

Textliche Festsetzungen

- Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
 - Einkaufszentren,
 - Büroräume,
 - Wohnräume,
 - Die festgesetzte Grundfläche beträgt 2.752 m², die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 2,7.
 - Alle Festsetzungen aus dem Durchführungsvertrag sind verbindlich umzusetzen.
 - Es sind max. 3 Vollgeschosse gestattet.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird ein Geh- und Fahrrecht für die Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung festgesetzt.

- Hinweise zum Umweltschutz**
 - Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (gemäß § 54 Abs. 4 BbgVG Nr. § 9 Abs.4)
 - Die Bauzeitenregelung (Abriss zwischen 1.11. und 28.02.) ist einzuhalten.
 - Es sind erneute Kontrolle der Gebäude vor Abriss und vor Fällung der Gehölze über einen qualifizierten Sachverständigen im Artenschutz mit anschließender Übergabe der Ergebnisse an die untere Naturschutzbehörde durchzuführen.
 - Es sind einheimische Gehölze zum Ausgleich der Versiegelung zu pflanzen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Pro 50 qm überbaute Fläche sind 10 lfm Hecke oder 1 Baum zu pflanzen.

- Als Heckenbepflanzung sind folgende Arten zulässig:
- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| Zweigiffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Bestand-Weißdorn | Crataegus x microcarpa |
| Großflüch-Weißdorn | Crataegus x media |
| Verschiedenzähliger Weißdorn | Crataegus x subsphaerica |
| Falsche Weinrose | Rosa columnifera |
| Hecken-Rose | Rosa crymbifera |
| Geruchlose Rose | Rosa nodosa |
| Kratz-Rose | Rosa pseudocanuscula |
| Sherards Rose | Rosa sharardii |
| Falsche Hundrose | Rosa subcinna |
| Falsche Heckenrose | Rosa subcolina |
| Flaum-Rose | Rosa tomentella |
- Als Baumbepflanzungen sind einheimische Obstgehölze zu pflanzen.
- | | |
|------------------|-----------------|
| Malus domestica | Pyrus communis |
| Prunus armeniaca | Cydonia oblonga |

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022.
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037).
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)



Verfahren

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 2022 wurde die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 beschlossen. Der Beschluss wurde am 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 2022 bis einschließlich 2022. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 erfolgte vom 2022 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 2022.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 2022 bis einschließlich 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte vom 2022 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 2022.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 2022 wurde dieser Bebauungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Amt für Ortsentwicklung / Bauamt, Schillerstraße 1, 15736 Zeuthen eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - 2.240 m² Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO
 - 2,7 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
 - Baugrenze
 - Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - Grünfläche
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 - 566 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Nutzungsgrenze
 - Baumbestand
 - Gebäude Bestand
- SO 27 Nutzungsschablone

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.04.2018 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

(Siegel) Unterschrift

Projekt:	EMZ Zeuthen - Miersdorf	
Titel:	VBP Nr. 142 und VEP "Dorfstr. 8-11" - Vorentwurf	
Auftraggeber:	NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG Culemeyerstraße 2, 12277 Berlin	
Maßstab:	1 : 500	Blatt 1 von 2
Auftragnehmer:	LANDPLAN GmbH 15378 Rüdersdorf, Möllenstraße 50 Haus 10D Telefon (033434) 806733 Fax (033434) 806737 Internet: http://www.landplan.de	
bearbeitet:	J. Volk	gezeichnet: I. Volk Stand: Januar 2023