

PLANUNGSBÜRO
KLAUS LEWERENZ

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 002

" ERSTER ZEUTHENER GEWERBEPARK DER
HANDWERKER UND GEWERBETREIBENDE "

Zeuthen
Schillerstraße 54 - 58

Stand: 23. September 1993

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Planzeichnung (M 1:500)
A: Zeichnerischer Teil
B: Textteil
2. Begründung zum Bebauungsplan
 - 1.0 Rechtsgrundlagen
 - 2.0 Allgemeines
 - 3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - 4.0 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 5.0 Nutzungsverträglichkeit, Belange des Immissionsschutzes
 - 6.0 Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse
 - 7.0 Kostenschätzung
 - 8.0 Finanzierung
 - 9.0 Zulässigkeit von Vorhaben
 - 10.0 Verfahren
 - 11.0 Festsetzungen
 - 12.0 Baulanderschließung
 - 13.0 Stellungnahmen der Träger "Öffentlicher Belange"
 - 14.0 Übersicht zu den Grundstücksparzellen

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132 geänd. durch E-Vertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889,1122)
- Bürgerliches Gesetzbuch vom 18.08.1896 (RGBl. S. 195) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 1165)
- Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.90 (BGBl. I Nr.50, S.929)
- Planzeichenverordnung PlanzVO 90
- Kommunalverwaltung

2.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan ist der verbindliche Bauleitplan, in dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem räumlichen Geltungsbereich rechtsverbindlich festgesetzt wird. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan sind seine Darstellungen parzellenscharf. Zusammen mit dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) bildet er die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Gemeindegebiet.

Der zulässige Inhalt eines Bebauungsplanes ergibt sich aus § 9 Abs. 1-7 BauGB. Hier wird unterschieden zwischen verbindlichen Festsetzungen, der Kennzeichnung von bestimmten Flächen und der nachrichtlichen Übernahme von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen. Verbindliche Festsetzungen dürfen in einem Bebauungsplan insoweit getroffen werden, als dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, d.h. zur Beseitigung und Vermeidung von städtebaulichen Mißständen, erforderlich ist. Die Aufzählung in § 9 BauGB ist abschließend, d.h., weitere planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten besitzt der Planungsträger nicht.

Zu den wesentlichen Festsetzungen gehören die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die örtlichen Verkehrsflächen.

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat am 29.04.1992 beschlossen, diesen Bebauungsplan in den vorgesehenen Grenzen aufzustellen.

Die in diesem Plan enthaltenen Festsetzungen stehen der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Zum vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes besteht Übereinstimmung (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB) .

Die Fläche des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Osten durch die Schillerstraße
- im Norden durch Gewerbegrundstücke
- im Süden durch eine offene Wohnbebauung
- im Westen durch den Plumpengraben.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Beschluß der Gemeinde vom 29.4.92 und der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes (§ 8, Abs. 2 BauGB) [Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 - BGBl. I S. 2253 - zuletzt geändert durch E-Vertr. vom 31.08.1990, BGBl II S. 889, 1122]

4.0 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ansiedlung dieses Gewerbegebietes soll zur Verbesserung der Infrastruktur, der Schaffung von ca.80 Arbeitsplätzen und der Entwicklung des ansässigen Handwerks beitragen.

5.0 Nutzungsverträglichk.,Belange des Immissionssch

Durch die Investoren sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der geforderten Immissionswerte vorhabenspezifisch, als auch im Zusammenhang mit der Verträglichkeit anderer

im Bebauungsgebiet befindlichen Vorhaben nachzuweisen.

Die restruktive Einhaltung der Vorschriften über:

- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Erschütterungsschutz

(§§ 18, 30, BauO, DIN 4108,4109, Wärmeschutz VO) ist mit entscheidend für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

6.0 Bodenordnung/Eigentumsverhältnisse

Die für die Bebauung notwendige Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch Verkauf erfolgen. Der Boden ist Gemeindeeigentum.

7.0 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung ist nach DIN 276 für die Erschließung ermittelt worden.

Gesamtkosten

980 000,00 DM

8.0 Finanzierung

Die Baumaßnahmen zur Erschließung werden von der " GBR - Erschließung" - vorbereitet . durchgeführt und finanziert.

Die " GBR - Erschließung" wurde von den Gewerbetreibenden des 1. Zeuthener Gewerbeparks gegründet.

9.0 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn der Bebauungsplan von den baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(§ 30 Abs.1 BauGB)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Im Einzelfall kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden
 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

10.0 Verfahren

Im wesentlichen sind folgende, im Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahrensschritte zu nennen:

- förmlicher Aufstellungsbeschuß nach § 2 Abs.1 BauGB
- ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung in einer Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Erörterung der Planung)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB (Behörden und Stellen, die ihrerseits Planungsaufgaben zu erfüllen haben)
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes
- ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (eine Woche vor Auslegungsbeginn)
- Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer von einem Monat während der üblichen Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB (Bedenken und Anregungen durch Bürger)
- Behandlung der Bedenken und Anregungen durch die Gemeinde; ggf. Änderung des Planentwurfes
- Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB
- Durchführung des Genehmigungsverfahrens nach § 11 BauGB
- ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung nach § 12 BauGB; damit Rechtskraft des Bebauungsplanes

Grundlage

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere erforderliche städtebauliche Maßnahmen, etwa der Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens (§§ 45 ff. BauGB), der Baulanderschließung (§§ 85 ff. BauGB) und für die Zulassung oder Ablehnung eines konkreten Bauvorhabens (§ 30 BauGB)

Rechtscharakter

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Damit ist er im abstrakten Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO beim Oberverwaltungsgericht angreifbar; durch die Anfechtung einer ablehnenden Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage des Bebauungsplanes durch Widerspruch und Klage kann eine Inzidentprüfung herbeigeführt werden.

11.0 Festsetzungen

(Grundlage sind § 9 BauGB und §§ 1 ff. Bau NVO)

Die zeichnerische Darstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 v.22.01.1991)

11.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB;§8 BauNVO)

- Gewerbegebiet (§ 8 Abs.2 BauNVO)

Die vorgesehene Baufläche soll als Gewerbegebiet genutzt werden.

Nach § 8 Abs.2 BauNVO sind zulässig:

1. Nichtstörende Betriebe (außer Chemiebetriebe) mit eigenem Lagerplatz und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

nicht zulässig sind :

- Lagerhäuser und -plätze ohne Gewerbebetrieb
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichtspersonal
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Schrottlagerstätten

Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16/17 Bau NVO)

Grundflächenzahl	(GRZ) :	0,5
Größe der Gesamtgrundfläche (GR)	:	22.601 qm
Geschoßflächenzahl	(GFZ) :	1,0
Gebäudehöhe: TH ü.OK.Gehweg	:	7,00 m
Baumassenzahl	(BMZ) :	3,5
Zahl der Vollgeschosse	:	II

Die Teilung des Flurstückes 97 - Bebauungsgebiet - in Parzellen bedarf nach § 19 Abs.4 Zif.1 BauGB keiner Genehmigung, da die Gemeinde an der Teilung als Eigentümer beteiligt ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23Abs.5; § 16 Abs.5 Bau NVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze darf vom Gebäude und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baulinie

Auf der festgesetzten Baulinie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist unzulässig.

Bebauungstiefe

Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze festgelegt mit 7,50 m Abstand.

Unterirdische Wirkung der Baugrenzen und Baulinien:

Die Baugrenzen und Baulinien gelten ebenso für unterirdische Gebäudeteile.

Nebenanlagen (§ 23 Abs.5; §14 BauNVO)

Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Zugelassen für Lagerflächen, Abstellflächen für Fahrzeuge, und die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser

sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden
Nebenanlagen.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische
Nebenanlagen und die Abfallbeseitigung.

11.2 Festsetzungen gemäß Grünordnungsplan - Ausgleich, Ersatz

11.2.1 Grundwasser

- A1** Anfallendes Niederschlagswasser über die Dachflächen ist dem Plumpengraben zuzuleiten.
- A2** Anfallendes Niederschlagswasser über die sonstigen versiegelten Flächen wird über einen Abscheider in den Plumpengraben eingeleitet.

11.2.2 Biotop- und Artenpotential

- A3** Als Ersatzpflanzung ist an der Erschließungsstraße eine Baumpflanzung vorzunehmen.
- A4** Die unversiegelten Flächen der Parzellen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Bereiche mit geringem Bodenauftrag und anschließender Sukzession einzubinden. Das Verhältnis von Strauch- und Sukzessionsflächen wird mit 1 : 1 festgesetzt.
- A5** Im Rahmen der Bauvorlage sind Begrünungsvorschläge mit einzureichen.
Bei Gebäuden hat eine Fassadenbegrünung zu erfolgen.
- A6** Anpflanzung von Sträuchern an der Westseite des PG.
- E1** Der Ausgleich nach Landeswaldgesetz wird mit einer Aufforstungsfläche von 1 ha festgesetzt.
Auf dieser Fläche sind heimische Laubgehölze zu pflanzen.
- E2** Da die Sukzessionsflächen nicht die Qualität der jetzigen Sandtrockenrasen erhalten werden, ist eine Fläche von 1 500 qm als Ersatzfläche brachzulegen.

Die Ersatzflächen werden vom Gemeindeamt Zeuthen bestimmt.

11.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §83 Abs.1 BauO)

1. Fassadengestaltung

Straßenseite: geputzte Wandflächen
Hofseiten : geputzte Wandflächen, profilierte
farbige Blechverkleidung
Ausnahmen : nur mit Genehmigungsverfahren

2. Dachform

- Flachgeneigtes Satteldach > 5 Grad,
- Flachdach ist genehmigungspflichtig,
- Ausnahmen: Pultdach bei Grenzbebauung zulässig

3. Dachgestaltung

Dachziegel, dachziegelartiges farbiges Profilblech,
Farbgebung: grau-schwarz,
Dachaufbauten sind zulässig,
Ausnahmen : nur mit Genehmigungsverfahren

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

- wassergebundene Verkehrsflächenbefestigung,
- Stellflächen, Stauraumflächen mit z.B. Rasenverbundsteinen belegen,
- Niederschlagswasser der überbauten Flächen sind über Abscheider zu leiten.

5. Einfriedungen

Die nicht bebauten Grundstücksgrenzen der Parzellen erhalten einen Gitterzaun, Höhe 1,60 m.
Die Zäune sind zu begrünen.

6. Werbeablagen

- Die Werbeanlagen unterliegen einer einheitlichen Art: Wandschrift und Ausleger, Dachwerbung ausgeschlossen,
- Größe der Werbeanlagen relativ zur Gebäudebreite und zur Gebäudehöhe,
- Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist zulässig.
- Das Aufstellen von Warenautomaten ist genehmigungspflichtig.

12.0 Baulanderschließung

Die Baulanderschließung ist die Umwandlung bisher nicht bebaubarer Grundstücke in Baugrundstücke und damit die Bereitstellung weiterer Bauflächen (GE) für die Gemeinde Zeuthen.

Durch die Gemeinde Zeuthen wurde ein Umlegungsbeschluß eingeleitet und ein Umlegungsplan verabschiedet.

Damit werden die Grenzen der bisherigen Grundstücke aufgehoben und neue Grundstücke gebildet, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan geeignet sind. Mit dieser bodenordnenden Maßnahme der Baulandumlegung (§§ 45 ff BauGB) kann die Baulanderschließung durchgeführt werden.

Die Baulanderschließung ist im engeren Sinne

die technische Ver- und Entsorgung der Grundstücke des Gewerbegebietes sowie Herstellung der für die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsanlagen und Zubehöreinrichtungen.

Die Herstellung der Erschließung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen und die verkehrliche Anschließung ist Aufgabe der Gemeinde.

Diese kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

Die Gemeinde regelt durch Satzung:

- die Art und den Umfang der Erschließungsmaßnahmen
- die Art der Ermittlung und der Verteilung des Erschließungsaufwandes
- die Aufspaltung des Erschließungsbeitrages für den Grunderwerb, die Freilegung und Ermittlung der Kosten für die Erschließungsanlagen (Kostenspaltung)
- die Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

Das Verfahren zur Aufstellung einer Erschließungssatzung bestimmt sich nach dem kommunalen Verfassungsrecht.

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung ist durch § 123 Abs. 3 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben ein geschütztes Vertrauen auf eine plankonforme Nutzung ihrer Grundstücke und können erwarten, daß die Gemeinde Zeuthen sich nicht der nachfolgenden Erschließungsverpflichtung entzieht. Es besteht gemeinsames Interesse zum Aufbau des "Ersten Zeuthener Gewerbeparks der Handwerker und Gewerbetreibenden".

Für die Ver- und Entsorgung sind folgende Erschließungsmaßnahmen zu planen:

1. Entsorgung

1.1. Abführen des Abwassers

Das Abwasser ist an die 1993 geplante Abwasserleitung anzuschließen in einem direkten Anschluß für das gesamte Gewerbegebiet.

1.2. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser soll zum größten Teil nicht gesammelt werden, sondern frei abfließen können.

Gesammeltes Oberflächenwasser ist über eine Abscheideanlage nach Genehmigung in den Vorfluter (Plumpengraben) einzuleiten.

1.3 Abfallbeseitigung

Abfälle sind von jedem Grundstücksbesitzer in beweglichen Abfallbehältern zu sammeln auf vorgesehenen Plätzen außerhalb von Gebäuden auf den Grundstücken!

Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung der festen Abfallstoffe gesichert ist.

Die Beseitigungspflicht für Abfälle obliegt nach dem Abfallbeseitigungsgesetz des Bundes grundsätzlich den Stadt- und Landkreisen.

Der Aufstellplatz für Abfallbehälter muß für die Müllabfuhr leicht erreichbar sein. Die Belange der Hygiene und des Brandschutzes sind zu beachten. Die Abfallbehälter sind entsprechend DIN 6628 und 6629, die Standplätze entsprechend VDI 2160 und 2161 auszubilden.

Die Mindeststandfläche eines Abfallbehälters beträgt 0,50 qm (u.a. § 44 BauO).

Der verantwortliche Entsorgungsbetrieb für Abfälle ist:

"Abfallwirtschaftsunion" Wildau GmbH
Friedrich-Engels-Str. 75/76
0-1613 Wildau
Tel. KW 500 415

2. Versorgung

2.1 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz in der Schillerstraße. Die Einspeisung übernimmt das Wasserwerk Eichwalde.

2.2 Elektrischer Strom

In unmittelbarer Nähe liegt das Umspannwerk der MEVAG. Nach Aussage der MEVAG ist eine Leistungsabnahme von max. 300 KVA ohne den Bau einer neuen Station möglich - über eine

direkte Kabelverbindung.

Der Beginn des Aufbaues des Gewerbeparkes ist damit gesichert. Mit der Planung der Verkehrserschließung ist eine ausreichende Erdverkabelung vorzunehmen.

Ein möglicher Standort einer Station ist im Bereich der Straßenbegrenzungslinie.

2.3 Gas

Das Gemeindegebiet Zeuthen ist zur Zeit noch an das Stadtgasnetz angeschlossen.

Bis 1994 soll der Ausbau und die Umstellung auf Erdgas abgeschlossen sein (siehe Erläuterungsbericht zum F-Plan).

Für die Wärmeerzeugung ist das Medium Gas geplant. Sollte zum Zeitpunkt des Bedarfes noch kein Erdgas zur Verfügung stehen, gilt es zu überlegen, die Gasfeuerungsanlagen zwischenzeitlich mit Flüssiggas zu betreiben.

2.4 Fernwärme

Ein Anschluß an eine Fernwärmeerzeugung besteht zur Zeit nicht.

2.5 Nachrichtenwesen

Die Telekom hat in Zeuthen die Möglichkeit geschaffen, daß jeder Antragsteller an das Telefonnetz angeschlossaen werden kann.

2.6 Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist mit der Planung der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsdirektion Oder - Havel, Außenbereich Mittenwalde, Baruther Vorstadt 20 (Tel. 333 / 346) zu sichern.

Die Ver- und Entsorgungsbetriebe wurden zur Zustimmung zum Bebauungsplan aufgefordert und zur Mitarbeit bei der Verwirklichung des Erschließungsplanes aufgerufen.