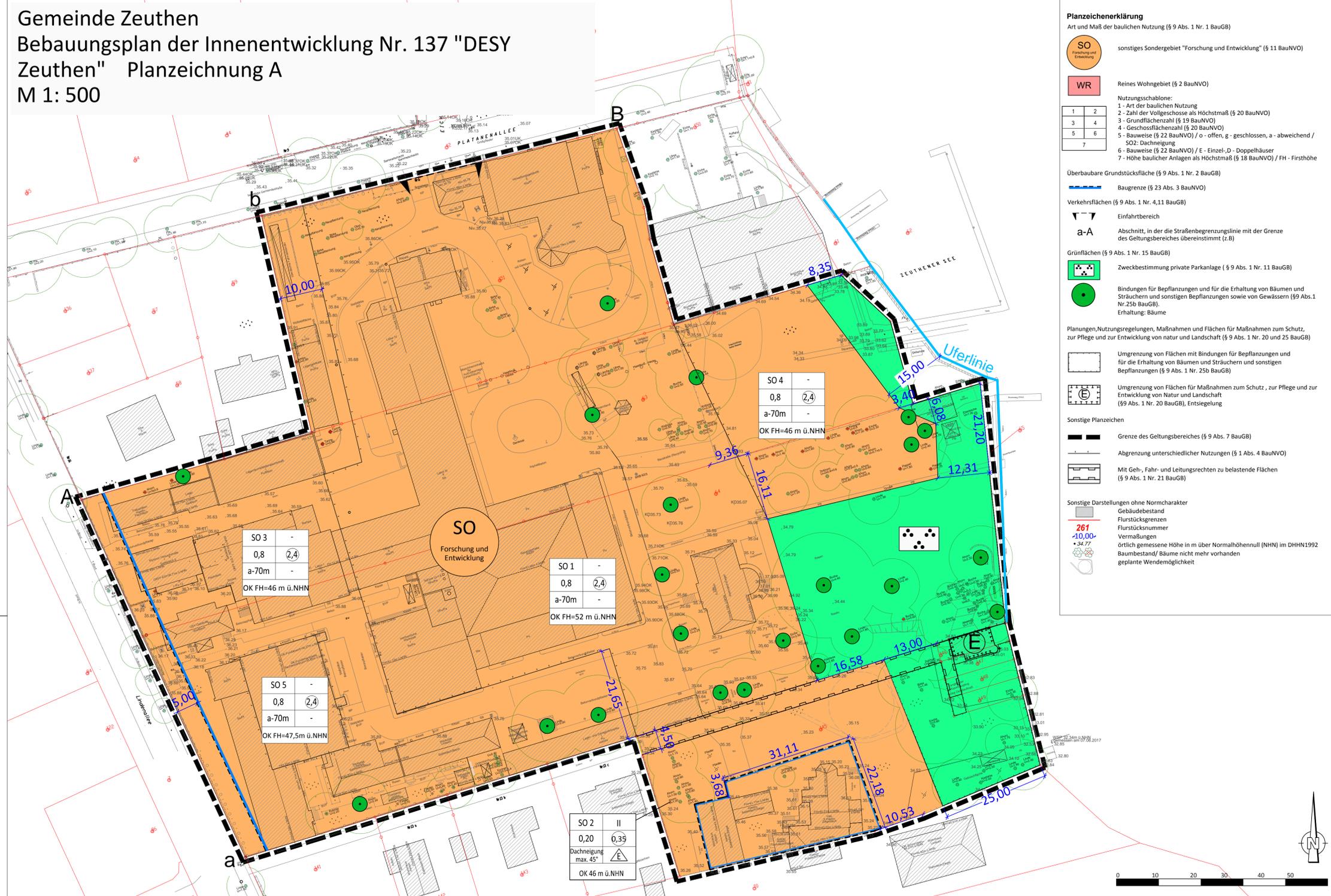


Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 137 "DESY Zeuthen" Planzeichnung A

M 1: 500



- Planzeichenerklärung**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** (Forschung und Entwicklung) § 11 BauNVO
sonstiges Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" (§ 11 BauNVO)
- WR** (Reines Wohngebiet) § 2 BauNVO
Reines Wohngebiet (§ 2 BauNVO)
- Nutzungsschablone:**
1 - Art der baulichen Nutzung
2 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
3 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
4 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
5 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen, g - geschlossen, a - abweichend / SO2: Dachneigung
6 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / E - Einzel-, D - Doppelhäuser
7 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) / FH - Firsthöhe
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Einfahrtbereich
a-A Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung private Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung: Bäume
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Entsiegelung
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
Gebäudebestand
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Vermaßungen
örtlich gemessene Höhe in m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN1992
Baumbestand/ Bäume nicht mehr vorhanden
geplante Wendemöglichkeit

Verfahren
In der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.07.2017 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 "DESY Zeuthen" beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2017 bis einschließlich 19.11.2017. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 31.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte vom 05.10.2017 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 13.11.2017 (teilweise Fristverlängerung bis zum 13.12.2017).
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2018 bis einschließlich 28.03.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom 14.02.2018 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 19.03.2018.
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

In der Sitzung der Gemeindevertretung am __. __. 2018 wurde dieser Bebauungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am __. __. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Amt für Ortsentwicklung/ Baumamt, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Zeuthen, den __. __. 2018

Sven Herzberger
Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14])
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03. August 2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum: _____ Vermessungsstelle: _____

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: _____ Höhenbezug: _____
Gemeinde: Zeuthen Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN92
Gemarkung: Miersdorf
Flur: 16
Flurstücke vollständig: 63,64,146,147,148,149,151

Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Ulrich Borschel und Dipl.-Ing. (FH) Ralph Ortloff, Fichtestraße 124, 15745 Wildau	04.09.2017

- Textfestsetzungen**
- Im SO 1, SO 3 und SO 4, SO 5 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten, Gästewohnungen, gastronomische Einrichtungen und Lager, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des 'DESY Zeuthen' dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).
 - Im SO 2 sind folgende nicht störende Nutzungen zulässig: Gebäude und Räume für Büros und Gästewohnungen, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des 'DESY Zeuthen' dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).
 - Im SO 2 sind die gemäß Planzeichnung B festgesetzten Nutzungen erst zulässig, wenn die vertraglich geregelte Nutzung des Flurstücks 145 der Flur 16, Gemarkung Miersdorf durch das 'DESY Zeuthen' ordnungsgemäß endet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 30. Mai 2007 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 128 "Lindenallee 12A" (Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen Nr. 3, 4. Jahrgang vom 30.05.2007) außer Kraft.
 - Sämtliche bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von min. 15 m zur Uferlinie der Dahme aufweisen.
 - Im SO 2 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
 - Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a-A und b-B zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).
 - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 5 Stellplätze 1 hochstämmiger Baum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14cm der Pflanzliste 1 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
 - Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises Dahme-Spreewald und der Anlieger zu sichern.
 - Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "E" ist zu entsiegeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Nicht bebaute Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze, Fußwege u.a. sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

12. Für die Teile des Sondergebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise "a" festsetzt, gilt folgende Bindung: Die Länge der Gebäude darf 70m nicht überschreiten.
- Pflanzliste 1**
An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2-3 x v., StU 16-18, Sträucher: verpflanz, 100-150
- | | | | |
|----------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| Bäume | Feld-Ahorn | Sträucher | Bluthartriegel |
| Acer campestre | Cornus sanguinea | Hasel | Bluthartriegel |
| Carpinus betulus | Corylus avellana | Cytisus scoparius | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | Euonymus europaeus | Besenginster |
| Crataegus oxyacantha | Zweiggrifflicher Weißdorn | Fragula alnus | Pfaffenhütchen |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel | Prunus spinosa | Faulbaum |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | Rhamnus cathartica | Schlehe |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | Rosa canina | Kreuzdorn |
| Pyrus pyrastrer | Wild-Birne | Rosa rubiginosa | Hundsrose |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | Salix purpurea | Weinrose |
| Tilia cordata | Winterlinde | Salix triandra | Purpurweide |
| Ulmus laevis | Flatterulme | Viburnum opulus | Mandelweide |
| | | | Gemeiner Schneeball |
- Nachrichtliche Übernahme**
Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. 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, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

