



BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

Allgemeines Wohngebiet



Gemeinde Miersdorf / Zeuthen

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Zeuthen
 Berlin im Mai 1992

Andreas Delor
 Architekt
 Hubertusallee 47 1000 Berlin 33
 Fax 89609440 Tel. 89609460

**BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
MIERSDORF/ZEUTHEN, BEREICH DORFKERN**

ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
A. PLANUNGSGEGENSTAND	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	- 1 -
2. Beschreibung des Plangebietes	- 3 -
2.1 Lage im Raum	- 3 -
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
2.3 Bestand	- 4 -
B. PLANINHALT	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	- 5 -
2. Inhalt des Bebauungsplanes	- 5 -
2.1 Maß der baulichen Nutzung	- 5 -
2.2 Bauweise	- 6 -
2.3 Fläche für Stellplätze und Garagen	- 6 -
2.4 Gestalterische Festsetzung	- 6 -
2.5 Ver- und Entsorgung	- 6 -

**BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
MIERSDORF/ZEUTHEN, BEREICH DORFKERN**

BEGRÜNDUNG

A. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 27. Mai 1992 beschlossen, für ein Gebiet mit einer Größe von ca. 7,5 Hektar im Ortsteil Miersdorf, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Rechtsgrundlage

1. Kommunalverfassung vom 17.05.1990
2. Bau-Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
3. Beschlüsse der Gemeindevertretung Zeuthen
Nr. 42-10/91 vom 23.01.1991
Nr. 55-11/91 vom 13.03.1991
Nr. 77-14/91 vom 26.06.1991

Die Gemeinde Zeuthen beabsichtigt mit dieser Planungsmaßnahme die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am 27.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "Dorfkern Zeuthen-Miersdorf-Süd" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1992 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). dieser Beteiligten haben sich geäußert. Alle vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden von der Gemeindevertretung am 1992 geprüft.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 1992 bis einschließlich 1992 bzw. am 1992 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis der Abwägung dazu wurde in den Bebauungsplanentwurf eingestellt.

Die Gemeindevertretung hat am 1992 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 1992 bis einschließlich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1992 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1992 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Gemeindevertretung am 1992 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat am den Bebauungsplan für den Bereich "Dorfkern Zeuthen-Miersdorf-Süd" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Entsprechend dem 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen ist das Bebauungsplangebiet als

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET -

gemäß § 3 der Bau-Nutzungsverordnung auszuweisen.

Wesentlicher Inhalt ist die Planung eines Wohnbauvorhabens für die Flurstücke 66, 67 und 105, der Flur 11 von Miersdorf beidseitig der Straße am Höllengrund und die Erhaltung bzw. Sanierung des Dorfkernebereiches.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage im Raum



2.2 Räumlicher Geltungsbereich



Das Bebauungsplangebiet umfaßt im wesentlichen die Flächen im Ortsteil Miersdorf innerhalb der Straßenzüge

- nördliche Dorfstraße
- Straße am Höllengrund (Teilabschnitt)
- Straße am Pulverberg (Teilabschnitt)

und wird begrenzt durch folgende Flurstücke der Flur 11 von Miersdorf

östlich: Flurstücke 98,109
südlich: Flurstücke 108,107,155,156,172,173,174,
175,191,192,193
westlich: Flurstücke 48,49,50,51,52,54
nördlich: durch die Flurstücke Nordseite Dorfstraße
nordöstlich: Flurstücke 72/7, 72/9, 72/8, 73,74,75,76

2.3 Bestand

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30972,00 m². Es handelt sich um Wiesenflächen/Brachland, welche in den letzten zwei Jahren nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wurde (Flurstücke 66,67,105). Die Ertragsmeßzahl für diese Böden liegt bei 15. Der Rest des Plangebietes ist bzw. vorhandene Wohnbebauung im Dorfbereich Miersdorf.

B. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf der Grundlage der rechtswirksamen Beschlüsse der Gemeindevertretung ist eine harmonische städtebauliche Entwicklung das Ziel der Ausübung der Planungshoheit.

Innerhalb des Planungsbereiches ist die Erschließung und die Bebauung mit einer Wohnsiedlung gemeinsam mit der Firma Möbel Höffner von bis zu 150 Wohneinheiten geplant, wovon anteilig der Wohnbedarf für die Gemeinde Zeuthen zu decken ist. Für Infrastrukturmaßnahmen sind Einrichtungen für wohngebietsverträgliche Handels- und Dienstleistungsunternehmen und ein Seniorenheim vorgesehen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Analog zu der Angabe im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet".

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde mit 0,8 festgesetzt.

Zahl der Geschosse.

Die Anzahl der Geschosse beträgt II + Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß ist.

2.2 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Die Baugrenzen sind im Bebauungsplan so festgelegt, daß sie einen großen Nutzungs- und Gestaltungsspielraum offenhalten.

2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen grundsätzlich nur innerhalb, Stellplätze auch auf den dafür vorgesehenen Flächen außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gestalterische Festsetzung

Das Grundstück Flurstücke 66,67,105.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend nur wenige Gehminuten von der Dorfstraße entfernt.

Die öffentlichen Verkehrsverbindungen mittels Bahn und Bus sind ideal. Der S-Bahnhof Zeuthen mit Direktverbindung nach Grünau, Neukölln und Kreuzberg ist in 15 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Eine Lärmbelästigung durch die S-Bahn ergibt sich nicht.

In der Wohnanlage werden

14 Reihenhäuser mit Garagen

6 Etagenhäuser mit Stellplätzen

Wohnungsgröße ca.

2-Zimmer-Wohnungen = 60 qm

3-Zimmer-Wohnungen = 70 qm

4-Zimmer-Wohnungen = 80 qm

errichtet.

Zusätzlich werden noch 6 Einfamilienhäuser errichtet.

Wohnungsförderungsbestimmungen 1991 (WFB91)

Die Wohnanlage wird im Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen für das Land Brandenburg 1991 (WFB91) errichtet.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist sicherzustellen und mit den ent-

sprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Wasserversorgung

In der Dorfstraße und Straße der Freiheit sind ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitungen vorhanden, um die notwendige Rohrnetzerweiterung der ca. 150 Wohneinheiten für den geplanten Standort abzusichern.

Oberflächenwasserableitung

Laut Mitteilung des Landesumweltamtes, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, wird gefordert, daß das anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen auf kürzestem Wege dem Grundwasserleiter zuzuführen ist.

Für die Dach- und Grundstücksentwässerung im Bereich der Straße am Höllengrund östlich und westlich und Straße der Freiheit westlich kann der geplante Teich als Retentionsraum genutzt werden. Unterhalb des Teiches (Reihenhäuser und Einfamilienhäuser) in Richtung Ebbegraben erfolgt die Grundstücksentwässerung durch Versickerung auf den Grundstücken. Somit kann das Niederschlagswasser weitestgehend auf den Grundstücken versickern und somit die Grundwasserneubildung fördern.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung ist auf das geplante örtliche Gesamtkonzept der Gemeinde Zeuthen abgestimmt und ausgerichtet. Die Abwässer vom Ortskern Miersdorf werden über Leitungen aus Steinzeugrohren DN200 zum künftigen Pumpwerk an der Dorfstraße östlich in der Nähe des Ebbegrabens eingeleitet. Zwischenzeitlich wird auf dem Standort des Pumpwerks eine vollbiologische Kleinkläranlage für 500 EWG errichtet und das geklärte Abwasser in den Ebbegraben eingeleitet.