



- ### LEGENDE
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
    - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - PV Zweckbestimmung „Photovoltaik“
    - EFL Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - GRZ 0,3 Grundflächenzahl
    - Anzahl der Vollgeschosse
    - VG II Höchstgrenze
    - Höhe baulicher Anlagen
    - GH 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen
    - Höhenbezug des unteren Bezugspunktes (n m über NNH)
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - o Offene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise
  - Überbauene Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze
  - Nutzungsabläufe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)
    - Art der baulichen Nutzung
    - Zahl max. Vollgeschosse (VG) / Höhe baulicher Anlagen (GH)
    - Bauweise
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Flächensignatur
    - Einrichtungen und Anlagen:
      - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Öffentliche Verkehrsflächen
    - Bezeichnung
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Fuß- und Radweg
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Öffentliche Grünfläche
    - Spielfeld
    - Private Grünfläche
  - Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Flächengrenzung mit Nummer
    - Erhaltung von Bäumen
    - Anpflanzen von Bäumen
  - Sonstige Festsetzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Zeuthener Winkel Mitte
    - Zeuthener Winkel Nord und Süd
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Kennzeichnung
    - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
    - Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter)
      - möglicher Standort Bushaltestelle
      - Fußwegeverlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche

- ### TEIL B. TEXTTEIL
- #### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
    - Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (§§ 4 und 6 BauNVO)
    - Abweichend von §§ 4 und 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, und den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
      - Betriebe des Betriebsbergbauwesens,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen,
      - Vergnügungstötten (gilt nur für Mischgebiete).
  - Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Zweckbestimmung „Photovoltaik“
    - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.
    - Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“
    - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ sind nur bauliche Anlagen, die zu Abstell- und Lagerzwecken der Frischsartung dienen, zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
    - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
    - Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist durch lineare Interpolation der benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Abweichende Bauweise
    - In den Baugebieten WA 4 – WA 6 und WA 8 ist es zulässig, Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. In WA 9 darf die Länge dieser Hausfronten höchstens 16 m betragen (abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO).
  - Überbauene und nicht überbauene Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
    - Nicht überbauene Grundstücksflächen
    - Innerhalb der zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächsten überbauenen Grundstücksfläche (Baugrenze) liegenden, nicht überbauenen Grundstücksfläche sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
    - Ausbildung von Dächern und Einfriedungen
    - In den Baugebieten WA 7 und WA 9 sind für die 3. Vollgeschosse Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, zulässig. Davon ausgenommen sind Staffelgeschosse (Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss).
    - In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.
  - Grünflächensetzungen
    - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig:
        - Wegen, Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
        - Einfriedungen,
        - untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeit, Pavillon, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung).
    - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
      - Anpflanzung auf der Baugrundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
        - Innerhalb der Baugrundstückfläche der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind
          - je angefangener 100 m<sup>2</sup> der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum
          - oder alternativ
          - je angefangener 10 m<sup>2</sup> der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch
          - zu pflanzen. Es wird die Verwendung von einheimischen Arten der Pflanzenliste (s. IV, Hinweise Nr. 2) empfohlen.
        - Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstückfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch Einsatz einer einheimischen Wildkrautmischung als pflanzenspezifische Weise zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.
      - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
        - Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche P1 sind Gehölbereiche mit Unterpflanzung und Saumbereichen (Pflanzenauswahl mit einheimischen Arten der Pflanzenliste, s. IV, Hinweise Nr. 2) anzulegen. Der Gehölbereich ist gestuftet aufzubauen. In der Kernzone sind Bäume und hohe Gehölze, im Strauchbereich niedrige Gehölze und vorgelegt ein Krautsaum zu pflanzen.

- #### II. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
    - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
    - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - PV Zweckbestimmung „Photovoltaik“
    - EFL Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - GRZ 0,3 Grundflächenzahl
    - Anzahl der Vollgeschosse
    - VG II Höchstgrenze
    - Höhe baulicher Anlagen
    - GH 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen
    - Höhenbezug des unteren Bezugspunktes (n m über NNH)
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - o Offene Bauweise
    - a Abweichende Bauweise
  - Überbauene Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze
  - Nutzungsabläufe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)
    - Art der baulichen Nutzung
    - Zahl max. Vollgeschosse (VG) / Höhe baulicher Anlagen (GH)
    - Bauweise
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Flächensignatur
    - Einrichtungen und Anlagen:
      - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Öffentliche Verkehrsflächen
    - Bezeichnung
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Fuß- und Radweg
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Öffentliche Grünfläche
    - Spielfeld
    - Private Grünfläche
  - Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Flächengrenzung mit Nummer
    - Erhaltung von Bäumen
    - Anpflanzen von Bäumen
  - Sonstige Festsetzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Zeuthener Winkel Mitte
    - Zeuthener Winkel Nord und Süd
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Kennzeichnung
    - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
    - Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter)
      - möglicher Standort Bushaltestelle
      - Fußwegeverlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche

- #### III. Schalltechnische Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - a) Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE A“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu ergreifen. Für die Anpflanzung und für den Ersatz bei Abgang sind Bäume 1. Ordnung einheimischer Arten der Pflanzenliste (s. IV, Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv, m.B. SU 18-20 cm zu verwenden. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen.
    - b) Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE B“ festgesetzten Bäume 1. Ordnung und einheimische Arten der Pflanzenliste (s. IV, Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv, m.B. SU 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen.
  - Schalltechnische Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Vorbauten (Glaswände, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schließebäden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teildefinierten Fenster und gewöhnlicher Belüftung ein Innenraumpegel von L<sub>pn</sub> = 30 dB nachts nicht überschritten wird. Können diese Maßnahme nicht umgesetzt werden, ist eine fensterunabhängige Lüftungsanlage vorzusehen, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt.
    - Zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenraumpiegel (L<sub>a</sub>) sind aus dem ermittelten Beurteilungspegel des Schalltechnischen Gutachtens vom 14.10.2022 abzulesen, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Abweichend kann ein geringerer maßgeblicher Außenraumpiegel L<sub>a</sub> für die Berechnung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch schon vorhandene Gebäudeanordnungen, Abschirmung) nachgewiesen wird oder die im Schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangswerte nicht mehr zutreffend sind.

- #### IV. Hinweise
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
    - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gesicherte/ reaktivierte Altlastanlage gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (ehemalige Deponie Eichwäde für u.a. Hausmüll, Klärschlamm, Bauschutt und Schlacke).
    - Im angrenzenden Baugelände WA 9 ist die Nutzung des Grundwassers zu privaten Zwecken (z.B. Brauchwasserbrunnen oder Wärmepumpen) nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird durch die zuständige Behörde im Einzelfall eine nutzungs- und wirkungsfadbezogene Gefahrenabschätzung zur Grundwasseruntersuchung durchgeführt.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB), d. F. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zul. geänd. Art. 2 d. v. 04.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 40)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planraumes (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 28), zul. geänd. Art. 3 d. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. F. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 378), zul. geänd. Art. 3 d. v. 04.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6)

Brandenburgische Bauordnung (BauBO), d. F. v. 15.11.2018 (OVB1 I Nr. 39), zul. geänd. d. v. 09.02.2021 (OVB1 I/21 Nr. 5)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 254), zul. geänd. Art. 3 d. v. 08.12.2022 (BGBl. I S. 1982)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BNatSchG), d. F. v. 21.02.2010 (OVB1 I/2011 Nr. 3), zul. geänd. Art. 1 d. v. 25.09.2020 (OVB1 I/20 Nr. 38)

Gesetz über die Umweltauflagenverordnung (UmwUAV), d. F. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zul. geänd. Art. 14 d. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauflagen bei bestimmten Vorhaben, Bitten und Programmen im Land Brandenburg (BspGUV) v. 07.07.2002 (OVB1 I S. 62), zul. geänd. Art. 1 d. v. 18.12.2016 (OVB1 I/16 Nr. 37)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), d. F. v. 02.03.2012 (OVB1 I/12 Nr. 20), zul. geänd. Art. 1 d. v. 04.12.2017 (OVB1 I/17 Nr. 20)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2953), zul. geänd. Art. 12 d. v. 20.02.2022 (BGBl. I S. 1927)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmal- und Bodendenkmalgesetz - BDDenkmSchG) v. 24.09.2004 (OVB1 I S. 29)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), d. F. v. 17.05.2011, zul. geänd. Art. 2 d. v. 19.10.2022 (BGBl. I S. 192)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sicherung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 11.03.1998 (BGBl. I S. 1023), zul. geänd. Art. 7 d. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 136)

Satzung zum Schutz v. Bäumen, Hecken, Sträuchern u. d. Gem. Zeuthen (Baumschutzsatzung), d. F. v. 23.10.2008 (ABl. Nr. 15, 2)

Ortl. Bauvorschrift d. Gem. Zeuthen über d. Züfl. d. notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung), d. F. v. 20.02.2008 (ABl. Nr. 2, 2)

Ortl. Bauvorschrift d. Gem. Zeuthen über d. Abwägung v. Stellplätzen (Stellplatzabwägung), d. F. v. 11.03.2020 (ABl. Nr. 3, 3)

#### Darstellungen des Vermessungsrisse / Lageplans

**Zeichenerklärung**

Grundbesitz	Grundbesitz	Grundbesitz	Grundbesitz
...	...	...	...

**Abkürzungen**

0 10 20 60 100 Meter

M 1:1.000

**LIEGENSCHAFTSKARTE**

Landkreis Dahme-Spreewald  
Gemeinde Zeuthen  
Gemarkung: Zeuthen  
Flur: 1. Flurstücke: 25, 148 (tw.), 154, 155 (tw.), 246, 267-273 (tw.), 274 (tw.), 288, 290-292, 293  
Flur: 2. Flurstücke: 5-8 (tw.), 16/2, 17 (tw.)

**mks**  
Architekten - Ingenieure GmbH

Muskauer Straße 96F  
03130 Spremberg  
T 03563 347200  
F 03563 347220  
spremberg@mks-oi.de  
www.mks-oi.de

**BEBAUUNGSPLAN**

PROJEKTNUMMER: B-PLAN 01

STAND: 2021-56

PROJEKTLEITER: MAI 2023

LAGERKREIS/STADT: DAHME-SPREEWALD

BUNDESLAND: BRANDENBURG

HEFTNUMMER: 15738 Zeuthen

DARSTELLUNG: MAISTAB: 1:1.000

**SATZUNGSEXEMPLAR**

BLATTNUMMER: 135,0 x 74,25 cm

BEREITET: F. Krone  
GEGEBEN: F. Krone  
DATUM: 12.05.2023  
UNTERSCHRT: F. Krone