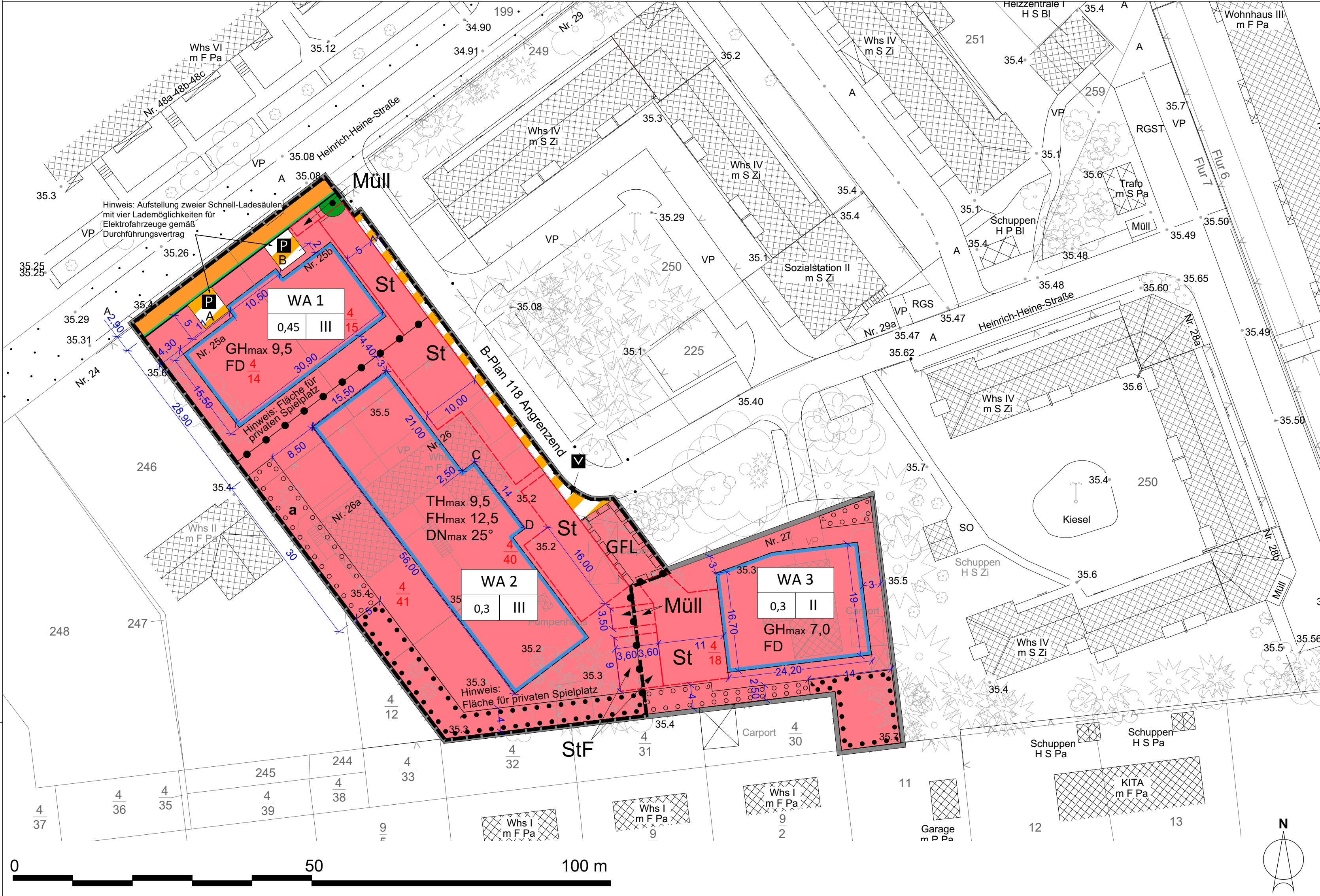


Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II"

Entwurf



- Textfestsetzungen**
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Baugebiet WA 1 sind von den Geschossflächen im Erdgeschoss anteilig mindestens 100 m² als Räume für Heilberufe zu nutzen. (§ 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO)
 - In den Baugebieten WA 2 und WA 3 dürfen die festgesetzten Grundflächen für die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 im WA 2 und 0,5 im WA 3 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH, TH, FH) dürfen durch Photovoltaikanlagen sowie durch Treppenaufgänge und Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 2,50 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Für die festgesetzten Gebäudehöhen und Firsthöhen gilt jeweils eine Geländeöhe von 35,50 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 als Bezugsebene. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Stellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Baugebiet WA 3 sind Fahrradstellplätze und Müllbehälter auch außerhalb der für diese Anlagen festgesetzten Flächen (StF, Müll) zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um bis zu 1,50 m und durch Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer zwischen den Punkten B und C und zwischen den Punkten D und E um bis zu 1,50 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (einschließlich Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge) sowie der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger der Gemarkung Zeuthen, Flur 7, Flurstücke 4/18, 4/40 und 4/41 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Im Baugebiet ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Laubgehölzanzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro 1 m² anzulegen. Es sind Arten aus der Pflanzliste zu verwenden. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung "a" sind zusätzlich mindestens drei Bäume zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf mindestens 30% der Dachflächen oder an den Gebäudefassaden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Bezugsgröße ist die Fläche der Hauptdächer. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 16. Dezember 2010 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 118 "Heinrich-Heine-Straße" (bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Zeuthen, vom 15.12.2010, Nr. 12/2010) außer Kraft.
- Pflanzliste**
- Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 100-150 cm
- | | |
|-------------------|------------------------|
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cytisus scoparius | Besenginstert |
| Ligustrum | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Hinweise

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen mit Stand 19.12.2007 zu beachten.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen mit Stand 06.02.2008 anzuwenden.

Hinweise zum Artenschutz

VASB1- Bauzeitenregelung für Fällmaßnahmen und Gehölzrückschnitt sowie für Abrissmaßnahmen

Fällmaßnahmen und Gehölzrückschnitt sowie für Abrissmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Wochenstunzeit von Fledermäusen, also in einem Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. möglich

VASB2- Baumkontrolle vor Fällung

Baumkontrolle vor Fällung mittels Hubsteiger und Endoskop, da eine Winterquartiersnutzung durch Große Abendsegler nicht ausgeschlossen werden kann

VASB3- Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im/am Gebäude

Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im/am Gebäude im leergezogenen Zustand, da ein Verdacht auf Fledermausquartiere besteht

VASB4- Schutz und Erhalt von Gehölzstrukturen

Schutz und Erhalt von Gehölzstrukturen, insbesondere im Bereich der nicht für die Anlage der Gebäude bzw. Baugruben und befestigten Außenanlagen erforderlichen Flächen

VASB5- Beratung und artenschutzrechtliche Baubegleitung (ÖBB)

Einsatz einer ökologischen Baubegleitung bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen;

ACEF1-Maßnahme Ersatzkästen für Spalten- und Höhlenbrüter

Verluste von dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zu kompensieren. Bereitstellung und Anbringung von Ersatzkästen für Spalten- und Höhlenbrüter unmittelbar nach Fällung von Bäumen mit Bruthöhlen und Potenzial.

Planzeichenerklärung

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

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

1	1 - Art der baulichen Nutzung 2 - zulässige Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,3 (§ 19 BauNVO) 3 - zulässige Anzahl der Vollgeschosse, z.B. II (§ 16 BauNVO)
2	3

GH	Zulässige maximale Gebäudehöhe (Höhe Attika) in Metern, z.B. 9,5, Bezugsebene gem. TF 6
TH	Zulässige maximale Traufhöhe in Metern, Bezugsebene gem. TF 6
FH	Zulässige maximale Firsthöhe in Metern, Bezugsebene gem. TF 6

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- AB CD Die Baugrenzen dürfen gemäß TF 11 überschritten werden

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. TF 13

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- a Bezeichnung a: Zusätzlich Anpflanzen von mindestens drei Bäumen (TF 15)
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Erhaltung Bäume

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

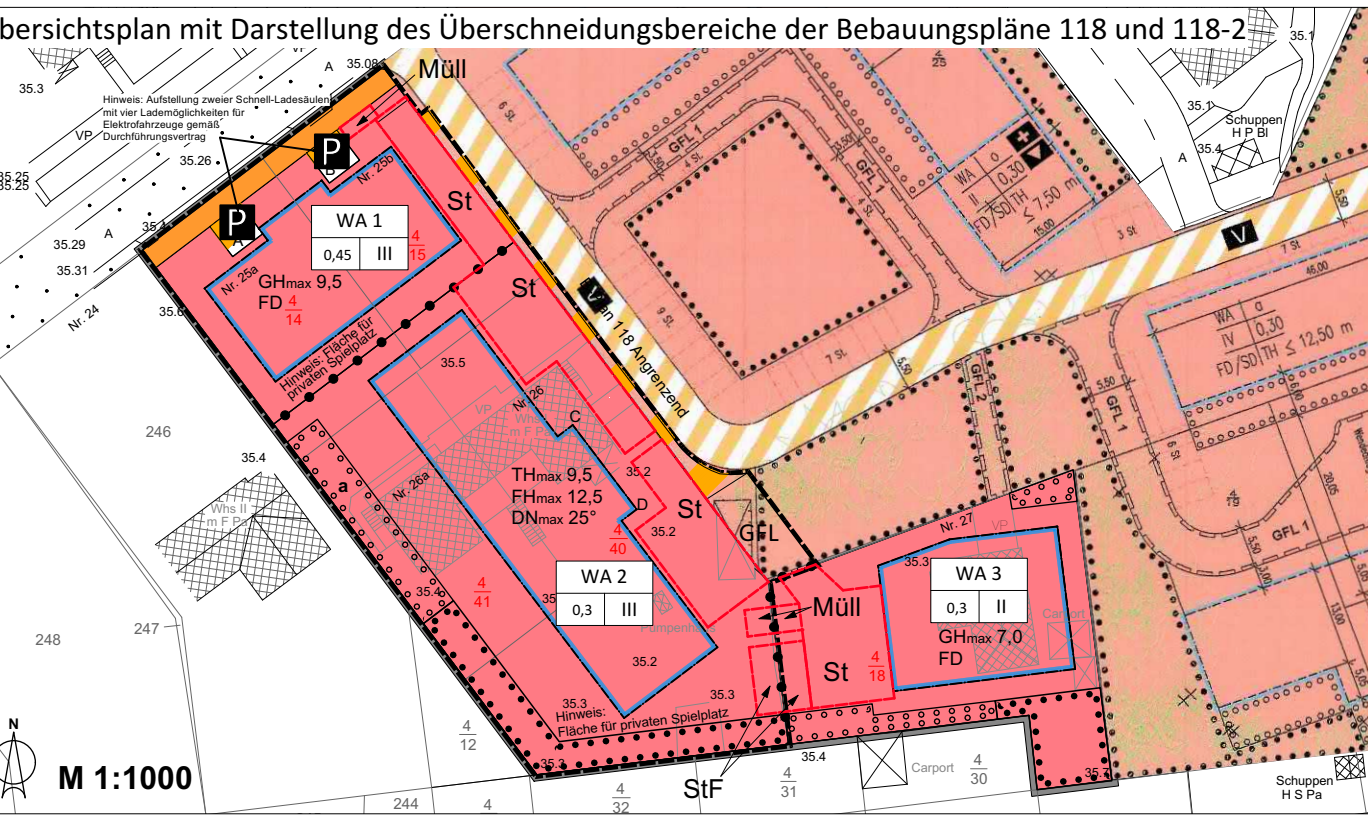
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Zweckbestimmung - Stellplätze
- StF, Müll Zweckbestimmung Gebäude für Fahrradstellplätze und Müllbehälter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 BbgBO)

- FD nur Flachdächer zulässig
- DN 25° maximal zulässige Dachneigung 25°

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßungen
- Baumbestand
- Gebäudebestand
- gemessene Geländehöhe in m über NHN im DHHN 2016



Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Verfahrensvermerke

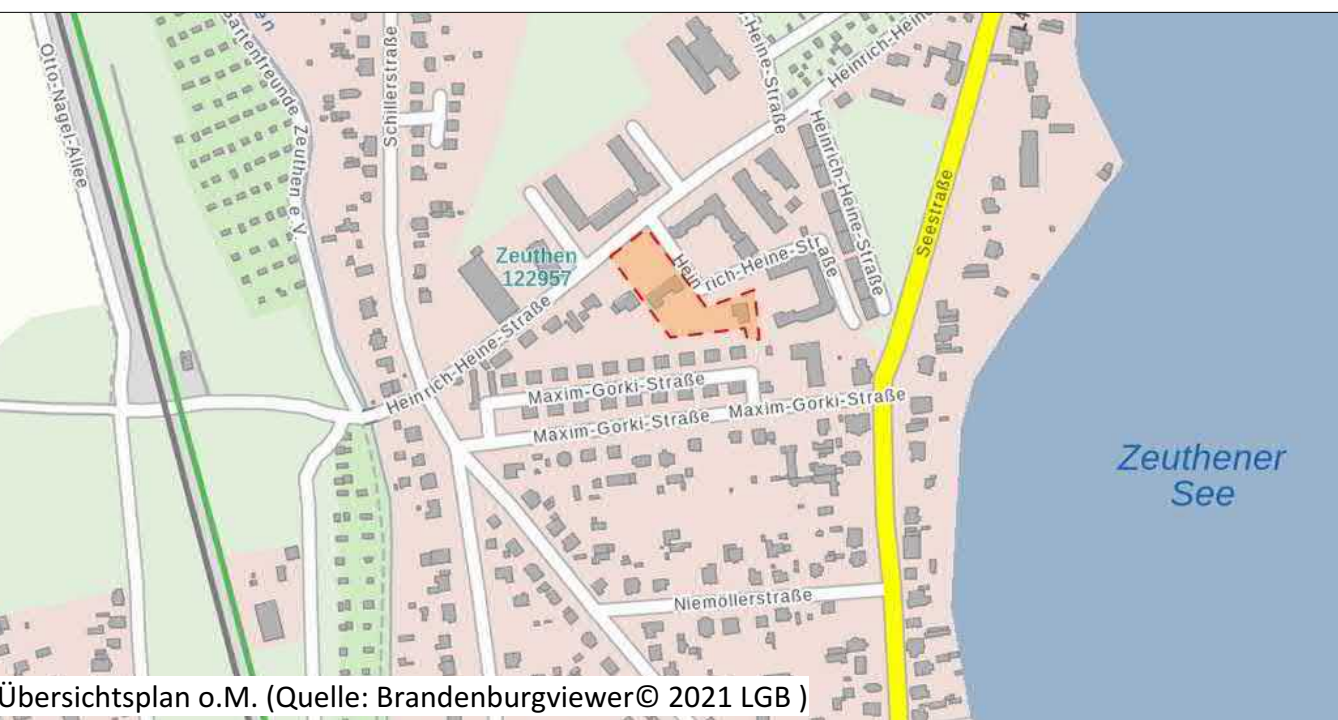
In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.06.2022 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.		
Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte vom 08.07.2022 (Datum des Anschreibens) für die Dauer eines Monats.		
Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____2023 ortsüblich bekannt gemacht.		
Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister
Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom ____2023 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich ____2023.		
Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister
In der Sitzung der Gemeindevertretung am ____2023 wurde dieser Bebauungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.		
Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am ____2023 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Amt für Ortsentwicklung/ Baumann, Schillerstraße 1, 15738 Zeuthen eingesehen werden kann.		
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.		
Zeuthen, den ____2023	Siegel	Sven Herzberger, Bürgermeister

Katastervermerke

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

Ort, Datum	Dipl.-Ing. Lutz Müller
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
Gemeinde: Zeuthen	Höhenbezug:
Gemarkung: Zeuthen	Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN 2016
Flur: 7	
Flurstücke: 4/14, 4/15, 4/18, 4/40, 4/41, 250	



Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ÖBVI Dipl.-Ing. Lutz Müller	30.08.2021

Gemeinde Zeuthen Schillerstraße 1 15738 Zeuthen		Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II"
Planart:	Bebauungsplan	Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen T 03375 52357-30 F 03375 52357-69 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de
Planungsphase:	Entwurf	
bearbeitet:	Pogoda, Schmidt	
gezeichnet:	Schmidt	
Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.: L-21-13
Planformat:	A1	Datum: 25.04.2023