

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"**Teil B - Textliche Festsetzungen und Hinweise****06/2018****Textliche Festsetzungen**

§ 1 Die textlichen Festsetzungen der nachfolgenden §§ 2 bis 4 gelten nur im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht anzuwenden.

§ 2 Als untere Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kita und Gemeindehaus" wird als Höchstmaß: 41,0 m über NHN im (Höhenangabe gemäß DHHN92) festgelegt.

§ 3 Mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Treppenhäuser, Eingangsbereiche und -überdachungen, Windfänge, Balkone, Erker kann bis zu 1,0 m von den festgesetzten Baugrenzen abgewichen werden.

§ 4 Die Pflanzlisten des Bebauungsplanes zu Baumarten und Straucharten gelten im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Empfehlung. Nachfolgend werden die empfohlenen Baumarten und Straucharten des Bebauungsplanes wiedergegeben:

Pflanzliste

Baumarten

Acer campestre
 Acer platanoides
 Aesculus hippocastanum
 Alnus glutinosa
 Betula pendula
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Pinus sylvestris
 Populus nigra
 Prunus avium
 Quercus robur
 Quercus petraea
 Salix caprea
 Salix x rubens
 Sorbus aucuparia
 Tilia cordata
 Ulmus glabra, Ulmus minor

Feldahorn
 Spitzahorn
 Roßkastanie
 Schwarzerle
 Hängebirke
 Rotbuche
 Gemeine Esche
 Schwarzkiefer
 Schwarzpappel
 Vogelkirsche
 Stieleiche
 Traubeneiche
 Salweide
 rötliche Bruchweide
 Eberesche
 Winterlinde
 Bergulme, Feldulme

Straucharten

Calluna vulgaris
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Cytisus Scoparius
 Euonymus europaeus
 Juniperus communis
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Prunus spinosa
 Rhamnus frangula
 Rosa canina
 Rubus fruticosus
 Rubus idaeus
 Salix aurita
 Salix viminalis
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus

Heidekraut
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Besenginster
 Pfaffenhütchen
 Wacholder
 Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Schlehe
 Faulbaum
 Hundsrose
 Brombeere
 Himbeere
 Ohrchenweide
 Korbweide
 Schwarzer Holunder
 Gemeiner Schneeball

Nachrichtliche Übernahme

1. Das Plangebiet des Bebauungsplans und der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes berühren das (zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene) unter der Nummer 12450 gelistete Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern von Miersdorf, Fpl. 4". Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke der Gemarkung Miersdorf, Flur 11 betroffen: Flurstücke 55/2, 56, 57, 64, 65, 367, 368, 369, 370, 385. Bodeneingriffe im Bereich des (zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehenen) Bodendenkmals sind erlaubnispflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden müssen, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Hinweise

1. Munitionsfreigabebescheinigung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentraldienstes der Polizei ist bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

2. Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln und innerhalb der Winterruhe von Amphibien

Um Tötungen von Vogelindividuen und Amphibien im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt das Entfernen von relevanten Strukturen (Gehölze, bodennahe Strukturen wie Gebüsche, krautige Vegetation, Totholz) in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar. Es dürfen in diesem Zeitraum keine Erdarbeiten oder Rodungen stattfinden.

V2 Erhaltung von Gehölzen und Gebüschen

Auf der südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Böschung zur Straße am Pulverberg, der außerhalb der neuen Baugrenze, jedoch innerhalb des Kita-Geländes liegt, soll ein geschlossener Gehölzbestand erhalten bleiben.

Weiterhin sind die Gehölze im nördlichen unbebauten Bereich in Richtung Dorfstraße (zwischen Bibliothek und Nachbargrundstück) soweit wie möglich zu erhalten.

Ggf. ist eine Ergänzung durch Pflanzung heimischer, standortangepasster Arten möglich. Dabei sind blütenreiche und/oder fruchtende Arten zu bevorzugen.

V3 Kontrolle auf das Vorhandensein von Amphibien

Der Eingriffsbereich kann potentiell in den Sommermonaten (Kammolch: ab Mitte Juli, Knoblauchkröte/Moorfrosch: ab Ende April) als Landhabitat bzw. zwischen ca. November und Ende Februar zur Überwinterung genutzt werden.

Vor Baubeginn muss daher innerhalb der sommerlichen Nutzung der Landhabitats im direkten Eingriffsbereich sowie auf allen evtl. geplanten Baustelleneinrichtungsflächen eine Kontrolle bzw. Nachsuche nach Amphibien erfolgen.

Ergibt die Kontrolle die Anwesenheit von Tieren innerhalb der Nutzungszeit der Landlebensräume, muss auch von einer Überwinterung von Tieren ausgegangen werden. Um baubedingte Verletzungen und/oder Tötungen zu vermeiden, leiten sich in diesem Fall folgende weitere Maßnahmen ab:

- Errichtung von Amphibienschutzzäunen
- Abfang und Umsetzen von Amphibien

V4 Errichtung von Amphibienschutzzäunen

Falls im Zuge der Maßnahme V3 Amphibien auf der Fläche festgestellt wurden, ist entlang der Grundstücksgrenze bzw. der Grenze des Eingriffsbereiches ein Folienzaun (Standhöhe mind. 40 cm) zum Abfangen von Amphibien während der Wanderungsphasen sowie zum Schutz der Richtung Baugrundstück zurückwandernden Amphibien zu errichten. Etwa alle 12 m sind auf der Seite des Eingriffsbereiches ebenerdig Eimer als Fangvorrichtung einzugraben. Die gesamte Zaunlänge beträgt somit ca. 100 m. Die Zaunstellung ist vor Beginn der Aktivitätsphase der Amphibien (witterungsabhängig, in der Regel Anfang März) abzuschließen.

Nach Ablauf der Wanderungsphase - witterungsbedingt voraussichtlich Mitte April - dient der Folienzaun für die Bauzeit als Schutz vor der Wiedereinwanderung von Amphibien ins Baugebiet. Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten. Der Folienzaun ist mit einem Bauzaun vor Beschädigungen zu schützen. Der Folienzaun steht durchgängig bis zum Ende der Bautätigkeiten und wird von der ökologischen Baubegleitung regelmäßig auf seine Funktionsweise hin geprüft und ggf. ausgebessert. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von potentiellen Schädigungen oder Tötungen von Amphibien.

V5 Abfang und Umsetzen von Amphibien

Falls im Zuge der Maßnahme V3 Amphibien auf der Fläche festgestellt wurden, werden ab Beginn der Aktivitätszeit der potentiell betroffenen Amphibien-Arten und vor Baubeginn durch die ökologische Baubegleitung die im Baufeld vorkommenden und zu den umliegenden Gewässern wandernden Tiere (auch anderer Amphibienarten) am Folienzaun abgefangen und über den Zaun gesetzt. Die Maßnahme ist bis zum Ende der Wanderungszeit durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist erst nach Abschluss der Maßnahme zulässig.

CEF1 Gebüschpflanzung

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Auf einer Fläche von 1300 m² (entspricht den bau- und anlagebedingt verlorengehenden Gehölzbeständen) sollen im Gemeindegebiet in direkter räumlicher Beziehung Gehölze einheimischer Arten und gebietsheimischer Herkunft als Hecke (mindestens 3 m Breite) oder flächiges Gebüsch gepflanzt werden. Die Auswahl der Arten sollte an die Standortbedingungen angepasst sein.

Die Pflanzung sollte vor Baubeginn erfolgen, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu gewährleisten.

3. Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich die Einzeldenkmale "Dorfkirche" (nördlich des Plangebietes), "Sowjetischer Ehrenfriedhof" (östlich des Plangebietes) und "Rathaus Miersdorf" (südlich des Plangebietes). Der Umgebungsschutz gem. BbgDSchG ist zu berücksichtigen. Bauliche Maßnahmen in der Umgebung der Einzeldenkmale sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis.

4. Baumschutz

In der Gemeinde Zeuthen gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung) vom 19.12.2007, die auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 001 anzuwenden ist.

5. Stellplätze

In der Gemeinde Zeuthen gelten die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Stellplatzsatzung" vom 06.02.2008 sowie die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Ablösung von Stellplätzen - Stellplatzablösesatzung" vom 06.02.2008, die auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 001 anzuwenden sind.