypische Materialien und Farben, wie rote Ziegeldächer, pastellfarbene Fassadenanstriche etc. sind zu bevorzugen.
- GESTALTUNG DES 3. VOLLGESCHOSSES
  Das 3. Vollgeschoß ist so zu gestalten, daß die Dachschrägen sich bis in das 3. Vollgeschoß hineinerstrecken müssen. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig, an den Enden werden die Dächer oberhalb der Kehlbalken abgewalmt.
- SOCKELHÖHE
  Die Sockelhöhe wird aus gestalterischen Gründen auf max. 0,5 m über fertigem Gelände festgesetzt. Einzelne Terrassenauffüllungen bleiben dabei unbeachtet.
- STELLPLÄTZE
  Um einer Bodenversiegelung durch Stellplätze entgegenzuwirken sind grundsätzlich alle Stellplätze einzugrünen und mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
  Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht als Zufahrten benötigt werden, mit standortgerechten Pflanzen einzugrünen.
  Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind intensiv zu begrünen, soweit diese nicht überbaubaren Flächen nicht zu Zufahrten benötigt werden.
- EINFRIEDUNGEN
  Werden Grundstücke eingefriedet, dann sind diese zur Straße hin entweder in Form einer Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Gewächse, als Mauerwerk aus ortstypischen Materialien oder als Holzzaun bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zu gestalten.
- FUSSWEGE
  Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind alle separaten Fußwege mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

  Innerhalb der nicht überbauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagewege zulässig.

Die Darstellung der Flurstücke im Lageplan entspricht dem katastermäßigen Bestand vom: 06.04.93

Königs Wusterhausen, den 06.04.93 — Katasteramt im Auftrage

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 27.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich Nr. 001 - "Miersdorf - Süd" beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15.06. 1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06. 1992 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). 22 dieser Beteiligten haben sich geäußert. Alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindevertretung am . 17.03. 1993 geprüft.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.06. 1992 bis einschließlich 20.06. 1992 bzw. am 20.06. 92 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis der Abwägung dazu wurde in den Bebauungsplanentwurf eingestellt.

Die Gemeindevertretung hat am 26.08. 92 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 04.09. 1992 bis einschließlich 05.10. 1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.08. 1992 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08. 1992 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Bedenken und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange sind eingearbeitet.

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeindevertretung am 17 . 03. 1993 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19 . 04 .1993 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf ist nach dieser ersten öffentlichen Auslegung geändert worden.
Die Gemeindevertretung hat am 28.10.1992 diese Änderung des Entwurfes gebilligt und die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 16. 11.1992 bis einschließlich 17. 12.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der 2. Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.10.1992 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. 10 ..1992 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der 2. Auslegung vom 16.11.1992 bis 17.12.1992 gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeindevertretung am 17 .03 .1993 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19 .04 .1993 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 30.02.1993 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 17.03.1993 den Bebauungsplan für den Bereich Nr. 001 "Miersdorf - Süd" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Zeuthen, den 14.04.1993 — Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Satzung ausgefertigt.

Zeuthen, den 14.04.1993 — Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1,2. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 3,2. Satz BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB i.V.m. § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt.

Cottbus, den 4.5.93 — Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen Brandenburg

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 12.05.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

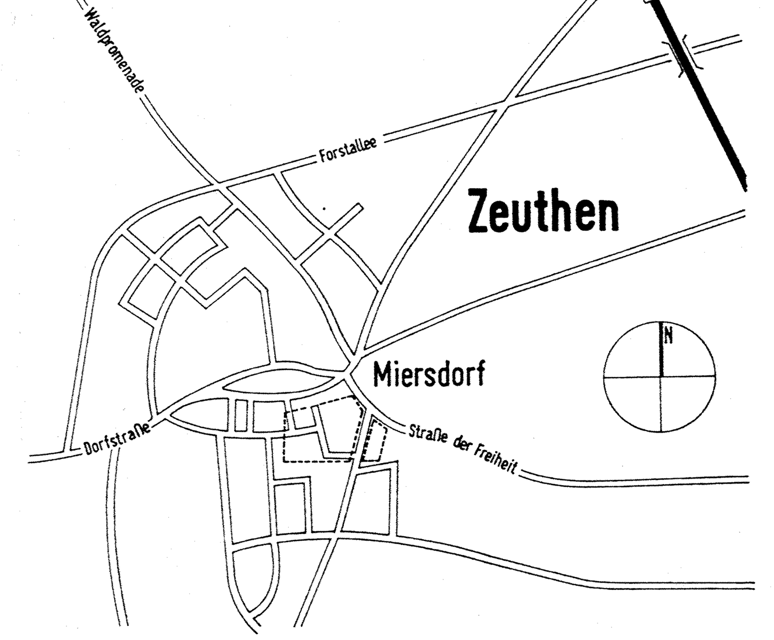
Zeuthen, den 12.05.1993 — Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BuGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.05.1993 in Kraft getreten.

Zeuthen, den 12.05.1993 — Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
Nr. 001
Miersdorf-Süd

Lage im Raum M.1:10000



M. 1:1000

Norden

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Zeuthen
Berlin im Mai 1992 / 28.10.1992

Andreas Delor
Architekt
Hubertusallee 47
1000 Berlin 33
Fax: 89 60 94 40
Tel: 89 60 94 60