PLANUNGS- UND ARCHITEKTURBÜRO

WILDSCHÜTZ, BETKE UND STEPHAN

BEST PLAN

Bebauungsplan Eigenheimstandort II

ALT GOLM

Entwurf März 1992

Inhalt

Begründung zum Bebauungsplan
Anlagen: 1 Flächenermittlung Einzelparzellen / Gesamt
2 bereits vorliegende Stellungnahmen / Gutachten
3 Fotodokumentation mit Übersichtskarte der Betrachterstandorte

Übersichtsplan
Katasterplanauszug - Bestand
Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Städtebaulicher Begleitplan

Auftraggeber: Märkische Bautreuhand Fürstenwalde GmbH

Dipl.-Ing. Frank Wildschütz
Architekt
AKB BA 2020-90-1-A

Bad Saarow, März 1992

Sitz Bad Saarow/Pieskow
Karl-Marx-Damm 108
O-1242 Bad Saarow

Büro Fürstenwalde
August Bebel-Str. 58
O-1240 Fürstenwalde

Büro Rauen
Alter Mühlenweg 8
O-1241 Rauen

Bankverbindung
Deutsche Bank
Konto-Nr 2543171

Gerichtsstand
Fürstenwalde

Telefon Bad Saarow 2424 Funktelefon (000)0161/1316431

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort II Alt Golm"

1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Auf Veranlassung der Gemeinde Alt Golm wurde über die Märkische Bautreuhand Fürstenwalde GmbH der Auftrag an das Planungsbüro erteilt, für die als Eigenheimstandort II ausgewiesene Fläche, einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Grundlage dafür bildet die derzeit durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes von Alt Golm (§ 8 Absatz 3 BauGB - Parallelverfahren) und die Aufgabenstellung durch die Gemeinde (die sich u.a. in einem Teilungsentwurf darstellte).
Die Gemeinde faßte den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 15.10.1991.
Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die geplanten Grundstücksflächen sollen zwischen 700m² und 1100m² betragen, um u.a. damit eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem ländlichen Charakter der Ortslage angepaßt ist.
Nach Schaffung des Baurechts könnte hier Wohnraum für ca. 100 Einwohner entstehen. Da der Ort zur Zeit ca. 255 Einwohner hat, stellt das eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung und Raumordnung dar.

2. Bestand

2.1 Topographie, Bewuchs und Nutzung des Baugebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Alt Golm und bildet mit seiner südlichen Grenze gleichzeitig einen Teil der Siedlungsgrenze in Richtung Pfaffendorf. Es umfaßt die Flurstücke 184, 185, 187/1, 187/2, 188, 189, 190 und Teile der Flurstücke 187/3 und 191 der Flur 1 der Gemarkung Alt Golm.
Die Grenzen des Bebauungsplangebietes werden zur Zeit im Norden durch Ackerflächen, im Süden durch eine Waldung, im Osten durch eine Landstraße I.Ordnung und im Westen durch bebaute Ortslage und das Friedhofsgelände des Ortes gebildet. Entlang der LIO ist eine lückenhafte Alleepflanzung vorhanden. Das Bebauungsplangebiet selbst wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt.
Topographisch liegt das Gebiet im Mittel bei 80m über HN und liegt damit im höheren Bereich der Ortslage. Bis an das Plangebiet heran ziehen sich im Süden die Ausläufer der Lauseberge. Die höchste Erhebung befindet sich mit 139,5m in ca. 300m Entfernung zum geplanten Eigenheimstandort.
Im Nordosten, in einer Entfernung von etwa 500m ist der Spitzberg (105m ü. HN) sichtbar, der bewaldet aus der umgebenden Ackerfläche herausragt (Vogelorientierungspunkt).
Zur Ortslage hin, Richtung Norden, fällt das Gelände bis auf 70m ü. HN ab(Kreuzungspunkt LIO / LIIO).
Die Ortslage selbst präsentiert sich in einem ländlichen Erscheinungsbild.

2.2 Vorhandene Straßen und Wege

Auf dem Gelände selbst sind keine befestigten Wege und Straßen vorhanden. An der Nordgrenze des Standortes ist eine unbefestigte Sandstraße vorhanden, die von der Ortslage, am Friedhof entlang, zur LIO führt. Eine direkte Anbindung dieser Trasse an die Landstraße ist vorhanden, eine Ein- bzw. Ausfahrt ist derzeit aus verkehrsrechtlichen Gründen nicht möglich (durchgehende weiße Linie).

Ein Sandweg ist auch an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhanden.
Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich die bereits erwähnte LIO 75, welche die beiden Kreisstädte Fürstenwalde und Beeskow miteinander verbindet und die Ortslage Alt Golm tangiert. Nach den vorliegenden Aussagen zum Flächennutzungsplan sollte diese Trasse den Status einer Bundesstraße (Kategorie A II) erhalten. Diese Aussage ist durch die fortschreitende Planung überholt, die Straße wird diese Bedeutung nicht erhalten (siehe dazu auch Ergänzung zum Flächennutzungsplan). Flächen für den ruhenden Verkehr sind derzeit nicht vorhanden. Es existieren keine unmittelbaren Anschlüsse an den ÖPNV.

2.3 Medienversorgung - Bestand

Elektro

Die Elektroerschließung ist durch eine, das Gebiet entlang der LIO tangierende, 20 KV - Freileitung gegeben.

Gas

Durch die Gemarkung verläuft eine leistungsfähige Ferngasleitung. Die Entfernung zum geplanten Eigenheimgebiet beträgt ca. 2,1 km.

Trinkwasser

Die Versorgung der Ortslage Alt Golm mit Trinkwasser erfolgt durch das Wasserwerk Neu Golm. Eine Leitung DN 150 führt bis in die Höhe des geplanten Eigenheimgebietes. Die Versorgungsmöglichkeit ist damit gegeben.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist zur Zeit in Alt Golm nicht vorhanden. Laut Aussage der MWA GmbH zum Flächennutzungsplan ist die Installation einer solchen Anlage für die Jahre 1993 / 1994 geplant. Neben Investitionsfragen sind jedoch auch Probleme der zentralen Abwasserkonzeption im Kreis Fürstenwalde zu klären.
Regenwasserleitungen, Straßenbeleuchtungskabel und Postkabel sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Baugrund

Baugrunduntersuchungen im betrachteten Gebiet wurden bisher noch nicht durchgeführt. Bei einer Probeschachtung im südlichen Bereich wurde Kiessand vorgefunden. In einem geotechnischen Vorbericht, gefertigt im Januar 1991 als Zuarbeit zum Flächennutzungsplan, sind mögliche Baustandorte untersucht worden. Die dem Baustandort nächstgelegene Fläche (siehe Anlage - Fläche 4a) ermöglicht dem Baugrund nach Eigenheimbebauung. Dabei besitzen die Ackerflächen mit 0,5m bis 0,7m eine relativ starke Oberschicht von Mutterboden minderer Qualität. Stellenweise sind Aufschüttungen vorhanden. Die Flächen sind scheinbar mit Abschlämmassen aus höheren Lagen überschichtet. Unter der humosen Deckschicht folgen meist Feinsande, z.T. mit schluffigen Anteilen, die mit steigender Tiefe zunehmen. In einer Tiefe von etwa 2,5m wird wieder sandiger Erdstoff erreicht. Die Bohrungen im Gebiet 4a waren wasserfrei.
Durch die Schluffschichten können Zusatzmaßnahmen hinsichtlich Gründung, Kellerabdichtung oder Dränagen notwendig sein. Bei der Vorbereitung der Einzelobjekte sind deshalb Baugrunduntersuchungen vorzunehmen. Beim Bau ist die Aufweichung der Gründungssohlen zu vermeiden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Maß und Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Konzeption der Gemeinde wird der Standort als allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO eingeordnet und dient somit vorwiegend dem Wohnen, welches quantitativ und qualitativ dominiert. Es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden, Fremdstörungen müssen jedoch teilweise in Kauf genommen werden (LIO). Es sind keine Anlagen zulässig, die den Wohnwert erheblich beeinträchtigen.
Als Immissionsrichtwerte sind tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) als Lärmgrenzwerte festgeschrieben.
Räume für freiberuflich Tätige oder Kleingewerbe sind zulässig, wenn diese nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch nehmen.
Garagen und Stellplätze sind entsprechend §12 Absatz 2 und 3 BauNVO zulässig. Dabei wird auf jeder Eigenheimparzelle die Zahl der PKW-Stellplätze / Garagen auf max. 2 beschränkt. Die Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr im Sinne von Parkplatzflächen ist im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.
Nicht zulässig sind Fuhrunternehmen, Taxiunternehmen, Kegelanlagen, Spielhallen, Tankstellen oder Waschanlagen u.ä. Ausnahmsweise kann Beherbergungsgewerbe zugelassen werden, wenn es sich in den Charakter des Gebietes einpaßt (§ 4 Absatz 3 BauNVO).
Kleintierhaltung wird bedingt zugelassen und beschränkt sich auf Hunde, Katzen, Kaninchen, Hühner und Exoten.
Bei der Haltung von Hunden und Katzen ab 3 Tieren, bei den restlichen genannten Tierarten ab 10 Tieren, ist die Genehmigung der Gemeideverwaltung einzuholen. Bei der Haltung der Tiere ist im Sinne des weitestgehend ungestörten Wohnens auf eine ordnungsgemäße Unterbringung und Versorgung zu achten, die nicht zu nachbarlichen Differenzen führt.
Die Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet im Ort wurde entsprechend dem für das Land Brandenburg gültigen Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen eingehalten.
In Abstimmung mit der Gemeinde wurden entsprechend § 17 BauNVO folgende Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt:
-Grundflächenzahl GRZ 0,4
-Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
entsprechend § 16 BauNVO:
-Zahl der Vollgeschosse I+ DG, Ausbildung eines ortsüblichen Satteldaches (es sind alle Satteldachformen zugelassen, als Dacheindeckung sollen rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachsteine verwendet werden. Dachgauben sind mit einer im Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehenden Größe zulässig. Einseitig geneigte Dächer werden nicht zugelassen. Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseite sein.)
-die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 10m über OKG festgelegt
Abstandsflächen sind gemäß § 6 BauO einzuhalten, entsprechend der Gebäudehöhe über OKG, jedoch mindestens 3m in der Tiefe.
Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt (bei Einhaltung der GRZ). Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO), die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen oder seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind ebenfalls mit Satteldachformen in Anpassung an das Hauptgebäude auszustatten. Einseitig geneigte Dächer werden auch hier nicht zugelassen. Die Firstrichtung der Nebenanlagen darf rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung ausgebildet werden. Nebenanlagen sind in einem Komplex aufzubauen, soweit nicht grundsätzliche funktionelle Anforderungen dagegensprechen. Eine Begrünung der Nebenanlagen durch Kletter- oder Schlingpflanzen ist erwünscht. Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion pergolenartig in

Holz ausgeführt wird. Eindeckungen können in ebenem farblosen Glas oder Acrylglas zwischen den Balken erfolgen. Auch hier ist eine Begrünung erwünscht.
Die allgemeine Gebäudegestaltung hat entsprechend dem in der Ortslage vorhandenen allgemeinen Gestaltungsbild zu erfolgen. Das trifft insbesondere auf Fenster- und Türgestaltung, Fassadenoberfläche und Sockelausbildung zu.
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist zu beachten, daß Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb OKG, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, in die Berechnung mit eingehen. Die genannten Anlagen dürfen zur Überschreitung der GRZ um 50 % führen, in jedem Fall ist jedoch die geringstmögliche Versiegelung des Bodens anzustreben. Zum Ausgleich des ökologischen Gleichgewichtes (Wegfall der zusammenhängenden Ackerfläche) ist das Eigenheimgebiet mit einem hochwertigen Grünbesatz auszustatten. Entlang der Straßentrassen und an der Grenze zur LIO werden Pflanzgebote ausgesprochen. Zur konkreten Untersetzung ist gegebenenfalls von der Gemeinde ein Grünordnungsplan in Auftrag zu geben.
Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1,20m über OKG beschränkt. Sie sind aus Holz (Scherengitter, Lattenzaun oä.) herzustellen und farblich naturbelassen oder in erdfarbenen Tönen zu behandeln. Metallzäune und Mauern werden nicht zugelassen. Einzelne Pfeiler an Eingängen und Grundstücksecken dürfen 1,30m Höhe erhalten und sind in Material und Dimension der sonstigen Einfriedungsgestaltung anzupassen (Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegeln, keine Betonabdeckung). Hecken und aneinanderschließende Gehölze sind ebenfalls zugelassen. Von den nichtüberbauten Grundstücksteilen dürfen höchstens 10 % befestigt werden. Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen werden dabei nicht angerechnet, wenn sie auch tatsächlich begrünt werden. Die Vorgartenflächen und alle weiteren nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
Zur Ableitung des Schmelzwassers aus den Lausebergen wird ein offener Graben angelegt, der die Grünzone im Osten des Bebauungsplangebietes durchläuft.

3.2 Verkehrstechnische Lösung

Die verkehrstechnische Lösung der Einbindung des Eigenheimstandortes basiert auf einer Vorgabe durch die Gemeinde. Die Anbindung des Gebietes erfolgt einerseits an die Ortslage, andererseits an die LIO 75, auf gerader, gut einsehbarer Strecke. Die beiden Erschließungsstraßen (nördlich und südlich des Gebietes) wurden im Trennsystem angelegt - beidseitig Fuß-Radweg, Grünstreifen b=2,25m und Fahrtrasse b=5,5m, die Anliegerstraßen (parallel zur LIO) werden als Mischsystem ausgelegt (Gesamtbreite 10m). Hier sind insbesondere durch Farbgebungen im Straßenbelag und Grünelemente Geschwindigkeit und Verkehrsfluß zu beeinflussen.
Die Höchstgeschwindigkeit auf den Mischverkehrsflächen beträgt 30 km/h.
Als Oberflächenmaterial in allen Bereichen wird Betonpflaster vorgesehen. Wie bereits oben erwähnt, sind max. 2 Stellflächen je Wohnung auf den Grundstücken zu schaffen.

3.3 Sonstige Flächen

Gemeinschaftsflächen zum Kinderspiel werden im Bebauungsplangebiet nicht ausgewiesen.
Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zum Wegfall von ca. 4ha Ackerfläche wird im Osten eine 10m breite Geghölzpflanzung (ca. 2700m²) als öffentliche Grünfläche festgesetzt (entsprechend § 8 BNatG), die das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere erweitert. Diese Fläche wird im Süden locker fortgesetzt.

4. Erschließung durch Medien

Trinkwasser

Ausgehend von der im Bestand vorhandenen AZ DN 150 wird für das Gebiet eine Ringleitung DN150/100 aufgebaut, die die Versorgung aller Gebäude übernimmt und Ausgangspunkt für die Ringerschließung der östlichen Ortslage werden soll.

Abwasser

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist erst für die kommenden Jahre für Alt Golm geplant. Bis zum Anschluß an das Zentralsystem ist deshalb auf jedem Grundstück als Übergangslösung eine abflußlose Sammelgrube anzulegen. Es wird jedoch empfohlen die Hauptleitung im Straßenbereich und die Hausanschlußleitungen bis zur Grundstücksgrenze bereits zu verlegen.

Elektro

Die Erschließung erfolgt von der vorhandenen Leitungstrasse entlang der LIO aus. Hierfür wird in der Nordostecke des Bebauungsplangebietes, innerhalb des geplanten Grünschutzstreifens, eine Trafostation errichtet.

Gas

Die Gasversorgung sollte im Rahmen der gesamtgemeindlichen Lösung gesehen werden, da die Erschließungsaufwendungen für das Bebauungsplangebiet allein zu hoch wären. Dies kann im Zusammenhang mit der Erdgaserschließung geschehen. Für die Verlegung der Versorgungsleitungen gilt das gleiche wie für die Problematik Abwasser.

Telekom

Hierzu gibt es zur Zeit keine über die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hinausgehende Aussagen des Unternehmens.

Regenwasser

Eine zentrale Regenentwässerung existiert nicht. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Wege und Straßen ist entsprechend den dafür geltenden technischen Vorschriften abzusichern.