

DRUCKSACHE

DER GEMEINDEVERTRETUNG ZEUTHEN

Sitzung am: 20.10.04
Beschluß-Nr.: 57-10/04

Beschlußvorlage:

Satzungsbeschluss Bebauungsplans Nr. 124 „Schillerstr. 115-117“

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (GVBl. S. 494) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. S. 208) in der derzeit gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBl. 1991 S. 311) in der derzeit gültigen Fassung
- Kommunalverfassung (Gemeindeordnung) des Landes Brandenburg vom 15.10.1993 in der derzeit gültigen Fassung

Begründung:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 124 "Schillerstr. 115-117" wurden die vorgeschriebenen Verfahrensschritte abgeschlossen. Die abgewogenen Stellungnahmen und Anregungen führen zu keiner Änderung der Planung. Daher kann der Bebauungsplan nach der erfolgten Abwägung nun als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen werden. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden und sollten ebenfalls als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 124 "Schillerstr. 115-117", bestehend aus Planzeichnung und Text, als

SATZUNG.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen worden und werden ebenfalls als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Bemerkungen:

Entsprechend dem § 28 Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Anlagen

Bebauungsplan mit Begründung

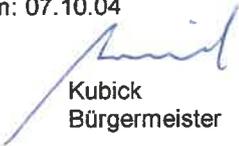
Zeuthen, den 04.09.03

Einreicher: Bürgermeister, Bauamt

Im Bau- und Umweltausschuß beraten und empfohlen am: 11.09.03

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 07.10.04

Zeuthen, den 26.06.06


Kubick
Bürgermeister



Ergebnis der GVT:

<input checked="" type="checkbox"/>	beschlossen
<input type="checkbox"/>	abgelehnt
<input type="checkbox"/>	zurückgezogen

Gemeinde Zeuthen

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 124, Schillerstraße 115 – 117 vom 20.08./28.08.2002 / 04.04.2003 / 13.05.2003

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Schillerstraße. Im Norden und Osten des Plangebietes grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung in offener Bauweise an. Östlich des Gebietes schließt sich ein Entwässerungsgraben und ein Waldgebiet an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Schillerstraße. Gegenüberliegende Grundstücke sind in offener Bauweise bebaut.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von 5.318 m². Diese Fläche setzt sich zusammen aus den Flurstücken: 67 mit 2.703 m², 69 mit 63 m² und 71 mit 467 m² (Flur 7).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen ist als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

1.2. Vorhandene Nutzung

Auf dem Gelände befinden sich einige Gebäude in ruinösem Zustand, ein leerstehender Kindergarten-Behelfsbau im Südwesten und einige einzeln oder in Gruppen stehende Garagen an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die Summe der überbauten und sonstigen versiegelter Flächen beträgt 468 m².

1.3. Eigentumsverhältnisse

Der Grundstückseigentümer ist: Kenneth L. Bonwitt in Florida/USA

Er wird vertreten durch: Herrn Dr. Bernd Schellhorn, Teltower Straße 18, 15738 Zeuthen.

1.4. Darstellung des Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus. Die geplante Bebauung steht somit im Einklang mit dem FNP und der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Zeuthen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Für das noch bebaute aber desolante Grundstück östlich der Schillerstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine im Hinblick auf die vorhandene Bebauung angemessene Wohnbebauung in offener Bauweise zu ermöglichen. Zum einen stellt das zu überplanende Grundstück eine Flächenreserve dar, dessen Bebauung aus der Sicht der Gemeinde sinnvoll ist, zum anderen kann die vorhandene Lücke auf angemessene Weise geschlossen werden.

Die zukünftige Bebauung fügt sich strukturell in die umgebene Einfamilienhausbebauung mit gärtnerisch genutzten privaten Flächen harmonisch ein. Die Qualität der Gesamtansicht des Straßenzuges soll aufgewertet werden. Die auf dem Plangebiet zu bildenden Einzelgrundstücke müssen wirtschaftlich verwertbar bzw. entsprechend bemessen sein.

3. Planinhalt

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebene Wohnbebauung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die das Wohnen störenden Belästigungen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus wird unterbunden, dass wohnfremde Nutzung zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet ziehen.

Aus dem Baukonzept zum Bebauungsplan wird ersichtlich, dass die planerischen Zielstellungen einer Aufteilung des Gebietes in acht Grundstücke unterschiedlicher Größe vorgesehen ist. Anhand der zu erwartenden Grundstücksgrößen von 461 m² bis 805 m² ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sinnvoll. Dadurch wird eine der Umgebung angepasste maßvolle Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Analog zum umgebenen Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Um zu vermeiden, dass die städtebaulichen Ziele durch zu große Baukörper beeinträchtigt werden, wird die Größe der Baufläche je Grundstück auf maximal 9 x 11 m begrenzt. Damit wird ausgeschlossen, dass unter Umgehung der Grundstücksteilung größere Gebäude entstehen.

3.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung entspricht. Es entstehen hintereinanderliegende Grundstücke, vier an der Schillerstraße, vier östlich in zweiter Reihe. Die hinteren vier Grundstücke werden durch einen befahrbaren Weg erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Baulinie der an der Schillerstraße liegenden Grundstücke hat einen Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 7,0 m. Der Abstand der Baulinie der Grundstücke in zweiter Reihe beträgt 4,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze.

Der Abstand der Bebauung zur hinteren (östlichen) Plangrenze ist von Bebauung freizuhalten. Ein Waldschutzabstand von 25,00 m zur Waldgrenze ist einzuhalten.

Die Ausrichtung der Gebäude sowohl in der 1. Als auch in der 2. Reihe richtet sich nach der Bebauung der Schillerstraße (parallel zur Schillerstraße).

Es können auf der Fläche des Plangebietes maximal acht Häuser errichtet werden.

Die Festsetzung der Abstandsflächen erfolgt gemäß der BdgBO § 6 (Mindestabstand 3,0 m).

3.3. Garagen und Nebenanlagen

Auf jeweils einem Grundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Davon kann ein Stellplatz als Carport ausgebildet werden. Die Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Darüber hinaus ist im Zufahrtsbereich von Carports ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Schillerstraße einzuhalten. Die Stellplätze bzw. Carports sind paarweise im Bereich zwischen den Häusern 01 und 02, 03 und 04, 05 und 06, 07 und 08, wie in der Planzeichnung ausgewiesen, anzuordnen.

3.4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Schillerstraße. Die vier vorderen Grundstücke werden direkt von der Schillerstraße aus erschlossen. Für die hinteren Grundstücke ist die Zuwegung über einen T-förmigen Erschließungsweg in Breiten von 3,60 bzw. 5,00 m gewährleistet. Der Zugang von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen wird gewährleistet. Der Privatweg darf nicht zum Parken genutzt werden. Zur Minimierung der Eingriffe sind die privaten Zuwegungen sowie alle Grundstückszufahrten versieglungsarm anzulegen. Dabei werden die Festsetzungen des GOP übernommen.

3.5. Bau und Gestaltung

Die geplanten Gebäude sollen sich in das Ortsbild einfügen. Außenwände werden mit einer Oberfläche aus Putz versehen: Klinkersockel und -details sind zulässig. Als Dachform kommen Satteldächer mit First in Ost-/ Westrichtung einer Dachneigung von 38 bis 50 oder Pyramidendächer mit einer Dachneigung von 12 bis 45 in Frage. Als Dachdeckung sind rote, gelbe oder braune Dachsteine vorzusehen. Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal eine Höhe von 1,20 m aufweisen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Die Heizung erfolgt als Gebäudeeinzelheizung. Die Aufstellung von Gas- und Öltanks im Freien ist nicht zulässig.

Die Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen ist zulässig, soweit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

3.6. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung, wasserhaushaltschonende Maßnahmen

Ziel ist es, die auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Pflanzen so weit wie möglich zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Die aus dem Grünordnungsplan (GOP) übernommenen grünordnerischen Festsetzungen sind hierbei maßgeblich.

Schutz- und Entwicklungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung sind zu erfüllen. Im reinen Wohngebiet ist je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern sind als geschlossene Hecken zu pflanzen.

Außenwände von Nebenanlagen sind so zu begrünen, dass je 1,50 m Fassade eine rankende Pflanze gepflanzt wird. Überdachte Stellplätze (Carports) erhalten eine extensive Dachbegrünung. Alle Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es gelten die entsprechenden Pflanzlisten und Vorgaben des GOP.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Dachflächen werden im Plangebiet mittels durchlässiger Wegedecken und Rigolen zur Versickerung gebracht. Stellplätze und Zufahrten werden aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt.

3.7. Spielplätze

Die Art der Grundstücke und deren Bebauung und Nutzung machen einen Spielplatz nach § 9 BbgBO nicht erforderlich. Die private Freifläche jedes Grundstücks lässt eine individuelle Gestaltung nach Bedarf zu.

4. Auswirkung auf die Umwelt

4.1. Immissionssituation

Angesichts der festgesetzten Art der zulässigen Nutzung ist eine Veränderung der bisherigen Immissionssituation im Gebiet nicht zu erwarten.

4.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

1. Festsetzung einer relativ niedrigen GRZ von 0,20 zur Reduzierung der Versiegelung.
2. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
3. Festsetzung für private Erschließungswege

Der erforderliche Ausgleich kann im Plangebiet selbst hergestellt werden.

5. Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet. Der Abriss und die Entsorgung der vorhandenen Bebauung ist gemäß gesetzlichen Vorschriften durchzuführen.

6. Sonstiges

Es erfolgt eine Beleuchtung des Privatweges mit drei Leuchtquellen in geringer Höhe an ausgewiesenen Standorten. Die Zufahrt zum Privatweg darf nicht durch eine Anlage wie Tor oder

Schranke abgetrennt werden. Es sind Schilder mit den Hinweisen Privatweg oder Sackgasse aufzustellen.

Standorte für Müllbehälter sind auf den Grundstücken gemäß BbgBO vorzusehen.

Für den Bereich Wasser-/ Abwasser besteht Anschluss- und Benutzerzwang.

Werden bei Erdarbeiten Gegenstände aufgefunden, die auf ein Bodendenkmal hinweisen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren.

Aufgestellt: Berlin, 28.02.2002

Architektur- und Planungsbüro
Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut Architekt BDA
Schönberger Ufer 51
10785 Berlin

i.V. Dipl.-Arch. C. Scherzberg