TEIL A: PLANZEICHNUNG

Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans

Zeichenerklärung

Grundriss-Darstellung | Bauarten | Allgemeine Topografie

0 10 20 60 100 Meter

M 1 : 1.000

N

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,
Flur: 2, Flurstücke: 5- 8 (tw.), 16/2, 17 (tw.),

I. 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)
- MD – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO PV – Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,3 – Höchstzulässige Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse:

- VG II – Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen:

- GH 10 m – maximale Höhe baulicher Anlagen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Zahl der max. Vollgeschosse (VG)/ Höhe baulicher Anlagen (GH)	Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächensignatur

Einrichtungen und Anlagen:

- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen
- STRASSE A – Bezeichnung
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- FR – Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentl. – Öffentliche Grünfläche
- SP – Spielplatz
- privat – Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächenumgrenzung
- z.B. M1 – Nummer

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächenumgrenzung

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Zeuthener Winkel Mitte
- Zeuthener Winkel Nord und Süd
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (§§5 4 und 5 BauNVO)
Abweichend von §§ 4 und 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, und den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (betrifft nur Mischgebiete).

1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" 43,00 m über NHN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
In den Baugebieten WA 3 – WA 6 ist zulässig:
- an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen, soweit keine zusätzliche Einschränkung durch Baugrenzen erfolgt,
- eine Überschreitung der Länge des Gebäudes von 50 m.

Im Baugebiet WA 8 ist zulässig, Gebäude mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten, wobei die Länge dieser Hausformen höchstens 16 m betragen darf (abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

4.1 Ausbildung von Dächern
In den Baugebieten WA 3 – WA 6 sind für die 3. Vollgeschosse Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, unzulässig. Davon ausgenommen sind Staffelgeschosse.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig:
- Wege, Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- Einfriedungen,
- untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeit, Pavillon, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung),.

1.2 Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche sind zulässig:
- Garten- und Gerätehütten,
- Spiel- und Sporteinrichtungen (u.a. Schaukel, Sandkasten, Trampolin),
- Anlagen für die Kleintierhaltung (u.a. Käfige, Volieren, Gehege),
- Gewächshäuser, Frühbeete, Folienzelte,
- Wege, Stege sowie Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
- sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung,
- Einfriedungen.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:
M 1: Entwicklung einer extensiv gepflegten Freifläche durch Pflanzung von mindestens 40 Bäumen und 200 Sträuchern der in der Pflanzenliste empfohlenen Arten (s. III. Hinweise Nr. 2) in Verbindung mit der Ansaat von Gräser- und Kräutermischungen heimischer standortgerechter Arten.
oder
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine naturnahe Flurgehölzhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern in der Pflanzenliste empfohlenen Arten (s. III. Hinweise Nr. 2) anzulegen und zu entwickeln.

2.2 Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Baugrundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind
- je angefangener 100 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum

oder alternativ
- je angefangener 10 m² der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch

zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste (s. III. Hinweise Nr. 2) empfohlen.
Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch Einsaat einer einheimischen Wildkrautmischung als pflegeextensive Wiese zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Arten der Pflanzenliste (s. III. Hinweise Nr. 2) in versetzter Anordnung, im Reihenabstand von 1,00 m und im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Innerhalb der Anpflanzungsreihe sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

2.4 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
a) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE A" sind, die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzenliste (s. III. Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18–20 cm an gleicher Stelle zu ersetzen.
b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE B" sind, abgestimmt auf den endgültigen Straßenentwurf, mindestens 117 Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzenliste (s. III. Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18–20 cm zu pflanzen. Die Festsetzungen unter II.2.4a) Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

3. Schalltechnische Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Schienenverkehrslärm in der Nacht sind an Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten passive Lärmschutzmaßnahmen zu vorzunehmen. Die geplante Wohnbebauung liegt im Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Die Außenbauteile von Hauptgebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräumen u.ä. (jeweils auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von 30 dB(A) aufweisen.

III. Hinweise

1. Artenschutz

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung		betroffene Arten
Maßnahmen zur Vermeidung			
V1	Bauwilleneinrichtungsplanung auf bereits vorhandenen befestigten Flächen	-	Alle Arten
V2	Anpassung des Bauzeitenplanes nach ökologischen Erfordernissen - Koordinierung der Bauarbeiten hinsichtlich der Brutzeit	-	Vögel und Fledermäuse

2. Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung		Großsträucher	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Corylus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Bäume 2. Ordnung		Corylus avellana	Wald-Hasel
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Crataegus laevigata	Zweigriff. Weißdorn	Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Malus silvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Pyrus communis	Holz-Birne	Salix purpurea	Purpur Weide
Sorbus aria	Mehlbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Nicht einheimische Gehölze mit einer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Bienenweide, Vogelnähr- und Vogelnistgehölz)		Sträucher	
Buddleia spec.	Schmetterlingsstrauch	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Caryopteris spec.	Bartblume	Ribes spec.	Johannisbeere in Arten
Deutzia spec.	Sternchenstrauch	Rosa canina	Hundsrose
Hibiscus spec	Hibiskus	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Rubus Idaeus	Himbeere
Kolkwitzia amabilis	Perlmuttstrauch	Salix aurita	Ohr-Weide
Laburnum anagyroides	Gem. Goldregen		
Lonicera tatarica	Heckenkirsche		
Malus spec.	Zierapfel		
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch		
Prunus spec.	Zierpflaume, Zierkirsche		
Rosa spec.	Rose		
Spiraea spec.	Spierstrauch		
Syringa spec.	Flieder		
Vinca minor	Kleinblütiges Immergrün		
Weigelia spec.	Glockenstrauch		

3. Planinhalte überlagernder Satzungen- Teilaufhebung der bestehenden Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" werden die davon berührten Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen der Bebauungspläne Nr. 115-1 "Zeuthener Winkel Nord" und Nr. 115-2 "Zeuthener Winkel Süd" vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte".

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 23.03.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen ortsüblich bekannt gemacht.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag (df. vom 01.02.2008) beteiligt worden.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist am.....durchgeführt worden.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am.....den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom.....bis zum.....während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am.....im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom.....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am.....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... gebilligt.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Genehmigungsbehörde

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Die Genehmigungsbehörde

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

13. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes als Ersatzbekanntmachung (.§. des §2 Abs. 1 BekanntmV wird hiermit angeordnet.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer -während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Zeuthen, den..... Siegelabdruck Sven Herzberger Bürgermeister

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 G. v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v.