Textfestsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO aufgeführten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3. Zwischen der straßenseitigen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und der Straßenbegrenzungslinie des Wüstemarker Wegs (Vorgarten) sind Stellplätze und Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb der Privaten Grünfläche sind Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

Maßn. z. Schutz, Pflege u. Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5. Wege, Stellplätze und Zufahrten innerhalb der Baugebiete sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Wege innerhalb der Privaten und Öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierbei ist ein Versickerungsgrad von mind. 30 % (entsprechend Abflussbeiwert von 0.7) zu gewährleisten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen ist zum Schutz vor Sportplatzlärm mittig eine durchgehende Lärmschutzwand (Höhen s. Nebenzeichnung) mit einem Schalldämmmaß (Rw,res) von mind. 25 dB zu errichten und beidseitig mit rankenden, selbstklimmenden oder -schlingenden Arten der Pflanzenliste 3 (3 Pflanzen je lfd. m) zu begrünen.

7. Zum Schutz vor Sportplazulärm dürfen in Wohngebäuden innerhalb der Fläche CDEFGC im 2. Vollgeschoss keine Fenster von Aufenthaltsräumen auf der dem Sportplatz zugewandten Seite (Westsüdwest) angeordnet werden.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ein resultierendes Schalldämmmaß Rw,res nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) von 40 dB(A) bei den Außenbauteilen (Wand, Fenster, Lüftung, Dach) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einzuhalten. Dies gilt nicht für die vom Wüstemarker Weg abgewandte Seite (Süden).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
9. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Pflanzenliste 1 (Sortierung 60-100 cm, 1 Strauch je qm) zu bepflanzen.

10. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen. Mind. eine Außenwand ist zusätzlich mit rankenden, selbstklimmenden oder -schlingenden Arten der Pflanzenliste 3 zu begrünen (3 Pflanzen je lfd. m).

11. Für die Öffentliche Parkanlage gelten folgende Pflanzanforderungen:
Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer Breite von 10 m ein dichter Waldmantel, bestehend aus Laubbäumen (STU 12-14 cm) und Sträuchern (60-100 cm) der Pflanzenliste 5, zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren. Die Pflanzdichte bei Sträuchern beträgt 1,5 qm, pro 100 Sträucher ist ein Baum zu pflanzen.
Innerhalb der Öffentlichen Parkanlage sind außerdem auf einer Fläche von 1.500 qm Sträucher der Pflanzenliste 1 (Sortierung 60-100 cm, 1 Strauch je qm) zu pflanzen. Es sind mind. 4 verschiedene Straucharten zu verwenden.
Die Restfläche ist mit Ausnahme der Wege als extensive Wiese anzulegen. Die Fläche ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen (Pflanzenliste 6, 25g/qm) anzusäen und ab dem 2. Standjahr zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

12. Für die Private Grünfläche gilt folgende Pflanzanforderung:
Mind. 25 % der Fläche ist mit Sträuchern (Sorterung 60-100 cm, 1 Strauch je qm) zu bepflanzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 9 BbgBO in V. mit § 9 Abs. 4 BauGB
13. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude mit geneigten Dachflächen (Dachneigung mind. 20 Grad) auszuführen.

14. Straßenseitige Einfriedungen von Baugrundstücken entlang des Wüstemarker Wegs sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

15. Straßenseitige Einfriedungen von Baugrundstücken entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur in Form von Hecken oder von mit Hecken abgepflanzten Holz- oder Drahtzäunen bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 2 zu setzen.

Sonstige Festsetzungen
16. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 (Sträucher)

Gemeine Felsenbirne	*Amelanchier ovalis*
Berberitze	*Berberis vulgaris*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Haselnuss	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeines Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Gemeine Hülse	*Ilex aquifolium*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Johannisbeere, Stachelbeere	*Ribes spec*
Hundsrose (und Artengruppe)	*Rosa canina*
Weinrose (Artengruppe)	*Rosa corymbifera*
Filzrose (Artengruppe)	*Rosa tomentosa*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Ohrweide	*Salix aurita*
Salweide	*Salix caprea*
Graue Weide	*Salix cinerea*
Lorbeerweide	*Salix pentandra*
Mandelweide	*Salix triandra*
Korbweide	*Salix viminalis*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Europäische Eibe	*Taxus baccata*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Pflanzenliste 2 (Heckengehölze)

Feldahorn	*Acer campestre*
Buchsbaum	*Buxus sempervirens*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*

Pflanzenliste 3 (Fassadenbegrünung)

Pfeifenwinde	*Aristolochia macrophylla*
TRompetenwinde	*Campsis radicans*
Gemeine Waldrebe	*Clematis vitalba*
Gemeiner Efeu	*Hedera helix*
Gemeiner Hopfen	*Humulus lupulus*
Kletterhortensie	*Hydrangea petiolaris*
Jelängerjelieber	*Lonicera caprifolia*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata* *Parthenocissus quinquefolia*
Knöterich	*Polygonum*
Echter Wein	*Vitis vinifera*

Pflanzenliste 4 (Dachbegrünung)
Stauden für eine Saatgutmischung

Schnittlauch	*Allium Schoenoprasum*
Grasnelke	*Armeria maritima*
Wundklee	*Anthyllis vulneraria*
Heidenelke	*Dianthus deltoides*
Sonnenröschen	*Helianthemum spec.*
Lavendel	*Lavendula angustifolia*
Gelbklee	*Medicago lupulina*
Klatschmohn	*Papaver rhoeas*
Steinnelke	*Petrorhagia saxifraga*
Wiesensalbei	*Salvia pratensis*
Scharfer Mauerpfeffer	*Sedum acre*
Weißer Mauerpfeffer	*Sedum album*
Septomber-Sedum	*Sedum cauticolum*
Dickblättrige Fetthenne	*Sedum dasyphyllum*
Kriechende Fetthenne	*Sedum spurium*
Dachwurz	*Sempervivum hybr.*
Hauswurz	*Sempervivum tectorum*
Kriechender Thymian	*Thymus serpyllum*

Gräser für eine Saatgutmischung

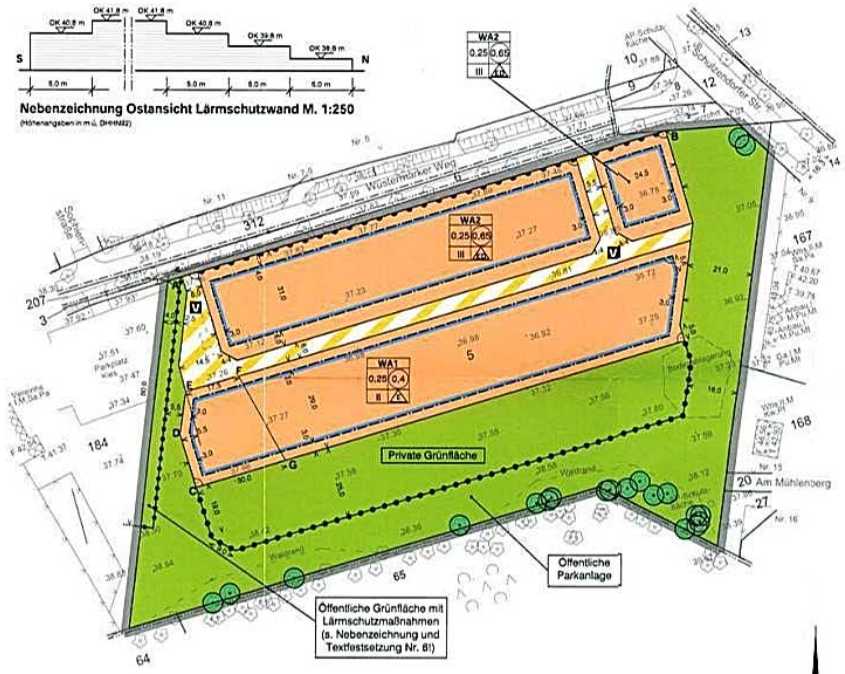
Haarschillergras	*Boutelous gracilis*
Rotschwingel	*Festuca rubra*
Schafschwingel	*Festuca ovina*
Schillergras	*Koeleria glauca*
Wimperperlgras	*Melica ciliata*
Platthalmrispe	*Poa compressa*
Hainrispe	*Poa nemoralis*

Pflanzenliste 5 (Waldmantel)

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gemeines Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera Xylosteum*
Holzapfel	*Malus domestica*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Gemeine TRaubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Kreuzdorn	*Rhamnus catharticа*
Hundsrose	*Rosa canina*
Filzrose	*Rosa tomentosa*
Salweide	*Salix caprea*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Pflanzenliste 6 (Saatgutmischung Landschaftsrasen)
Landschaftsrasen Standard:
Agrostis capillaris, Festuca ovina duriuscula, Festuca rubra communata, Festuca rubra rubra, Festuca rubra trichophyla, Lolium perenne, Poa pratensis
Gräser zur Beimischung:
Antherateum elatius, Avenela flexuosa, Bromus tectorum, Dantonia decumbens, Festuca pallens, Koeleria macrantha, Poa bulbosa, Poa compressa, Puccinelia distans, Vulpia myuros
Kräuter zur Beimischung:
Achillea millefolium, Allium vineale, Angelica archangelice, Anthemis tinctoria, Armeria maritima, Medicago lupulina, Dianothera biennis, Origanum vulgare, Plantago lanceolata, Plantago major, Artemisia absinthium, Artemisa campestris, Centaurea stoebe, Daucus carota, Dianthus deltoides, Echium vulgaris, Hypericum perforatum, Leucanthemum austriacum, Lotus corniculatus, Rumex acetosella, Rumex Thyrsiflorus, Salvia nemerosa, Sanguisorba minor, Sanguisorba officinalis, Sedum acre, Silene alba, Taraxecum vulgare, Tetragonolobus maritimus, Teucrium scorodonia, Verbascum nigrum

Nebenzeichnung Ostansicht Lärmschutzwand M. 1:250
(Höhenangaben in m ü. DHHN92)



Hinweise ohne Normcharakter

1. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten dort sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
2. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä.), sind die Vorschriften der §§ 19 und 20 BbgDSchG zu beachten (Anzeigepflicht, Erhaltungspflicht, Ablieferungspflicht).
3. Die Festlegungen der DIN 18920 (Vegetationsschutz) und 18915 (Bodenschutz) sind zu beachten.
4. Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen vom 20.12.2008.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
E — nur Einzelhäuser
ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser
Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche und private Grünflächen
Zu erhaltende Bäume

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Eintragungen als Vorschlag
Besucherstellplätze

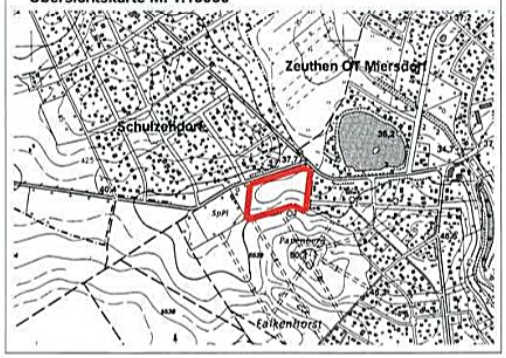
Bestand
Gebäude
28 — Flurstücksgrenzen mit Nr.
Zaun
Vorh. Bäume
37.59 — Geländehöhen in m ü. DHHN92
Böschung

Rechtsgrundlagen
+ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
+ Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
+ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
+ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
+ Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.5.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I S. 266)
+ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 Nr. 17)

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.7.10, und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Siegel, Datum, Unterschrift (Öffentl. best. Verm.-Ingenieur) 30.7.2010

Übersichtskarte M. 1:10000



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 22.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.04.09
i.V. [Unterschrift]
Zeuthen, den 02.06.2010
Datum, Unterschrift, Siegel

2. Die Zustimmung der für die Landesplanung zuständigen Stelle erfolgte am 05.06.2009.
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 03.07.2009 bis 03.08.2009 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.06.2009
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

4. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.2009.
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

5. Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 11.11.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.11.09. Die Auslegung fand vom 03.12.2009 bis einschließlich 07.01.2010 statt. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2009 beteiligt.
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

6. Die Gemeindevertretung Zeuthen hat in ihrer Sitzung am 14.04.2010 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und das Abwägungsergebnis beschlossen.
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

7. Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 01.06.2010 den Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
i.V. [Unterschrift]
02.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

9. Die Bekanntmachung der Satzung mit Angaben zu Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung erfolgte am 16.06.2010
i.V. [Unterschrift]
16.06.10
Datum, Unterschrift, Siegel

Gemeinde Zeuthen
Ortsteil Miersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 122 "Wüstemarker Weg"
Stand 06/2010 (Satzungsbeschluss)

W. Schnell
STADTPLANUNGSBÜRO SCHNELL
Dipl.-Ing. Wolfgang A. Schnell • Stadt- und Regionalplanung • Bauleitplanung
Schillerpromenade 31 12049 Berlin Fon 030/7514030 Fax 030/75705356