

Gemeinde Zeuthen

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Miersdorf-Süd"

### Teil B: Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

**0 5 / 2 0 2 6**

### Textliche Festsetzungen

§ 1 Die textlichen Festsetzungen der nachfolgenden §§ 2 bis 4 gelten nur im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht anzuwenden.

§ 2 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Im Mischgebiet sind Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 3 Als untere Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe als Höchstmaß wird festgelegt: 41,1 m über NHN (Höhenangaben gemäß DHHN2016).

§ 4 Die Pflanzlisten des Bebauungsplanes zu Baumarten und Straucharten gelten im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Empfehlung. Nachfolgend werden die empfohlenen Baumarten und Straucharten des Bebauungsplanes wiedergegeben:

#### Pflanzliste

Baumarten		Straucharten	
Acer campestris	Feldahorn	Calluna vulgaris	Heidekraut
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Corylus avellana	Hasel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Cytisus Scoparius	Besenginster
Betula pendula	Hängebirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	Juniperus communis	Wacholder
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ligustrum vulgare	Liguster
Pinus sylvestris	Schwarzkiefer	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Populus nigra	Schwarzpappel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus petraea	Traubeneiche	Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide	Rubus idaeus	Himbeere
Salix x rubens	rötliche Bruchweide	Salix aurita	Öhrchenweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix viminalis	Korbweide
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ulmus glabra, Ulmus minor	Bergulme, Feldulme	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## Nachrichtliche Übernahmen

1. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 12450 eingetragenen Bodendenkmals "Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit". Somit sind für durchzuführende Erdarbeiten (Schachtungs-/Tiefbauarbeiten) denkmalrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.
2. Benachbart zum räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich das Einzeldenkmal "Dorfkirche" (direkt westlich angrenzend). Der Umgebungsschutz gem. BbgDSchG ist zu berücksichtigen. Bauliche Maßnahmen in der Umgebung des Einzeldenkmals sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis.

## Hinweise

### 1. Baumschutz

In der Gemeinde Zeuthen gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung) vom 19.12.2007, die auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 001 anzuwenden ist.

### 2. Stellplätze

In der Gemeinde Zeuthen gelten die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze Stellplatzsatzung" vom 06.02.2008 sowie die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Ablösung von Stellplätzen Stellplatzablösesatzung" vom 25.02.2020, die auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 001 anzuwenden sind.

### 3. Artenschutz

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgischem Naturschutzrecht (BbgNatSchAG) sicherzustellen. Bei allen Vorhaben, die den Abriss von Baulichkeiten, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden, die Fällung von Bäumen oder die Beseitigung potenziell artenschutzrelevanter Vegetation beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor der Maßnahme eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

### 4. Passiver Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit dem Ziel, die zulässigen Schallpegel in den schutzbedürftigen Räumen nicht zu überschreiten, zu ermitteln und nachzuweisen sind.