

ENTWURF 11 / 2017

Gemeinde Zeuthen, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen, gemeinde@zeuthen.de
Bearbeitung: ews StadtSanierungsgesellschaft mbH, Grünberger Str. 26, 10245 Berlin

Änderung der textlichen Festsetzungen und Hinweise: Streichungen und Neueinfügungen in roter Farbe!
Die Änderungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise gemäß rechtswirksamer 1. Änderung des
Bebauungsplanes (08/2014) sind in blauer Farbe dargestellt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

~~1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)~~

~~Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.~~

1.2 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

1.3 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist im Erdgeschoss die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Wohnen, nur ausnahmsweise zulässig.

~~MI 1,~~ 1.4 Oberste Vollgeschosse in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die obersten Vollgeschosse, soweit sie nicht das Erdgeschoss sind, als Dachgeschosse oder Staffelgeschosse auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind oberste Geschosse, die über höchstens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Staffelgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, deren Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Ausnahmen für untergeordnete Bauteile, insbesondere Treppenhäuser, können zugelassen werden.

1.5 Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO) **Mischgebietes MI 1**

Garagen und Carports sind nicht zwischen Verkehrsflächen und Baulinien zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnen nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB,
Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB,
Büroräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB,
Läden tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB,

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

1.7 Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu ~~150~~ **100** % überschritten werden.

1.8 Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet MI 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im Mischgebiet MI 1 zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungseinrichtungen, Solaranlagen, Schornsteine.

2. Grünfestsetzungen

2.1 Anlage von Versickerungseinrichtungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die unverschmutzten Niederschlagswässer von den Dächern der Gebäude und den Stellplätzen im Plangebiet sind in geeigneten Versickerungseinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Als geeignet sind Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme oder Flächenversickerung anzusehen.

2.2 Befestigung der Fuß- und Radwege (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Die Befestigung des Fuß- und Radweges entlang des Selchower Flutgrabens ist teilversiegelt möglich.

2.3 Befestigung von Stellplatzflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze sind in teilversiegelnder Bauweise anzulegen. Dies gilt nicht für Fahrspuren und Zufahrten.

2.4 Pflanzstreifen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

Die mit Bindungen für Bepflanzungen versehenen Pflanzstreifen entlang der Parkplätze 2 und 3 sind auf einer Fläche von 135 m² mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu sichern und zu pflegen. Die Sträucher sind in der Qualität Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen zu liefern und zu pflanzen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche"

2.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

dem

In den Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Parkfläche P1, den öffentlichen Grünflächen, den Mischgebieten MI 1 und/oder dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 12 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.

2.6 Fassaden- und Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die fensterlosen Fassaden von Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer sind außerhalb von Dachfenstern oder Lichteinlässen mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

8

2.7 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf und die darauf durchzuführende Maßnahme A2 sowie die Maßnahme A3 (siehe Hinweise) sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

zu 3,69% den Baugrundstücken im Wohngebiet **Mischgebiet MI 1**

zu 9,64% den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1,

23,73% zu 19,87% der Gemeinbedarfsfläche,

zu 4,47% dem Rad- und Fußweg

zu 44,33% den Straßenverkehrsflächen und

zu 8,12% der öffentlichen Parkfläche P1

zu 9,88% der öffentlichen Parkfläche P3

zugeordnet.

zu 13,90% der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche"

Die Maßnahme A1 (siehe Hinweise) ist als Ausgleichsmaßnahme

38,48% zu 28,00% der Gemeinbedarfsfläche,

zu 26,20% den Baugrundstücken in den Mischgebieten MI 1,

zu 17,80% den Straßenverkehrsflächen und dem Rad- und Fußweg,

23,80% zu 28,00% öffentlichen Parkplätzen

zugeordnet.

zu 19,92% der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Platzfläche"

Die in der textlichen Festsetzung 2.5 festgesetzte Maßnahme A4 (siehe Hinweise) ist als Ausgleichsmaßnahme der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO Abs.1)

3.1 Einfriedungen

Im Mischgebiet MI 1 und im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen, ~~die ein Grundstück von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche trennen nicht zulässig.~~
an der nach Süden orientierten Grenze des Baugebietes unzulässig.

3.2 Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind überwiegend Putzflächen oder Klinker zulässig. Kombinationen mit Holz, Metall und/oder Glas sind zulässig. Sie sind in sämtlichen Bunttönen zulässig, die Helligkeit darf jedoch nach dem RAL - Design - System nicht größer als 90, die Buntheit nicht kleiner als 10 sein.

3.3 Dächer in den Mischgebieten MI 2 und MI 3

In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sind glasierte und glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Die Gebäude müssen eine Dachneigung zwischen 38° und 50° Grad aufweisen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anbauten. Bei bestehenden Gebäuden darf in Ausnahmefällen von den Dachneigungen abgewichen werden.

Dachöffnungen (Dachgauben, Dachfenster, Einschnitte etc.) dürfen einen Anteil von 20% der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Dabei sind Dachflächen mit unterschiedlichen Ausrichtungen getrennt zu betrachten.

Solaranlagen sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

3.4 Antennen

Antennen sollen unter Dach angebracht werden. Bei Anbringung von Antennen auf dem Dach oder an Fassaden sind diese auf der der Erschließungsstraße abgewandten Seite anzubringen.

3.5 Garagen, Carports und Anbauten

Garagen und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Angliederung an Hauptgebäude zulässig. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden. Anbauten und Garagen müssen sich in Material und Farbgebung den jeweiligen Hauptgebäuden anpassen und unterordnen.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 BbgBO handelt, wer

- Einfriedungen anders als in 3.1 festgelegt ausführt,
- Fassaden anders als in 3.2 festgelegt ausführt,
- entgegen 3.3 Dacheindeckungen mit glasierten oder glänzenden Dachziegeln vornimmt oder andere Dachneigungen verwendet,
- Antennen anders als in 3.4 festgelegt anbringt,
- Garagen und Anbauten entgegen 3.5 in Material und Farbe nicht dem Hauptgebäude untergeordnet gestaltet.

Hinweise

1. BauNVO: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132).

2. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsrechtliche Bilanzierung des Grünordnungsplans.

3. Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.

4. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Düngern auszuschließen.

5. Die Freiraumbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) erfolgen.

6. Pflanzscheiben sollten gemulcht oder bei Gehölzen unterpflanzt werden.

7. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in vollem Umfang anzuwenden.

8. Für den Unterbau sollen keine belasteten Materialien verwendet werden.

9. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbGDschG) meldepflichtig sind, d.h. dass die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

10. An Wasserläufen ist einseitig ein mindestens 5,00 m breiter Arbeitsstreifen (ab Böschungsoberkante) vorzusehen. Der Weg wird mit schwerer Technik (bis 15 Tonnen) befahren, dementsprechend ist der Fußweg mit verstärktem Unterbau und einer belastbaren Bordeinfassung auszulegen. Es wäre zweckmäßig, die unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Flächen als Schotterrasen auszuführen. Weiterhin ist mindestens eine offene Zufahrt zum Graben vorzusehen, entweder direkt über die Schulstraße oder über den Parkplatz P1. Spätere Mehraufwendungen, die durch eine erschwerte Grabenunterhaltung (Handmahd etc.) entstehen würden, gehen zu Lasten des Verursachers.

11. Die Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Deshalb sind entsprechend dem Grünordnungsplan die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen:

- aufgrund der Eingriffe in die vorhandenen Baumbestände

A1. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 30 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen.

- aufgrund zusätzlicher Bodenversiegelung:

A2. Naturnahe Sanierung der Regenrückhaltebecken Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf

Das Flurstück 47, Flur 4, Gemarkung Miersdorf wird einschließlich der vorhandenen Regenrückhaltebecken im Rahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung saniert und ökologisch aufgewertet.

A3. Anpflanzen von Bäumen

In der Gemeinde Zeuthen sind in Ergänzung vorhandener Alleen 15 Bäume der Arten Tilia (Linden) und Aesculus (Kastanie) in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18cm, m. Ballen zu pflanzen

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird über städtebauliche Verträge bzw. durch einen Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde gesichert.

12. Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu sichern und langfristig zu erhalten.

13. Baumfällungen vom 01.3 bis 30.09. sind auszuschließen. Vor Baumfällungen und vor Gebäudeabbrüchen sind die betroffenen Bäume und Gebäude hinsichtlich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die jeweiligen Ergebnisse in Kenntnis zu setzen.