

Satzung der Gemeinde Zeuthen
Textbebauungsplan „ Siedlung Maxim - Gorki - Straße“

Satzungsexemplar

Gemeinde:

Zeuthen (Landkreis Dahme – Spreewald)
Schillerstraße 1
15735 Zeuthen

Planverfasser:
Bauamt Gemeinde Zeuthen
Tel.: 033762 753560

Inhaltsverzeichnis

A	FESTSETZUNGEN.....	2
1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.	Art der baulichen Nutzung	2
3.	Maß der baulichen Nutzung	2
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	2
5.	Mindestgröße von Baugrundstücken	3
6.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	3
B	BEGRÜNDUNG.....	4
1.	Gegenstand der Planung.....	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Beschreibung des Plangebietes	4
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.2	Bauliche Nutzung	4
1.2.3	Verkehr	4
1.3	Planerische Ausgangssituation	4
2.	Planinhalte.....	5
2.1	Planungsziele	5
2.2	Begründung der Festsetzungen	5
2.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2.2	Art der baulichen Nutzung	5
2.2.3	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
2.2.5	Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung	6
2.3	Gestalterische Festsetzungen	6
3.	Auswirkungen.....	6
3.1	Eingriffsbewertung	6
3.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
4.	Verfahrenübersicht.....	7
C	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11

A FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke der Gemarkung Zeuthen, Flur 7, welchen den folgenden Flächennummern entsprechen:

Nr.1:	Flurstück	9/11, 7/4
Nr.2:	Flst.	9/10, 7/5
Nr.3:	Flst.	9/9, 7/3, 6/4, 6/5
Nr.4:	Flst.	9/8, 6/6, 6/3, 4/37
Nr.5:	Flst.	9/7, 4/35,4/36
Nr.6:	Flst.	9/6, 4/39
Nr.7:	Flst.	9/5, 4/33, 4/38
Nr.8:	Flst.	9/4, 4/32
Nr.9:	Flst.	9/3, 4/31
Nr.10:	Flst.	9/2, 4/30
Nr.11:	Flst.	179
Nr.12:	Flst.	9/20
Nr.13:	Flst.	9/19
Nr.14:	Flst.	9/18
Nr.15:	Flst.	9/17
Nr.16:	Flst.	9/16
Nr.17:	Flst.	9/15
Nr.18:	Flst.	9/14
Nr.19:	Flst.	9/13
Nr.20:	Flst.	9/12
Nr.21:	Flst.	160 bis179,180,181,182

1.2 Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt. (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für alle Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich wird als bauliche Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

2.2 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Auf allen Baugrundstücken beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3. Auf jedem Grundstück darf ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von höchstens 165 qm errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO)

3.2 Auf allen Baugrundstücken ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Für alle Baugrundstücke wird eine offene Bauweise festgelegt. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 BauGB)

4.2 Gebäude, auch Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 4,0 m bei den Grundstücken Nr.11 bis 20 und von mindestens 10,0 m bei den Grundstücken Nr. 1 bis 10 von der Grundstücksgrenze - Wohnweg Maxim Gorki Straße - haben.(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgBO.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken und Teilung

- 5.1 Für alle Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 500 qm festgesetzt.
Bei Teilungen muss jedes der entstehenden Baugrundstücke unmittelbar in voller Grundstücksbreite bzw. -länge an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen und über diese erschlossen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 Abs. 1, 9 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 6.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdächer auszubilden, Satteldächer, einseitig geneigte Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Der Dachabschluss ist mit Holz, in Form einer Attika, in Breite von 80 cm zu verblenden.
- 6.2 Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Bau NVO sind geneigte Dächer bis 25 % Dachneigung und Flachdächer zulässig.
- 6.3 Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und mit Farbanstrich in Weiß-, Beige- oder Gelbtönen und deren Mischttönen zu versehen.
- 6.4 Die straßenseitigen Einfriedungen zum Wohnweg Maxim - Gorki – Straße sind in Natursteinsockel in Höhe von 40 cm mit zwei darüber liegenden horizontalen Holzbohlen sowie Natursteinpfeilern auszuführen. Die Höhe der Einfriedung soll 100cm nicht überschreiten.
- 6.5 Wohnhäuser in Holzblockbauweise sowie Fassadenverkleidungen in Holz sind unzulässig.

B BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand der Planung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Bereich „Siedlung Maxim – Gorki – Straße“ macht sich zur Erhaltung der Typik und bestehenden Struktur des Gebietes sowie Wohnqualität die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Siedlung wurde Anfang der 70iger Jahre nach einer Gesamtplanung errichtet. 19 Einfamilienhäuser vom gleichen Typ, eingeschossig mit einheitlicher Gestaltung, besonders hervorzuheben sind die umlaufende Holzattika als Flachdachabschluss, die Eingangsbereiche zur Straße und die Einfriedungen. Sie bilden ein in sich geschlossenes städtebauliches Ensemble. Einige Eigentümer der Wohnhäuser wollen ihre Gebäude erweitern.

Die Regelungen des § 34 BauGB und einer Gestaltungs- und Erhaltungssatzung reichen hier zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und gleichzeitigen Erweiterung der Wohnnutzung nicht aus. Der Eindruck der Geschlossenheit der Siedlung sowie ihre Typik soll erhalten bleiben und gleichzeitig sollen Möglichkeiten der Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen werden.

Für den geringen Umfang des Planinhaltes ist die Aufstellung eines Textbebauungsplanes ausreichend.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der nördlichen Seite der Maxim – Gorki – Straße und ist durch einen eigenen Wohnweg erschlossen. Es grenzt an die Wohn- und Waldgrundstücke südöstlich der Heinrich – Heine – Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,5 ha, die darin liegenden Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 1,3 ha.

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören die Flurstücke der Gemarkung Zeuthen, Flur 7, welchen den folgenden Flächennummern entsprechen:

Nr.1:	Flurstück	9/11, 7/4
Nr.2:	Flst.	9/10, 7/5
Nr.3:	Flst.	9/9, 7/3, 6/4, 6/5
Nr.4:	Flst.	9/8, 6/6, 6/3, 4/37
Nr.5:	Flst.	9/7, 4/35, 4/36
Nr.6:	Flst.	9/6, 4/39
Nr.7:	Flst.	9/5, 4/33, 4/38
Nr.8:	Flst.	9/4, 4/32
Nr.9:	Flst.	9/3, 4/31
Nr.10:	Flst.	9/2, 4/30
Nr.11:	Flst.	179
Nr.12:	Flst.	9/20
Nr.13:	Flst.	9/19
Nr.14:	Flst.	9/18
Nr.15:	Flst.	9/17
Nr.16:	Flst.	9/16
Nr.17:	Flst.	9/15
Nr.18:	Flst.	9/14
Nr.19:	Flst.	9/13
Nr.20:	Flst.	9/12
Nr.21:	Flst.	160 bis 179, 180, 181, 181

Davon ist das Flurstück 180 öffentliche Verkehrsfläche. Die Flurstücke 160 bis 179, 181 182 sind mit Garagen bebaut.

1.2.2 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist in 20 Grundstücke parzelliert und mit 19 Wohnhäusern bebaut. In seiner Nutzung entspricht es einem reinen Wohngebiet. Typisch für das Gebiet sind die einheitlichen Grundstücksbreiten, Baufluchten, Gebäudegrößen sowie Gestaltung der Gebäude und Grundstückseinzäunung.

1.2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Die Grundstücke 11 bis 20 sind sowohl von der Maxim -Gorki -Straße (Wohnweg) als auch von der Maxim – Gorki –Straße aus erschlossen. Der Textbebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu den Erschließungsflächen sowie zu den Garagengrundstücken.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der „Siedlung Maxim – Gorki – Straße“ als Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist am 1.12.00 genehmigt worden und am 02.02.01 nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

2. Planinhalte

2.1 Planungsziele

Mit dem Text- Bebauungsplan sollen gemäß Aufstellungsbeschluss Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewählte Gestaltungsvorschriften rechtsverbindlich geregelt werden.

Im wesentlichen bestehen folgende Planungsziele:

- Festsetzung als reines Wohngebiet mit Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm;
- Begrenzung der Grundfläche von Wohngebäuden auf 165 qm und der Grundflächenzahl auf 0,3
- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Siedlung Maxim – Gorki – Straße wurde in den 70iger Jahren einheitlich geplant. Der räumliche Geltungsbereich entspricht diesen Planungsgrenzen.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden Nutzung und der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend wird Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungswesen sind nicht zulässig.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Grundfläche baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 und der Grundfläche eines Wohngebäudes mit höchstens 165 qm festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl 0,3 können die Grundflächen aller baulichen Anlagen wie Hauptgebäude, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO berücksichtigt werden. Die Regelung gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zur Überschreitung der Grundflächenzahl bleibt unberührt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von höchstens einem Vollgeschoss ist zur Bewahrung des Ortsbildes zwingend erforderlich.

2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird grundsätzlich offene Bauweise und Einzelhausbebauung festgesetzt, um die bereits vorhanden städtebauliche Struktur zu erhalten. Weiterhin wird aus diesem Grund festgesetzt, dass alle Gebäude, auch Garagen und Carports einen Mindestabstand von 4,0m bei den Grundstücken Nr.11 bis 20 und von mindestens 10,0 m bei den Grundstücken Nr. 1 bis 10 von der Grundstücksgrenze - Wohnweg Maxim Gorki Straße - haben. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen, um diesen unbebauten Streifen entlang der erschließenden Verkehrsfläche zu sichern.

2.2.5 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken berücksichtigt den Bestand, nach dem die durchschnittliche Grundstücksgröße bei rund 650qm liegt.

2.3 Gestalterische Festsetzungen

Die vorherrschende einheitliche Gestaltung des Gebietes soll erhalten bleiben. Sie wird geprägt durch die einheitliche Gestaltung der Gebäude vor allem im Dach und Eingangsbereich sowie durch die einheitliche Gestaltung der Einzäunungen zu den öffentlichen Straßenräumen.

Fassadengestaltung

Die regional untypische Holzblockbauweise sowie Fassadenverkleidungen aus Holz werden ausgeschlossen. Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und mit Farbanstrich in Weiß-, Beige-, Gelbtönen und deren Mischttönen zu versehen.

Dachgestaltung

Dächer sind im Sinne einer gleichen Gestaltung für Wohngebäude als Flachdächer auszubilden, Satteldächer, einseitig geneigte Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Der Dachabschluss ist mit Holz in Form einer Attika in Breite von 80 cm zu verblenden.

Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind geneigte Dächer bis 25 % Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedungen sind in Natursteinsockel in Höhe von 40 cm mit darüber liegenden horizontalen Holzbohlen und einer gesamten Höhe von 100 cm auszuführen.

3. Auswirkungen

3.1 Eingriffsbewertung

Durch den Text- Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gemäß § 34 BauGB zulässige Maß hinaus gehen. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

Gemäß Runderlass Nr. 23/2/1997 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Text- Bebauungsplänen ist damit die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das BauGB ist durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) geändert worden. Damit wird das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben an die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der EU- Richtlinien 85/337/EWG vom 27. Juni 1985 und 97/11/EG vom 3. März 1997 angepasst.

Das Vorhaben ist gemäß § 3 b Abs. 3 Satz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. Sep. 2001 (BGBl. I S. 2350) und des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU- Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 (GVBL. I S. 62) nicht UVP- pflichtig.

Da für diesen Text- Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB in die Begründung aufgenommen.

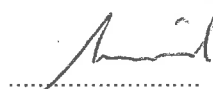
4. Verfahrenübersicht

4.1 Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 S.137) und nach § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl.I/03 S.210), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl.I/03 S.273) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen den Text B-Plan Nr. 1 „Siedlung Maxim – Gorki – Straße“ bestehend aus textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Zeuthen, den 22 JUNI 2006





 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

4.2. Aufstellung

Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18. August 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen vom 26. August bis zum 10. September 2004 erfolgt.

Zeuthen, den 22 JUNI 2006





 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

4.3. Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26. August 2004 beteiligt worden.

Zeuthen, den 22 JUNI 2006





 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

4.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.09.2004 bis 14.10.2004 durchgeführt worden.

Zeuthen, den 22 JUNI 2006





 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

4.5. Behörden- Beteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9. September 2004 und 22.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zeuthen, den 22 JUNI 2006




 (Unterschrift)
 Der Bürgermeister

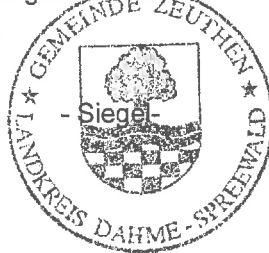
4.6. Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung hat am 6. April 2005 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26. April 2005 bis zum 26. April 2005 entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 27.04.05 am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeuthen, den.....

22. JUNI 2006



.....
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4.7. Bedenken und Anregungen

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17. Mai 2006 geprüft und miteinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Zeuthen, den.....

22. JUNI 2006



.....
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4.8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, wurde am 17. Mai 2006 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17. Mai 2006 gebilligt.

Zeuthen, den.....

22. JUNI 2006



.....
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4.9. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Zeuthen, den.....

22. JUNI 2006



.....
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4.10. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.06.2006 ortsüblich bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 28. Juni 2006 in Kraft getreten.

Zeuthen, den.....

29. JUNI 2006



.....
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2114)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. L S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).



Übersichtsplan Siedlung Maxim - Gorki - Straße

36 37 38 39 40

Maßstab: 1:1000
 Bearbeiter:
 Datum: 2.12.2004