

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

2. Hinweise zum Umweltschutz

- 2.1 Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG IV, § 9 Abs. 4)
- 2.2 Die Bauzeitenregelung (Abriss zwischen 1.11. und 28.02.) ist einzuhalten.
- 2.3 Es sind erneute Kontrolle der Gebäude vor Abriss und vor Fällung der Gehölze über einen qualifizierten Sachverständigen im Amtsschutz mit anschließender Übergabe der Ergebnisse an die untere Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 2.4 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:

Zweigflügel Weißdorn	Crataegus laevigata
Bestand-Weißdorn	Crataegus x macrocarpa
Großfrucht-Weißdorn	Crataegus x media
Verschiedenzähliger Weißdorn	Crataegus x subspherica
Falsche Weinrose	Rosa columifera
Hecken-Rose	Rosa cymbalaria
Geruchlose Rose	Rosa inodora
Kratz-Rose	Rosa pseudocabruscula
Sherards Rose	Rosa sharandil
Falsche Hundrose	Rosa subcanina
Falsche Heckenrose	Rosa subcolina
Flaum-Rose	Rosa tomentella

Als Baumbepflanzungen sind einheimische Obstgehölze zu pflanzen.
 Malus domestica Pyrus communis
 Prunus americana Cydonia oblonga



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

2. 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

3. Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4. Sonstige Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

5. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- 500 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Baumbestand
- Gebäude Bestand

SO 11 27 Nutzungsschablone

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 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

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 2022 wurde dieser Bebauungsplan nebst Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
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 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, 15738 Zeuthen eingesehen werden kann.
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 ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeuthen, den 2022

Sven Herzberger
Bürgermeister

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.
- Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauutzungsverordnung 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)

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 Ortslichkeit 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, Mollenstraße 50 Haus 10D
 Telefon (033434) 806733 Fax (033434) 806737
 Internet: http://www.landplan.de
 bearbeitet: J. Volk gezeichnet: I. Volk Stand: Oktober 2022