



**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

- 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)
    - Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
    - SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - FR Zweckbestimmung „Photovoltaik“
    - FR Zweckbestimmung „Erweiterungsfähige Friedhofslager“
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GRZ 0,3 Grundflächenzahl
    - VO II Höchstgrenze
    - Höhe baulicher Anlagen
    - GH 10 m maximale Höhe baulicher Anlagen
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Offene Bauweise
    - Abwechslende Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - Baugrenze
  - Nutzungsabwägle (§ 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)**
    - Höchstensgrenze
    - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Öffentliche Verkehrsflächen
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Fuß- und Radweg
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - Öffentliche Grünfläche
    - Spielfeld
    - Private Grünfläche
  - Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Flächengrenzung mit Nummer
    - Erhaltung von Bäumen
    - Anpflanzen von Bäumen
  - 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)
  - Kennzeichnung**
    - Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
    - Sonstige Darstellungen (ohne Normcharakter)
    - möglicher Standort Bushaltestelle
    - Fußwegverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche

**TEIL B: TEXTIL**

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
    - Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (§§ 4 und 5 BauNVO)
    - Abwechslende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind in den Allgemeinen Wohngebieten, und den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:
      - Betriebe des Behältergewerbes,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tornestellen,
      - Vergnügungstätten (gilt nur für Mischgebiete).
  - Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - Zweckbestimmung „Photovoltaik“
    - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.
    - Zweckbestimmung „Erweiterungsfähige Friedhofslager“
    - Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfähige Friedhofslager“ sind nur bauliche Anlagen, die zu Abstell- und Lagerzwecken der Friedhofsnutzung dienen, zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
    - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
    - Der untere Baukörper der Höhenfestsetzung beträgt im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ 4,00 m über NNH (im DHNN2016).
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
    - Abwechslende Bauweise
    - In den Baugebieten WA 4 – WA 8 und WA 9 ist es zulässig, Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. In WA 8 darf die Länge dieser Hausformen höchstens 16 m betragen (abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO).
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
    - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - Innerhalb der zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude, überdeckte Stellplätze und Garagen unzulässig.
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**
    - Ausbildung von Dächern
    - In den Baugebieten WA 7 und WA 9 sind für die 3 Vollgeschosse Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, unzulässig. Davon ausgenommen sind Staffelfachgeschosse.
  - II. Grünordnerische Festsetzungen**
    - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
      - Öffentliche Grünfläche
      - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig:
        - Weg-, Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,
        - Einfließungen,
        - untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeit, Pavillon, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung).
    - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
      - Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
      - Innerhalb der Baugrundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ist:
        - 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 einheimischen Arten der Pflanzenliste (L. IV. 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 Einsoort einer einheimischen Wildkräutermischung als pflegeintensiv Weise zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahlgut ist zu beseitigen.
    - Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
      - Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche P1 sind Gehlbereiche mit Unterpflanzung und Saumbereichen (Pflanzensowohl mit einheimischen Arten der Pflanzenliste L. IV. Hinweise Nr. 2) anzulegen. Der Gehlbereich ist gestuft aufzubauen. In der Kernzone sind Bäume und hohe Gehölze, im Strauchbereich niedrige Gehölze und vorgelagert ein Kruetzbaum zu pflanzen.

- III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
- Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
    - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine geotechnisch beurteilte Abfalldeponierung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (ehemalige Deponie Eichwäde für u.a. Hausmüll, Klärschlamm, Bauabscutt und Gehölschutt).
    - Im angrenzenden Baugelände WA 9 ist die Nutzung des Grundraums zu privaten Zweck (z.B. Brauchwasserseparatoren oder Wärmepumpen) nur ausnahmsweise zulässig. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird durch die zuständige Behörde im Einzelfall eine nutzungs- und wirkungsfolgebewertete Gefahrenabschätzung zur Grundwassererhaltung durchgeführt.
- IV. Hinweise**
- Artenschutz**
    - Kartographie der Molitorfliegen
    - Arten: ASB1, ASB2, ASB3, ASB4, ASB5, ASB6, ASB7, ASB8, ASB9, ASB10, ASB11, ASB12, ASB13, ASB14, ASB15, ASB16, ASB17, ASB18, ASB19, ASB20, ASB21, ASB22, ASB23, ASB24, ASB25, ASB26, ASB27, ASB28, ASB29, ASB30, ASB31, ASB32, ASB33, ASB34, ASB35, ASB36, ASB37, ASB38, ASB39, ASB40, ASB41, ASB42, ASB43, ASB44, ASB45, ASB46, ASB47, ASB48, ASB49, ASB50, ASB51, ASB52, ASB53, ASB54, ASB55, ASB56, ASB57, ASB58, ASB59, ASB60, ASB61, ASB62, ASB63, ASB64, ASB65, ASB66, ASB67, ASB68, ASB69, ASB70, ASB71, ASB72, ASB73, ASB74, ASB75, ASB76, ASB77, ASB78, ASB79, ASB80, ASB81, ASB82, ASB83, ASB84, ASB85, ASB86, ASB87, ASB88, ASB89, ASB90, ASB91, ASB92, ASB93, ASB94, ASB95, ASB96, ASB97, ASB98, ASB99, ASB100.
  - Pflanzenschutz**
    - Einheimische Bäume 1. Ordnung
    - Einheimische Gehölzer
    - Einheimische Sträucher
  - Information zu den Festsetzungennummern im Bebauungsplan**
    - Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde die Allgemeine Wohngebiet WA 3 durch eine Öffentliche Grünfläche „Spielfeld“ ersetzt und fehlt daher auf der Planzeichnung.
    - Eine Änderung/ Nummerierung der weiterhin geltenden Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 2 und WA 4 – WA 9 erfolgte nicht.

- Die von der Planung berührten Behörden/sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2022 förmlich beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung angenommen.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen 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 § 4 Abs. 5 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4 Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.
  - Die von der Planung berührten Behörden/sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden/sonst. Träger öffentlicher Belange am... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom... genehmigt.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereift.
  - Der Satzungsabschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei 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 Vertagung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfragen (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erscheinen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB/Hinweisungen verwiesen.
  - 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 eindeutig. Die Übertragung der neuzubildenden Grenzen in der Ortskarte ist eindeutig möglich.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift), Die Vernehmungsstelle)

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetz (BauGB), d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zul. geb. Art. 2 d. G. v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1933)
  - Verordnung über die Ausarbeitung von Bebauungsplänen und die Darstellung des Planzeichnungsverfahrens (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geb. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 3786)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNutzungsverordnung (d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geb. Art. 2 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902)
  - Brandenburgische Bauordnung (BauBO), d. F. v. 15.11.2018 (VerBst. I Nr. 39), zul. geb. d. G. v. 09.02.2021 (GVB. I/21, Nr. 5)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geb. Art. 1 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3900)
  - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BNatSchAusG), d. F. v. 20.02.2013 (GVB. I/2013, Nr. 3), zul. geb. Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVB. I/20, Nr. 38)
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), d. F. v. 18.03.2001 (BGBl. I S. 940), zul. geb. Art. 14 d. G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
  - Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BauPlanV) v. 10.07.2002 (GVB. I/6, 63), zul. geb. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVB. I/18, Nr. 30)
  - Brandenburgisches Wassergesetz (BauWG), d. F. v. 02.03.2002 (GVB. I/2, Nr. 20), zul. geb. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVB. I/12, Nr. 20)
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geb. Art. 2 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
  - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BDenSchG) v. 24.05.2004 (GVB. I S. 215)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) d. F. Bek. v. 17.05.2011, zul. geb. Art. 1 d. G. v. 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BImBodSchG) v. 11.03.1998 (BGBl. I S. 5002), zul. geb. Art. 1 d. G. v. 21.02.2022 (BGBl. I S. 3900)
  - Satzung zum Schutz v. Bäumen, Hecken v. Sträuchern d. Gem. Zeuthen (Baumschutzsatzung) d. F. Bek. v. 23.01.2008, (ABl. Nr. 1 S. 2)
  - Ortl. Bauvorschrift d. Gem. Zeuthen über d. Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) d. F. Bek. v. 20.02.2008, (ABl. Nr. 2 S. 2)
  - Ortl. Bauvorschrift d. Gem. Zeuthen über d. Abkling- v. Stellplätzen (Stellplatzabklingungsatzung) d. F. Bek. v. 11.03.2020, (ABl. Nr. 3 S. 3)



**VERFAHRENSVERMERKE**

PLANSATZ	PLANSCHLEISSE	PROJEKTSCHLEISSE	PROJEKTSCHLEISSE
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>			<b>B-PLAN 01</b>
Zeuthen			2021-26
			STAND
			<b>NOVEMBER 2022</b>
PLANSATZ	PLANSCHLEISSE	PROJEKTSCHLEISSE	PROJEKTSCHLEISSE
<b>Gemeinde Zeuthen</b>			<b>DAHME-SPREEWALD</b>
			LANDESKREIS/STADT
			<b>BRANDENBURG</b>
			MAßSTAB
			<b>1:1.000</b>
			PLANSCHLEISSE
			<b>135,0 x 74,25 cm</b>
			ENTWURF
BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRT
<b>F. Krone</b>	<b>F. Krone</b>	<b>16.11.2022</b>	<b>F. Krone</b>



**mks**  
Architekten - Ingenieure GmbH  
Muskauer Straße 96F  
03190 Spremberg  
T 03563 347000  
F 03563 347270  
spremberg@mks-oi.de  
www.mks-oi.de