

## **Textliche Festsetzungen**

1. Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Das im reinen Wohngebiet zulässige dritte Vollgeschoss (2. Obergeschoss) ist nur als Staffelgeschoss zulässig, bei dem mindestens drei Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind.
3. Der Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (Oberkante Gebäude) beträgt 36,5 m ü. NHN.
4. 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.
5. 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.
6. Im reinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Zulässig sind nur Einzelhäuser, deren Gebäudelängen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Nordwest-Südostrichtung 14,0 m nicht übersteigen darf.
7. 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.
8. Im reinen Wohngebiet ist auf jedem Baugrundstück pro angefangene 400 m<sup>2</sup> 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 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.
9. 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.
10. Zum Schutz des geschützten Biotopes "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

## 1. Altablagerung

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 Altablagerung "Deponie Sumpfbiet Forstallee" in Zeuthen. Weitere Ausführungen sind in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

## 2. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Zeuthen (Baumschutzsatzung)" vom 19.12.2007.

## 3. Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Zeuthen über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung)" vom 06.02.2008.

## 4. Biotop- und Artenschutz

Die festgesetzte private Grünfläche "Feuchtbiotop" ist teilweise Bestandteil eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopes "Großseggen-Schwarzerlenwald". Während der Bauphase und nach der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes 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 Supermarktgebäudes 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 Brutvogel-nisthilfen 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.

5. Pflanzliste als Empfehlung:
- |                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Feldahorn                          | (Acer campestre)     |
| Spitzahorn                         | (Acer platanoides)   |
| Schwarzerle                        | (Alnus glutinosa)    |
| Hänge-Birke                        | (Betula pendula)     |
| Hainbuche                          | (Carpinus betulus)   |
| Eingriffl. Weiß-Dorn               | (Crataegus monogyna) |
| Stieleiche                         | (Quercus robur)      |
| Winter-Linde                       | (Tilia cordata)      |
| Eberesche                          | (Sorbus aucuparia)   |
| Obst in alten Sorten als Hochstamm |                      |

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])