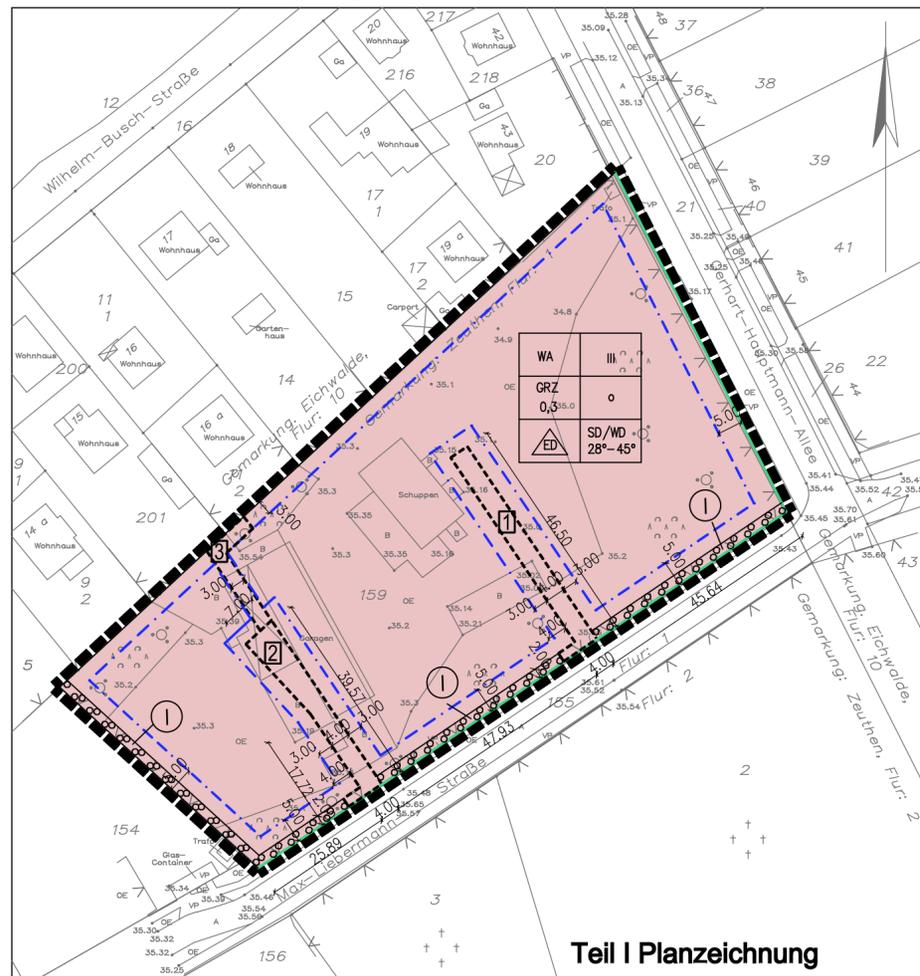


Bebauungsplan 129 "Max-Liebermann-Straße" Zeuthen



Teil I Planzeichnung

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.2007 die Aufstellung des B - Plans beschlossen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 20.12.2007 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Wohnerversammlung am 04.02.2008 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2007 frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2008 den Entwurf des B - Plans gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
- Der Entwurf des B - Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung / Umweltbericht haben in der Zeit vom 03.04.2008-05.05.2008 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.08.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den B - Plan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text am 20.08.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.08.2008 im Amtsblatt Zeuthen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.08.2008 in Kraft getreten.

Siegeldruck

Bürgermeister

Katastervermerk

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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegeldruck

ObVI, Datum und Unterschrift

Teil II Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr.1 BauGB)
WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke (§9 (1) Nr.3 BauGB, §23 BauNVO)

Als Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser wird 500m² festgesetzt.
Als Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften wird 250m² festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

4.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im WA mit max. 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu 25 v.H. überschritten werden.

4.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im WA mit 3 festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen 1 und 2 sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke und des Landkreises Dahme-Spreewald festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche 3 ist als Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 11/2 der Flur 10 der Gemarkung Eichwalde und des Landkreises Dahme-Spreewald festgesetzt.

II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Die Dachform wird als Steildach mit einer zulässigen Dachneigung von 28 - 45 Grad festgesetzt. Zulässig sind Sattel- und Walmdach.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

1.1. Im WA ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

1.2. Auf den Grundstücksflächen des WA ist 1 Baum je angefangene 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen. Als Pflanzgut sind Bäume gemäß Artenliste Bäume mit einem StU 14-16cm zu verwenden. Im WA sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen von Baumpflanzungen freizuhalten.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

2.1. Die mit I bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern anzulegen.
Pflanzdichte/-güte: 1 Gehölz mit Strauchhöhe 60-100cm/lfd. 1,5m Hecke der Artenliste Sträucher

3. Artenlisten

Artenliste Bäume, H, StU 14-16

Deutscher Name	Botanischer Name
Wildapfel	Malus sylvestris
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Cerasus avium
Gew.Traubenkirsche	Padus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Traubeneiche	Quercus petraea

Artenliste Sträucher, 60-100

Deutscher Name	Botanischer Name
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Gem. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sal-Weide	Salix caprea

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBauG - vOm 01.05.1993) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

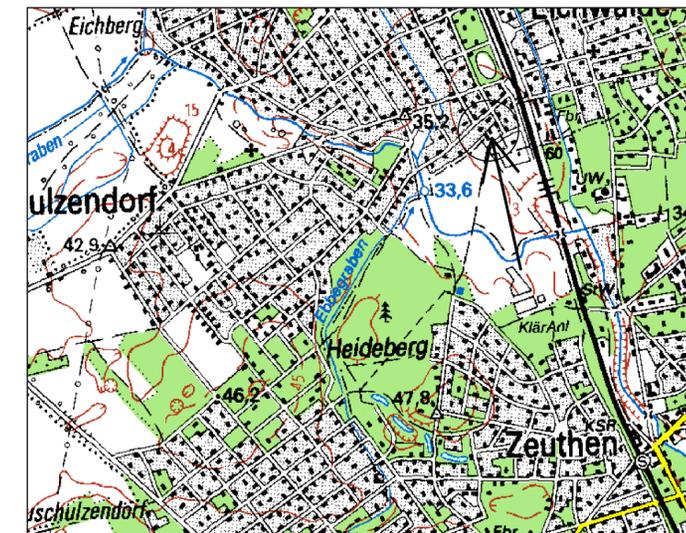
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.03 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2008 (GVBl. I/08, S. 172)

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25.03.02 (BGBl. I S. 1193) in Kraft seit 04.04.02, zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.05 (BGBl. I S. 1818)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.04 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ersten Brandenburgischen Bürokratieabbaugesetz (1. BbgBAG) vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)

Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Übersichtsplan



Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

2. Überbaubare Flächen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Nutzungsschablone

WA	III	Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	o	Grundflächenzahl als Höchstmaß	offene Bauweise
ED	SD/WD	zulässige Haustypen Einzel- und Doppelhaus	zul. Dachform Sattel- und Walmdach, zul. Dachneigung
	28°-45°		

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

Maßangabe in Metern

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

z.B. Bezeichnung der in den textlichen planungsrechtlichen Festsetzung 6 benannten Fläche

Bezeichnung der in den textlichen grünordnerischen Festsetzung 2.1. benannten Fläche

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

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

Bebauungsplan 129 "Max-Liebermann-Straße" Zeuthen

Gemeinde Zeuthen
Landkreis Dahme-Spreewald

Auftraggeber Gemeinde Zeuthen Schillerstraße 1 15738 Zeuthen	Stadtplanung C. Blay, Arch. I. Stadtplanung Bahnhofstraße 21 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift	Unterschrift
Umweltbericht K. Lenz, Dipl.-Ing. Gartenbau Lindenstraße 20 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen	Vermessung Vermessungsbüro L. Müller Berliner Straße 15a 15711 Königs Wusterhausen	Unterschrift	Unterschrift
M 1:1000	Höhensystem DHHN 92	Lagesystem ETRS 89	
Satzung	Stand 23.05.2008 / A		