

Textliche Festsetzungen

- Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Das im reinen Wohngebiet zulässige dritte Vollgeschoss (2. Obergeschoss) ist nur als Stieflgeschoss zulässig, bei dem mindestens drei Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind.
- Der Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante Gebäude) beträgt 36,5 m ü. NNH.
- Im reinen Wohngebiet sind auf der schraffierten und mit V bezeichneten Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig; nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sich der überwiegende Teil des Stellplatzes außerhalb der schraffierten und mit V bezeichneten Fläche befindet.
- Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- Im reinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser, deren Gebäudelängen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Nordwest-Südost-Richtung 14,0 m nicht übersteigen darf.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen sind wie folgt zu belasten:
Fläche A: mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zeuthen,
Fläche B: mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Zeuthen.
- Im reinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück pro angelegene 400 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste gemäß Hinweis Nr. 5 (Pflanzliste als Empfehlung) in den nach den textlichen Festsetzungen angegebenen Hinweisen empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen, einzurechnen.
- Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", ist die festgesetzte Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig.
- Zum Schutz des geschützten Biotops "Großseggen-Schwarzerlenwald" vor Beeinträchtigungen (Betreten, Ablagerungen) ist zwischen dem reinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche "Feuchtbiotop" ein Zaun zu errichten. Der Zaun ist kleintierfreundlich mit einem Bodenabstand von 10 cm zu gestalten.

Hinweise

- Altablagung**
Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche (reines Wohngebiet), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt es sich um die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Reg.-Nr. 0329610561 erfasste Altablagung "Deponie Sumpfbereich Forstallee" in Zeuthen. Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei der Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, erforderlich. Weitere Ausführungen sind in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.
- Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.
- Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung)" vom 06.02.2008.
- Biotop- und Artenschutz**
Die festgesetzte private Grünfläche "Feuchtbiotop" ist teilweise Bestandteil eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Großseggen-Schwarzerlenwald". Während der Bauphase und nach der Verwirklichung des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen des geschützten Biotops zu vermeiden.
Gemäß dem Faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 139 zu den Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Insekten (März 2019) und dem ergänzenden Faunistischen Gutachten zu den Artengruppen Brutvögel und Amphibien (Juli 2017) soll der Abriss des ehemaligen Supermarktgeländes in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen), das heißt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen der Artengruppen zu vermeiden. Es wird empfohlen, an neue Gebäude Brutvogelheimen und optimalerweise Fledermausquartierstrukturen zu integrieren. Vor Gebäudeabbrüchen oder Gehölzfällungen sind alle relevanten Strukturen mit Quartierpotenzial für Brutvögel sowie Fledermäuse hinsichtlich Fledermausbesatz hin zu prüfen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald unter Schaffung geeigneter Fledermausersatzquartiere umzusetzen.
- Pflanzliste als Empfehlung:**

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Schwarzlele	(Alnus glutinosa)
Hängebirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eingriffel	(Crataegus monogyna)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Obst in alten Sorten	als Hochstamm
- Gewässerunterhaltung**
Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben (Eisenbuschgraben als Zulaufgraben zum Ebbgraben) hat eine große Bedeutung für die angrenzenden Flächen, unter anderem zur Niederschlagswasserabführung. Der (in Fließrichtung) rechtsseitige Gewässerandstreifen des Eisenbuschgrabens ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel der Böschungsoberkante 5 m breit und berührt das reine Wohngebiet. Dieser Gewässerandstreifen ist zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung von Baulichkeiten einschließlich Zäunen freizuhalten.

Verfahrensvermerke

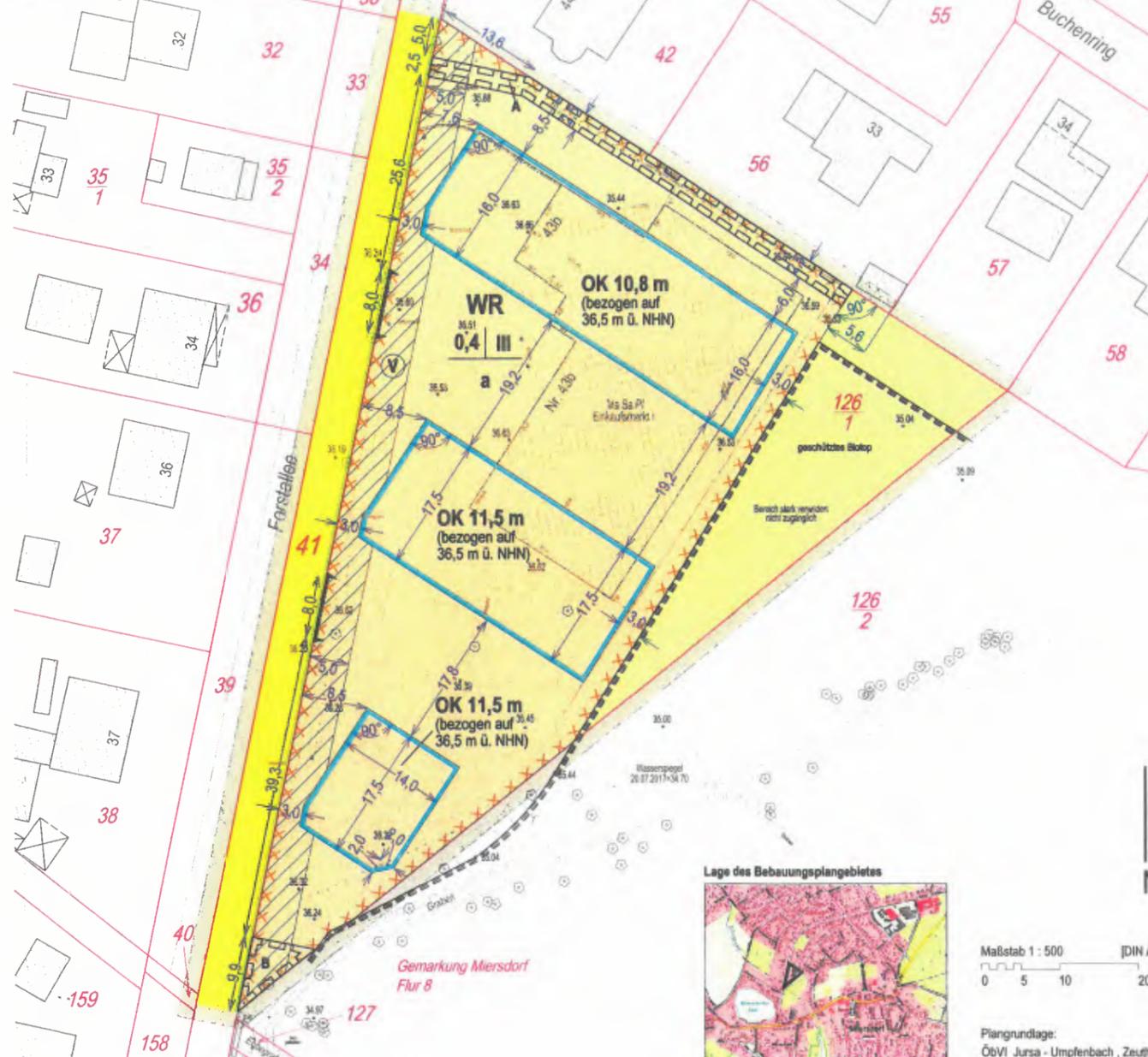
Der Bebauungsplan wurde am 02.04.20 von der **Gemeinde Zeuthen** beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit aufgeführt.
Zeuthen, 03.04.2020
S. Jursa
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 16.04.20 öffentlich bekanntgemacht.
Zeuthen, 16.04.2020
S. Jursa
Bürgermeister

Vemerke zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.03.20 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Zeuthen, 17.03.2020
C. Umpfenbach
ÖbVI Jursa - Umpfenbach, Zeuthen

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung	
WR	Reines Wohngebiet	0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	OK 10,8 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – Oberkante, bezogen auf den Bezugspunkt 36,5 m ü. NNH
a	abweichende Bauweise		Einschränkung von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen
	Baugrenze		Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche		Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung
	Einfahrtsbereich		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: geschütztes Biotop
	private Grünfläche "Feuchtbiotop"		Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
	Grünflächen, Biotopschutz		Winkelangabe in Grad
	Sonstige Planzeichen		Maßangabe in Meter
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes		Kennzeichnung
	Maßangabe in Meter		Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Kennzeichnung		Plangrundlage
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Gebäude mit Dachform
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Überdachung / Hecke / Zaun
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Flurstücksgrenze und -bezeichnung
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		36.50
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Gefällehöhe in m über NNH (DIN EN 1216)
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		Laubbaum, Buschwerk

Rechtsgrundlagen

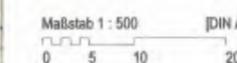
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
PlanZV (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39).

Gemeinde Zeuthen Bebauungsplan Nr. 139 "Forstallee"

03/2020

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, Tel. 033762 753-0

Bearbeitung: EWS StadtSanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Str. 26 c, 10245 Berlin, Tel. 030 293811-0



Plangrundlage:
ÖbVI Jursa - Umpfenbach, Zeuthen