

GEMEINDEAMT  
GROSS GLIENICKE



Dorfstraße 12  
0-1501 Groß Glienicke  
Telefon: 1207  
Bankverbindung:  
Deutsche Bank Potsdam  
BLZ 12070000  
Kto.Nr. 3006657

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Datum

Textliche Darstellung:

Groß Glienicke

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Planungsgebiet 2

~~"Bergstraße"~~

Geschäftszeiten:

Montag - Donnerstag 9 - 12 Uhr u. 13 - 15 Uhr

Kassenzeiten

Montag von 9 - 12.00 Uhr

Termine bei der Bürgermeisterin

Das zu bebauende Plangebiet liegt westlich des Glienicker Sees.

Die Höhenlage der Gebiete, in denen das Planungsgebiet liegt, ist zwischen 40 m und 45 m über normal Null. Der Seespiegel des Glienicker Sees liegt auf ca. 30 m über normal Null.

Die Vermessung wurde im Dezember 1991 abgeschlossen.

Die Oberfläche von Teilgebiet A2 umfaßt ca. 37 x 200 m = 7.760 m<sup>2</sup>

Die heutige Funktion der Gebiete ist landwirtschaftliche Nutzfläche. In dem Flächennutzungsplanentwurf aus dem Jahre 1991 ist das Plangebiet 2 als Wohnungsbaugebiet ausgewiesen.

**Teilgebiete der Siedlung**

Durch die Wahl von geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 45° entsteht eine Dachlandschaft die den Charakter der Siedlung harmonisieren soll.

Das Plangebiet A2 enthält:

13 Doppelhäuser mit Keller gem. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Häuser sollen vorwiegend der Deckung des Eigenbedarfs der Bürger von Groß Glienicke dienen.

Die GFZ beträgt 0,45.

**ERSCHLIESSUNG**

**Wasser** Das Wasserwerk Stolpe ist mit dem Wasserwerk Nedlitz durch eine Transportleitung DN 600 verbunden. Diese Transportleitung verläuft entlang der Potsdamer Straße und der Umgehungsstraße. An diese Leitung soll das Baugebiet angeschlossen werden. Für die sekundäre Versorgung des Bebauungsgebietes ist eine Ringleitung ausgehend von der neu zu bauenden Hauptleitung erforderlich, die so dimensioniert wird, daß auch öffentliche Hydranten für die Feuerlöschversorgung angeschlossen werden können.

**Abwasser** Das Abwasser soll nach Ausbau der Kanalisierung von Gatow und Kladow dem Klärwerk Ruhleben zugeführt werden. Da dies erst im Jahr 2000 möglich sein wird, ist zwischenzeitlich die Errichtung einer Containerkläranlage am Standort "Waldsiedlung" vorgesehen, die mit dem Baugebiet über eine Druckleitung verbunden wird.

**Regenwasser** Weitgehende Versickerung im Baugebiet bzw. Ökoteich.

- Fernmeldever-**  
**sorgung** Die Neuerschließung für das Gemeindegebiet hat be-  
gonnen.
- Gasversorgung** Bei Bedarf kann an die Gasleitung entlang der Umge-  
hungsstraße angeschlossen werden.
- Elektroenergie-**  
**versorgung** Nach Aussagen der Märkischen Energieversorgung AG  
(MEWAG) ist das vorhandene 15 KV Ringnetz so ausge-  
legt, daß künftige Leitungsnetzerweiterungen abgesi-  
chert werden können.

### GESTALTUNGSSATZUNG

Grundgedanke dieser Gestaltungssatzung ist eine möglichst große Freiheit aller an der Planung beteiligter Architekten zu gewähr-  
leisten ohne den einheitlichen Charakter der Neubausiedlung zu  
zerstören.

### Volumen

#### Baukörper

Einfache, blockhafte Baukörper sind gefordert. Die Fas-  
sade auf der Baulinie soll das wichtigste formgebende  
Element sein. Innerhalb der Vorzone (siehe Bebauungsplan)  
sind Balkone, Loggien, Pergolen und Wintergärten ange-  
dacht.

Diese Elemente dürfen zusammengerechnet nicht mehr als 40  
% der Fassadenfläche antasten.

Geneigte Dächer sind vorgeschrieben (s.u.)

Die Traufhöhen ergeben sich aus der gemittelten Geschoß-  
höhe von 2,75 m und einer zulässigen Drempelhöhe von ma-  
ximal 1 m.

#### Baulinie

Die Baulinie ist festgelegt an den Stellen die an öffent-  
liche Bereich grenzen. Trotz der verschiedenen Entwürfe  
soll hiermit eine Einheitlichkeit in Maßstab und Verhält-  
nissen entstehen, die der ganzen Siedlung einen geschlos-  
senes Bild verleiht.

#### Baugrenze

Kein Teil der baulichen Anlagen darf über die Baugrenze  
hinaus gehen. Dies gilt für alle Geschoßgrundrisse.

## Profile

### Schnitte

Die Querschnitte durch einzelne Straßenzüge und Platzräume sind äußerst wichtig um die gewünschte Atmosphäre in den Teilbereichen zu erhalten. Nähere Angaben sind aus den Schnittzeichnungen ersichtlich.

## Fassaden

### Erdgeschoß

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll einheitlich 15 cm über dem Niveau des Außenraumes liegen.

Die Fassadenfläche darf zu maximal 40 % von Eingriffen und Anbauten wie Balkonen, Wintergärten etc. vereinnahmt werden.

## Dächer

### Neigung

Geneigte Dächer mit 15-35° Neigungswinkel sind vorgegeben.

### Gauben und Dachaufbauten

.. sind grundsätzlich zulässig, soweit sie die geforderte Dachneigung erfüllen.

## Materialien

### Dächer

Dachflächen werden einheitlich mit Dachsteinen in einer noch zu wählenden Farbe und Ausführung eingedeckt.

### Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind Klinker (allgemein: Backsteine), Fassadenputze mit gleichmäßig glatter Oberfläche (kein Edelkratzputz) und Holzschalungen vorgesehen. Auf weitgehend umweltfreundlich hergestellte und verarbeitbare Materialien wird Wert gelegt.

### Fenster und Türen

Es sollten keine Kunststoff-Holz und Aluminium-Holz Werkstoffkombinationen und Aluminium, das nicht aus "recycletem" Material besteht verwendet werden.

### Wintergärten, Carports und andere Ausbauten

Auch hier sollten energieverbrauchende und nicht recycelfähige Materialien gemieden werden. Es gilt weitgehend das unter "Fenster und Türen" Festgelegte.

### Farben

Weitgehend natürliche Farben sind zu verwenden. Die Farbskala ist im Erdfarbenen Spektrum gehalten, mit starker Tendenz zu helleren Farben für die dominanten Oberflächen und dunkelen Farbakzenten. Eine genaue Farbwahl wird zukünftig mit allen Beteiligten abgesprochen.

## Vorzonen

### Carports

sind in der Vorzone - nach Bebauungsplan - zulässig. Bisher sind Carports nur für die Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen.

### Kellerersatzräume

Da große Teile der Siedlung ohne Keller angelegt werden sind Zonen sowohl in den Appartementblocks als im Garten als Kellerersatzräume vorzusehen.

### Müllboxen

Müllboxen sind von den Architekten mitzuplanen. Einheitliche Gestaltungsmerkmale werden noch festgelegt. Es sollte darauf geachtet werden, daß in Zukunft verstärkt Müllsorten getrennt werden und daher mehr Platz als bisher nötig ist.

## Freiflächen

### Versiegelungen

Versiegelungen sind so sparsam als möglich zu verwenden. Zur Anwendung kommen Rasengittersteine, Holzpflocke und Wurzelschutzgitter.

### Hecken

Es werden in der ganzen Siedlung eine Sorte Hecken angelegt. Die Art wird aus dem Grünordnungsplan von TKA hervorgehen.