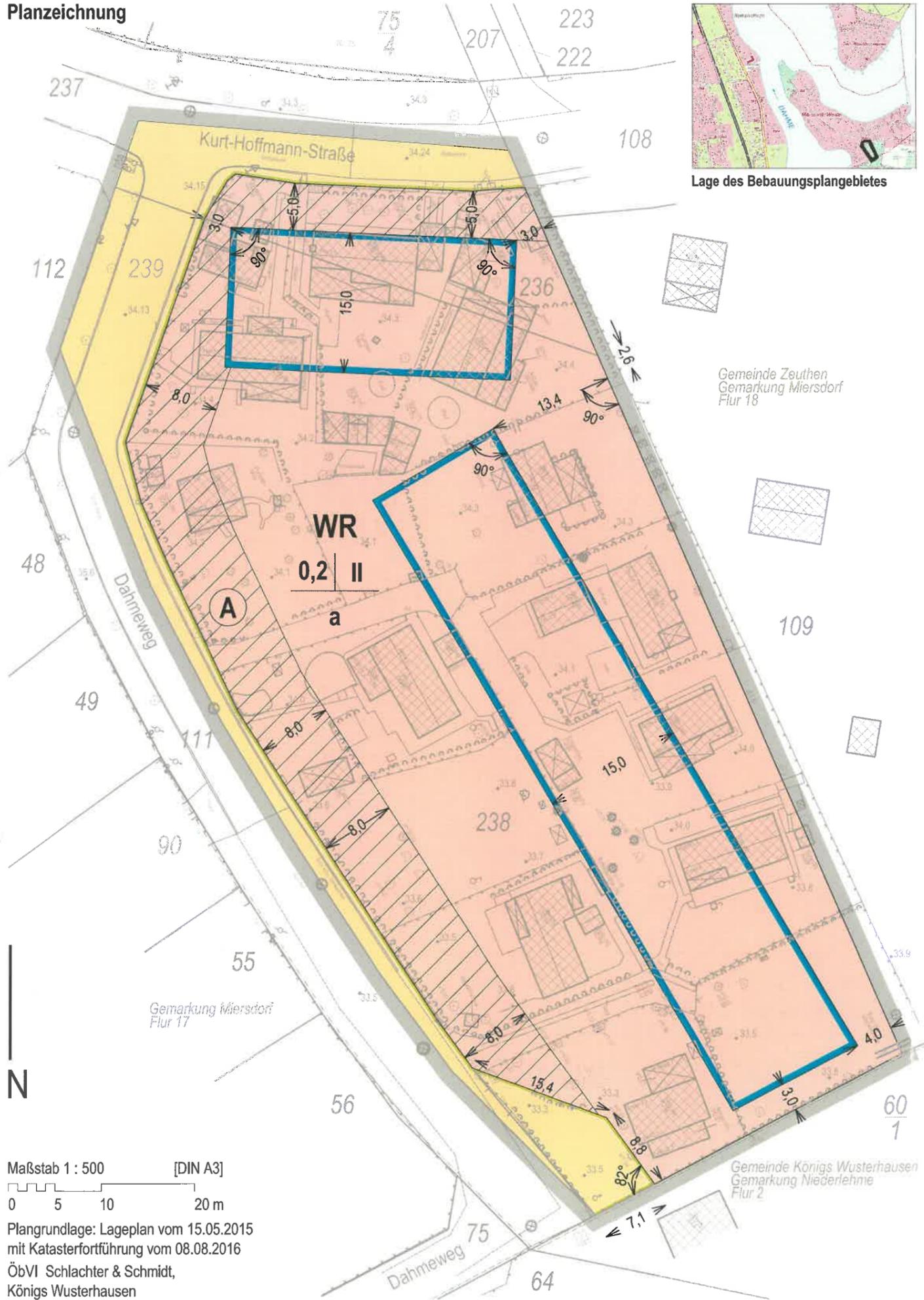


Planzeichnung



Maßstab 1 : 500 [DIN A3]
 0 5 10 20 m
 Plangrundlage: Lageplan vom 15.05.2015 mit Katasterfortführung vom 08.08.2016
 ÖbVI Schlachter & Schmidt, Königs Wusterhausen

Textliche Festsetzungen

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im reinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. Im reinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
4. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
5. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Im reinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Baumarten der Pflanzliste gemäß Nr. 7 empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume, sofern sie den vorgenannten Anforderungen entsprechen, einzurechnen.
7. Pflanzliste als Empfehlung:

Feldahorn (Acer campestre)	Stieleiche (Quercus robur)
Weißbirke (Betula pendula)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Obst in alten Sorten als Hochstamm
Eingriff. Weiß-Dorn (Crataegus monogyna)	
8. Im reinen Wohngebiet sind auf der schraffierten und mit A bezeichneten Fläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig; Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mit einer befestigten Grundfläche bis zu 2 m² sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie mit einer mindestens 1,5 m hohen Bepflanzung (Hecken, Rankpflanzen) eingefasst sind.
9. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind mit roten bis rotbraunen Dachsteinen einzudecken. Das gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².
10. Im reinen Wohngebiet sind an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,2 m in offener Form, das heißt mit mindestens 60 % transparentem Anteil, z. B. als Maschendraht, in Gitterform, in Form senkrechter Stäbe zu errichten. Durchgehende Sockel bis 0,5 m Höhe und Pfeiler bis 0,5 m Breite sind zulässig. Eine Heckenhinterpflanzung ist zulässig.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.
2. Gemäß "Artenschutzrechtlicher Prüfung Dahmeweg Zeuthen" (August 2015) sind zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Anforderungen Gehölzfällungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, das heißt nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Gebäudeabbrüchen oder Gehölzfällungen sind alle relevanten Strukturen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse auf 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.
3. Innerhalb des Plangebietes werden durch die Gemeinde Zeuthen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für den Feldsperling mindestens zwei artgerechte Nistkästen angebracht, deren dauerhafter Erhalt zu sichern ist.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde am 24.5.17 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Zeuthen, 25.5.2017
 i.V. WW [Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen]
 Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 05.07.17 öffentlich bekanntgemacht.
 Zeuthen, 06.07.2017
 i.V. WW [Siegelabdruck Gemeinde Zeuthen]
 Bürgermeisterin

Vemerk zur Planunterlage

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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Zeuthen, 14.06.17
 ÖbVI Schlachter & Schmidt, Königs Wusterhausen [Siegelabdruck Vermessungsamt]

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

0,2 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse höchstens

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Maßangabe in Meter

Plangrundlage

Gebäude mit Dachform

Überdachung / Hecke / Zaun

Laubbaum / Nadelbaum

Einschränkung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Winkelangabe in Grad

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Geländehöhe in m über NN (DHN92)

Art der Geländeoberfläche

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBlI/16, [Nr. 14])

Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan Nr. 140 "Dahmeweg"

04/2017

Gemeinde Zeuthen
 Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, Tel. 033762.7530

Bearbeitung: EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH
 Grünberger Str. 26 c, 10245 Berlin, Tel. 030.2938110