

Bebauungsplan 'Eisbergstücke'

Festsetzungen im Text

und

Begründung

Datum: 23.07.1992

Inhalt

	Seite
Verfahrungsvermerke	1
Rechtsgrundlage	2
Festsetzungen im Text	3
1. Art und Mass der baulichen Nutzung	3
2. Bauweise	3
3. Stellung der Bauten	4
4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen	4
5. Abstandsflächen	4
6. Nebenanlagen	4
7. Stellplätze, Garagen und Einfahrten	5
8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
9. Festsetzungen über die äussere Gestalt baulicher Anlagen	6
10. Einfriedungen	7
11. Verkehrsflächen	8
12. Öffentliche Grünflächen	8
13. Regelung des Wasserabflusses	8
14. Wärmeversorgung, Massnahmen der Luftreinhaltung	9
15. Bauökologie	9
Hinweise zur Satzung	10
Begründung des Bebauungsplans	11
1. Lage und Bestandssituation	11
2. Baugebietsausweisung, bisherige Planungen	11
3. Anlass und Zweck der Planung	12
4. Ziele der Planung	13
5. Art und Mass der baulichen Nutzung	13
6. Baugebietsstruktur	14
7. Verkehrserschliessung	14
8. Grundstückseinteilung und Bauweise	15
9. Ver- und Entsorgung	15
10. Freiflächen	17
11. Kindergarten	18
12. Flächenbilanz	18
13. Kostenüberschlag	19

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Auslegung
- Aufforderung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme
- Anfrage an die für Raumordnung zuständige Stelle erfolgt
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Anregungen und Bedenken, Stellungnahmen
- evtl. Änderungen des Entwurfs
- Beschluss der Sitzung
- Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde
- Bekanntmachung der Genehmigung und öffentliche Auslegung
(am, von-bis, gezeichnet)

Die Gemeinde Fahrland erlässt auf folgender Rechtsgrundlage

- §§ 1-4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt ergänzt durch § 246a (Einigungsvertrag vom 31.08.1990)
- §§ 4 und 12 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986
- Gesetz über die Bauordnung Brandenburg (BauO) vom 20. Juli 1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30. Juli 1981

den Bebauungsplan 'Eisbergstücke' als Satzung. Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil und einem Textteil.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

.....
Datum

.....
i.v. des Katasteramts

Der Entwurf des Bebauungsplans 'Eisbergstücke' wurde im Auftrag der Gemeinde Fahrland erarbeitet von Gruppen for by- og landskabsplanlægning a/s, DK 6000 Kolding, Pakhustorvet 4, Telefon 0045 75 52 64 44, Telefax 0045 75 53 14 33

.....
Datum

.....
Ole Klaaborg

Der Bebauungsplan 'Eisbergstücke' tritt als Satzung in Kraft am

.....
Datum

.....
Der Bürgermeister der
Gemeinde Fahrland

Festsetzungen im Text

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 16, 17, 19, 20 BauNVO)

- a) Das Gebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 1,2.
- c) Entsprechend den Planeintragungen sind im Baugebiet zulässig

- I höchstens ein Vollgeschoss
- II höchstens zwei Vollgeschosse
- III höchstens drei Vollgeschosse

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäss den Eintragungen in der Planzeichnung sind folgende Bauweisen nach § 22 BauNVO zulässig:

- a) offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Dies gilt für sämtliche Grundstücke von mehr als 10 m Breite an der zum zugeordneten Strassenabschnitt (Einfahrt) orientierten Grenze
- b) offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Die bei Doppelhausbebauung zwischen zwei Haushälften verlaufende Grundstücksgrenze ergibt sich aus den Baugrenzen und Garagenstandorten. Zur Einzelhausbebauung müssen zwei nebeneinanderliegende Grundstücke erworben werden, die auch mit einem Doppelhaus bebaubar wären.
- c) offene Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser zulässig
Im abgegrenzten Bereich entlang der Hauptstrasse im Westen sind Doppel- oder Reihenhäuser zulässig. Im Falle der Reihenhausbauweise entfallen die Baugrenzen und Garagenflächen entlang der überbauten Grundstücksgrenze.
- d) offene Bauweise, Reihenhausbauweise
An den zentralen Plätzen an der Haupterschliessungsstrasse ist nur Reihenhausbauweise möglich.
- e) Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Abweichung (vgl. Begründung Nr. 8) von der festgelegten Bauweise muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

3. Stellung der Bauten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper muss entweder first- oder giebelständig zu dem dem Grundstücksbereich zugeordneten Strassenabschnitt liegen. Bei gekrümmter Strassenführung gilt als Richtung die mittlere Richtung (Tangente in der Mitte) des dem Grundstück zugeordneten Strassenbogens.
- b) Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Hauptfirstrichtungen der Gebäude zu erstellen.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

- a) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,30 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Strassenabschnitts liegen. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie durch hochstehendes Grundwasser zwingend erforderlich sind; in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.
- b) Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich.
- c) Die Traufhöhe der Häuser darf nicht höher als 3,5 m über OK-EG-FFB liegen.
Garagen dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

5. Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen Abstandsflächen ergeben, die geringer als die gesetzlichen Abstandsflächen sind, werden diese ausdrücklich für gültig erklärt.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

- a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- b) Gartenlauben, Gerätehäuschen o.ä. sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht aus festem Mauerwerk und nicht mit flächigem Betonfundament. Sie dürfen nicht grösser als 10 m² Grundfläche sein und maximal 2,3 m Traufhöhe mit Sattel- oder Pultdach haben. Begrünte Dächer sind hier erwünscht.
- c) Pergolen sind aus Holz oder Metall zulässig.
- d) Freistehende Mülltonnenboxen sind nicht zulässig.

7. Stellplätze Garagen und Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 21a BauNVO)

- a) Garagen dürfen nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche oder der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum zur Strasse von mindestens 5 m freizuhalten.

Carports bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
- b) Es ist der überwiegende Bau von Carports erwünscht.
- c) Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 Tonnen Gewicht oder deren Anhänger sind unzulässig.
- d) Bei Reihenhausbau entlang der westlichen Hauptstrasse können hier die Kellergeschosse als Tiefgaragen ausgebaut werden.
- e) Einfahrten können bei Einzelhäusern 3 m breit sein, die bei Doppelhäusern nebeneinanderliegenden zwei Einfahrten insgesamt 6 m.

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15, § 23 BauNVO)

- a) Nicht überbaubar sind die Flächen ausserhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von erforderlichen Stellplätzen, notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen bis 25 m² zulässig.
- c) Als Beläge für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind alle nicht vollständig versiegelnden Materialien zulässig: Natur-

stein, Klinker, Betonsteine und -platten, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Nicht zulässig sind: Beton- und Asphaltdecken o.ä. und Betonverbundsteine sowie stark getönte (Gelb-, Röt-, Violetttausprägungen etc.) Betonmaterialien und Kunststeine.

Die Gestaltung der Einfahrtsbereiche sollte möglichst mit der Ausbildung der öffentlichen Strassenräume abgestimmt werden.

9. Festsetzungen über die äussere Gestalt baulicher Anlagen (§ 12 BauO und § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

9.1 Hausfassaden

- a) Die Aussenwände der Häuser können in Ziegelmauerwerk (Farbton rot bis rotbraun) oder in verputztem Mauerwerk erstellt werden. Soweit mit Feuerschutzbestimmungen vereinbar können sie auch in Holz ausgeführt sein. Nicht erlaubt sind Ornamentputze, Verkleidungen mit Kunststoff- oder Eternitelementen sowie aus keramischem Material.

Die verputzten Fassaden müssen weiss oder pastellfarben gestrichen werden. Grelle Anstriche sind als Ausnahmefall genehmigungspflichtig.

- b) Glasanbauten zur Nutzung der passiven Solarenergie sind erwünscht. Wintergarten sind als Holz-, Metall- und Glas-konstruktion zulässig.
- c) Aus der Fassade herausragende Gebäudeteile wie Balkone und Wintergärten dürfen die festgelegte Baugrenze überschreiten.

9.2 Dachflächen

a) Dachform

Die Dächer sind als Formen des Sattel- oder Halb-/Krüppelwalmdaches auszuführen, wobei die Dachneigung für beide Dachhälften gleich sein muss und der First mittig liegt. Der Traufüberstand beträgt maximal 35 cm, der Überstand am Ortgang maximal 20 cm. Garagen sind mit Sattel- oder Pultdächern abzudecken.

b) Dachneigung

Je nach Gebäude-Geschossigkeit müssen die Dachflächen mit folgenden Neigungswinkeln ausgeführt sein

für ein- und eineinhalbgeschossige Häuser	45-50 Grad
zwei- und dreigeschossige Häuser	30-35 Grad

c) Baustoffe

Die Haus- und Garagendächer sind mit Dachziegeln in rotem bis rotbraunem Farbton auszuführen; erwünscht ist die Verwendung einer regionaltypischen Ziegelform.

Bei Garagen, Gartenhäusern und Carports ist auch der Einsatz von Dachbegrünungen erwünscht. Gartenhäuschen und Carports können auch mit Metall-, Holzmaterial oder Dachpappe abgedeckt werden.

d) Gauben und Dachfenster

Gauben sind zulässig, wobei sie nicht breiter als 1,5 m sein dürfen. Schleppegauben können nicht höher als 1,3 m ausgeführt werden, ihre Neigung darf nur wenig unter der des Schlepddaches liegen. Satteldachgauben müssen höher als breit sein, jedoch darf die Höhe nicht mehr als das 1,5-fache der Breite betragen. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 0,9 m sind.

Der Minimumabstand zwischen den Gauben beträgt 1,5 m, das Gleiche gilt für Dachfenster; der Abstand zum Ortgang darf in beiden Fällen 1,5 m nicht unterschreiten.

Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Grössere Fenster-/Glasflächen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich als solarenergetisch sinnvoll nachweisen lassen.

e) Solarelemente

Die Anbringung von Kollektoren und anderen Geräten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

10. Einfriedungen

- a) Als strassenseitige Einfriedungen sind Hecken, Drahtzäune und Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Nicht zulässig sind Holzzäune mit waagerechter Lattung, Jägerzäune o.ä., ausserdem Mauern, schmiedeeiserne Zäune sowie Zäune mit durchgehendem Bodensockel.

Die Zäune dürfen maximal 1,0 m hoch sein.

- b) Zwischen zwei Grundstücken dürfen auch bis 2,0 m hohe Pergolen, Holzwände o.ä. als Sichtschutz errichtet werden. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der gemeinsamen Grundstücksgrenze betragen.

11. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Planzeichnung zu gestalten. Hierbei sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen

Fuss-/Radwege

Wassergebundene Decke
Platten-, Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege

Parkflächen

Steckkiesel, Rasengitterstein, Rasenpflaster, Schotterrasen

Mischflächen auf Wohn-Ringstrassen

Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein)

Fahrbahn Haupterschliessungsstrasse

Asphalt, Pflasterbelag

Platzaufweitungen der Haupterschliessungsstrasse

Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein)

12. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Im Planungsgebiet sind dies: Kinderspielplätze, Plätze innerhalb der Wohngebietsgruppen, Pflanzstreifen entlang der Strassen, extensive Grünflächen, Gehölzpflanzungen am Baugebietsrand und Immissionsschutzpflanzungen. Über den Rahmen des Bebauungsplans hinausgehende detaillierte Aussagen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch einen Grünordnungsplan für das Gebiet.

Die Anlage der verkehrsbegleitenden Grünflächen erfolgt nach genauen Massgaben der Grünordnungsplanung mit Ruderalpflanzenmischungen, Gras-Kraut-Mischungen, Baum- und Strauchpflanzungen.

13. Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers werden in der öffentlichen Grünfläche Gräben und Teiche

angelegt, entlang der Strassen werden offene Rinnen oder Regenrohre geführt.

- b) Sämtliches Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken, das dort nicht auf der Gartenfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z.B. Toilettenspülung) genutzt wird, muss den Regenablaufgräben zugeführt werden.

Dies gilt ebenso für den Oberflächenabfluss von den Wohnstrassen. Die Gullis müssen hierfür mit Ölabscheidern ausgestattet werden.

- c) Das Abflusswasser von der Hauptstrasse im Westen und der zentralen Haupterschliessungsstrasse ist in das Kanalnetz einzuleiten.

14. Wärmeversorgung, Massnahmen zur Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nicht zur Brauchwassererwärmung und Heizung verwendet werden.

Sämtliche Gebäude im B-Plan-Gebiet werden an das Wärmenetz der neuen Heizzentrale angeschlossen.

15. Bauökologie (nicht verpflichtende Empfehlung) (Hinweise in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 8 BNatG)

- a) Bei der Planung der einzelnen Häuser soll auf eine heizungsenergetisch günstige Raumanordnung und Fenster-/Glasflächenorientierung geachtet werden (Wintergärten als Sonnenfallen auf der Südseite, Dämmung der Nordseite z.B. auch durch Fassadenbegrünung).
- b) Es sollte auf eine energiesparende technische Ausstattung geachtet werden.
- c) Es sollte auf eine wassersparende technische Ausstattung (z.B. dosierende Armaturen) mit nach Möglichkeit getrenntem Trink- und Brauchwasserleitungssystem, geachtet werden. Insbesondere sollte die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Zisternen oder - bei Reihen- und Doppelhäusern - gemeinsamen Regenwassertanks im Dachgeschoss für das Brauchwasser angestrebt werden.
- d) Die Wahl der Baumaterialien (auch Farben) sollte umsichtig erfolgen, wobei sowohl gesundheitliche Aspekte, als auch ökologische beachtet werden sollten. Wünschenswert ist

v.a. die Verwendung von Recyclingmaterial (Ziegel, Isofloc) und recycelbarem Material. Dadurch sollte bereits in der Bauphase die Anhäufung grosser (Sonder-) Müllmengen vermieden werden.

Hinweise zur Satzung

1. Die Höhe der OK-EG-FFB (Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung ersichtlich sein.
3. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den einzelnen Grundstücken Grüngestaltungspläne gefordert werden.

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 'Eisbergstücke' Gemeinde Fahrland

1. Lage und Bestandssituation

Das rund 24 ha grosse B-Plan-Gebiet 'Eisbergstücke' liegt wenige hundert Meter nordöstlich von Fahrland; es grenzt im Süden an die Kienhorststrasse an.

Hier schliesst es an ein kleines bestehendes Wohngebiet an, das sich rechts und links einer Stichstrasse in das Planungsgebiet erstreckt.

Die westliche Begrenzung bildet die neu zu bauende Haupterschliessungsstrasse für den Fahrlander Norden. Nördlich schliesst an das Baugebiet bisher eine Brachfläche an, die im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde ebenfalls als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist.

Das nahezu ebene Gelände fällt leicht nach Osten ab, das Gefälle liegt unter 1%. Es reicht hier nahe an den 'Grossen Graben', einen kleinen Bach, der Richtung 'Krämpnitz-See' entwässert.

Das Gebiet wurde bisher - wie der gesamte Norden Fahrlands als Obstplantage genutzt. Die Bäume wurden im Frühjahr 1992 entfernt; momentan erstrecken sich im Norden Fahrlands ausgedehnte Brachflächen.

2. Baugebietsausweisung, bisherige Planungen.

Für das Gemeindegebiet Fahrland gibt es keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Es wurde jedoch im Sommer 1991 der Entwurf eines Teilflächennutzungsplan vorgelegt, der inhaltlich von den Gemeindevertretern bestätigt ist und dessen Umsetzung angestrebt wird.

Er sieht für das Gebiet der ehemaligen Obstplantage im Norden von Fahrland die Ausweisung von Wohngebieten vor und legt die Führung der Haupt-Strassenachsen fest. In diesem Entwurf wird die Unterteilung des ausgewiesenen Baulandes in einzelne Bebauungsplangebiete vorgenommen.

Die Gemeinde fragte im Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung nach einer Stellungnahme an. Die Aussetzungsfrist verstrich ohne Antwort, so dass die Anfrage als positiv beschieden aufgenommen wurde (§ 4 BauGB, seit

06.12.1991 auch in § 9 des Vorschaltgesetzes zur Landesplanung).

Im August 1991 fasste die Gemeinde den Beschluss, für die Teilbereiche vorgezogene Bebauungspläne aufstellen zu lassen. Der vorliegende Bebauungsplan 'Eisbergstücke' legt die Erweiterung des Ortes am östlichen Rand fest.

3. Anlass und Zweck der Planung

Fahrland liegt zwischen den Hauptachsen Berlin-Nauen im Norden und Berlin-Potsdam-Brandenburg im Süden. Das zu erwartende Bevölkerungswachstum ist hier noch nicht genau zu prognostizieren, es wird jedoch von einem erheblichen Siedlungsdruck ausgegangen, der schwerpunktmässig auf die Achsen gelagert werden soll.

Auch in den Achsenzwischenräumen wird mit erheblichem Entwicklungsdruck gerechnet, da sie als Wohnstandorte teilweise eine hohe landschaftliche Attraktivität aufweisen und von ringförmigen Verkehrs- und Infrastrukturtrassen verhältnismässig leicht erschlossen werden können (Quelle: Räumliche Entwicklung in der Region Berlin Planungsgrundlagen, Berlin 1990). Fahrland stellt durch seine Lage am Havelseegebiet und dem nahen Landschaftsschutzgebiet 'Königswald' und der Nähe zu Berlin und Potsdam einen attraktiven Wohnstandort dar.

Durch den Bebauungsplan 'Eisbergstücke' soll in Fahrland die Voraussetzung zum Bau von Wohnhäusern für bereits hier Ansässige und neu Zuziehende geschaffen werden.

Ein Teil der Einnahmen, die der Gemeinde aus dem Erlös der Grundstücke zufließen, soll für Sanierungsmassnahmen und zum Aufbau allgemeiner und sozialer Einrichtungen (Gemeindehaus, Kindergarten etc.) zur Verfügung stehen. Die Grundstücksveräusserung soll somit auch einen Beitrag zur Erneuerung des alten Ortskerns leisten.

Die Realisierung des Bauprojektes übernimmt die Wohnbaugesellschaft Euro Bau; die Fertigstellung des Wohngebietes ist bereits 1993 angestrebt. Aus diesem Grund sollte die Planung im Bezug auf die Grundstückseinteilung auch auf die Wünsche der Euro Bau abgestimmt werden.

4. Ziele der Planung

Die unbebauten Grundstücke im Planbereich sollen der Nutzung als allgemeines Wohngebiet zugeführt werden. Um für diese Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und um unter Wahrung öffentlicher Interessen eine umsichtige Bodennutzung zu gewährleisten, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt

- die Schaffung von neuem Baurecht für ca. 300 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Reihenhäusern
- die Bereitstellung flexibler Grundstücksgrößen und -zuschnitte, die wahlweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können
- die Erschliessung der Ortserweiterung vornehmlich über verkehrsberuhigte Bereiche
- die Festsetzung der Fläche für Kinderspielplätze
- die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten
- die Festlegung von gliedernden Grünzügen
- die Festlegung der Fläche für eine Heizzentrale und eine Pumpstation in Kombination mit einer Wertstoffsammelstelle

Zugleich wird bei der Festsetzung der Ortserweiterung auf die Berücksichtigung der im örtlichen Bestand vorgegebenen Massstäblichkeit sowie auf den befriedigenden Übergang der neuen Bebauung zur umgebenden Landschaft besonderer Wert gelegt.

5. Art und Mass der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht vor, das Gebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen, die sich dem vorhandenen städtebaulichen Rahmen der näheren Umgebung anpasst. Im Hinblick auf seine Lage zur eher dörflichen Bebauung Fahrlands ist eine Eigenheimbebauung in offener Bauweise, die sich in ein- und einhalbgeschossiger Bauweise darstellt, vorgesehen. Damit wird der Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken Rechnung getragen.

Die maximale Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschossflächenanzahl bei 1,2. In den meisten Bereichen des Plangebietes können diese Werte aufgrund der Beschränkung der Geschossanzahl oder der Baugrenzen nicht erreicht werden.

6. Baugebietsstruktur

Die Bebauung ist vier Hauptgruppen untergliedert. Diese Bildung kleinerer Einheiten soll zur Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Wohnumfeld beitragen; unter anderem wirkt sich dies auch günstig auf organisatorische Dinge wie Aufstellung und Einzugsbereiche von Sammelkontainern etc. aus.

Weiterhin beabsichtigt die Gliederung die Benachbarung einer grossen Zahl von Grundstücken zu den Grünzügen, wo extensive Grünflächen Platz für Spiel und Aufenthalt bieten sollen.

7. Verkehrserschliessung

Das Verkehrssystem baut im Prinzip auf einer einzigen Hauptverbindung mitten durch das Gebiet auf. Diese Verbindung zweigt von der grösseren übergeordneten Strasse im Westen ab und kann im Nordosten in ein anschliessendes Baugelände fortgeführt werden.

In jeder der vier Baugruppen passiert diese Haupterschliessungsstrasse einen begrünten Platz mit jeweils einem spezifischen Gestaltungscharakter; dies soll die Orientierung und die Identifikation mit den einzelnen Baugebietsgruppen erleichtern. Die Platzgestaltung soll weiterhin zur Verkehrsberuhigung in der verhältnismässig langen Haupterschliessungsstrasse beitragen.

Von den 'grünen Plätzen' aus werden über schmalere Strassen die übrigen Teile der Bebauungsgruppen erschlossen. Diese werden als verkehrsberuhigte Wohnstrassen mit Fussgänger-Autofahrer-Mischfläche gestaltet und sind weitestgehend als Ringstrassen geführt. Sie sind im Querschnitt 10 m breit, wobei die Fahrspur 4 m nicht überschreiten und der Anteil bewachsener Flächen möglichst hoch sein soll.

Zwischen den Hauszeilen verlaufen schmale Fuss-Radwege, die Anschluss an das Wegenetz innerhalb der Grünzüge bekommen. Das Erschliessungssystem zielt darauf ab, dass die kürzesten Verbindungen innerhalb des Wohngebiets, zum Kindergarten und Richtung Ortskern auf Fuss-Radwegen abseits vom Strassenverkehr möglich ist.

8. Grundstückseinteilung und Bauweise

Im Gebiet des Bebauungsplans sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Aus den Besprechungen mit den Gemeindevertretern und den Informationen über die zu erwartende Nachfrage nach den verschiedenen Wohnungstypen ergab sich eine überwiegende Ausweisung von Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Das endgültige Mengenverhältnis von Einzel- zu Doppelhäusern lässt sich jedoch noch nicht absehen und soll daher durch eine flexibel nutzbare Grundstückseinteilung offengehalten werden.

Der grösste Teil des Baugebietes kann mit Einzel- wie Doppelhäusern bebaut werden. Der Grundstückseinteilung liegt hierfür ein Modul von meist 18 m x 30 m Grösse zugrunde. Die Hälfte (ca. 9 x 30) ist die Grösse der meisten Grundstücke im Planungsgebiet, zwei solcher nebeneinanderliegender Parzellen können an verschiedene Käufer veräussert und mit einem Doppelhaus bebaut werden; wer ein Einfamilienhaus errichten will, muss beide Grundstücke (eines Moduls) erwerben. Auch die Reihenhausergrundstücke ergeben sich aus dem 18 m x 30 m - Raster. Sie sind 6 m breit, d.h. auf drei Reihenhausergrundstücken könnte im Ausnahmefall später noch - in Abänderung der bisherigen Ausweisung - ein Doppelhaus errichtet werden und umgekehrt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Regenwasserableitung

Ein Aspekt der angestrebten ressourcenschonenden Funktionsweise des Baugebietes ist der sparsame Umgang mit Wasser. Wassereinsparung oder die Möglichkeit der Grauwassernutzung hängen u.a. von der technischen Ausstattung der einzelnen Häuser ab. Die Nutzung von Regenwasser nicht nur zur Gartenbewässerung sondern auch für Toilettenspülung oder Waschmaschine ist wünschenswert aber nicht verbindlich zu fordern. Die Bebauungsplanung soll jedoch eine ökologisch vertretbare Abführung des Niederschlagwassers gewährleisten, die keinen grossen technischen Aufwand verlangt.

Das Ziel des Wasserkonzepts ist die möglichst hohe Versickerung des Regenwassers und dadurch Grundwasseranreicherung im Baugebiet. Wassermengen, die hier nicht versickern können, sollen über ein Grabennetz in Sammelteiche geleitet werden. Für extreme Niederschlagsspitzen erhält das Abflussnetz Anschluss Richtung 'Grosser Graben'. Die Zuleitung von den einzelnen Häusern zum Grabennetz er-

folgt, wo topographisch möglich, durch offene Rinnen, ansonsten verrohrt.

9.2 Schmutzwasserableitung

Die Abführung von Schmutzwasser erfolgt durch Kanäle, die jeweils in der Mitte der Strasse geführt werden. Das Kanalnetz ist damit analog dem Verkehrssystem aufgebaut. Der Hauptsammler führt zu der Ver-/Entsorgungsfläche im Nordwesten des Baugebietes.

Mittelfristig soll das Abwasser über einen Hauptsammler zur Kläranlage Potsdam Nord geleitet werden; zur gemeinsamen Realisierung des Projekts haben die Gemeinden um Fahrland einen Abwasserzweckverband gegründet.

Zur kurzzeitigen Überbrückung kann bis zum Bau des Hauptsammlers eine Containerkläranlage o.ä. errichtet werden.

9.3 Heizzentrale, Pumpstation

Wie unter 2. erwähnt, werden für den Norden Fahrlands mehrere vorgezogene Bebauungspläne aufgestellt. Das Gebiet 'Eisbergstücke' könnte daher von einer in einem anderen B-Plan-Bereich stehenden Heizzentrale mitversorgt werden.

Es soll jedoch auch im Bereich Eisbergstücke eine Vorbehaltsfläche für eine Heizzentrale eingeplant werden, sodass das Gebiet Eisbergstücke u.U. auch unabhängig von aussen mit Wärme versorgt werden kann.

Auf dieser Fläche soll auch Platz sein für eine Einrichtung der Abwasserentsorgung, evtl. einer Pumpstation.

9.4 Strom, Wasser, Telekom-Leitungen

Diese Leitungen werden an das bestehende Hauptnetz im Ort angeschlossen. Wasserleitungen werden jeweils auf der einen, alle stromführende Leitungen aus Sicherheitsgründen auf der gegenüberliegenden Strassenseite verlegt. Für die Stromversorgung wird in jeder der 4 Baugruppen eine Trafo-Station installiert.

9.5 Abfall

Der Bebauungsplan soll den Rahmen schaffen für eine möglichst praktisch zu handhabende Trennung, Sammlung und den Abtransport verschiedener Müll- bzw. Stofftypen. Das hierbei vorgeschlagene Konzept staffelt hierarchisch die Grösse des Einzugsbereichs mit dem jeweiligen Sammel-/Entsorgungsort für die spezifischen Stofftypen

a) im und am einzelnen Haus:

organischer Abfall - Kompostierung im eigenen
Gartenabfälle Garten

b) pro Hausgruppe à 40 WE
(8 Standorte)

Glas, Papier, Pappe, - Sammlung in zentralen
Blech Containern

c) für das Baugebiet
und seine Umgebung

Textil, Alu, anderes - Sammelstelle im
Metall, Plastik, Son- Nordwesten des Gebietes
dermüll, Holz, sper-
rige Gartenabfälle

d) im Gemeindegebiet

Restmüll - Müllabfuhr, Leerung der
Restmülltonnen der Häuser

10. Freiflächen

Die Grünflächen sollen nach ihrer Funktion naturnah bis intensiv gestaltet sein und Gelegenheiten für Spiel und Aufenthalt bieten. Die Vegetationsauswahl soll standortgerecht sein, weiterhin sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung unterschiedlicher Klein-Lebensräume geschaffen werden.

Konkrete Massnahmenkataloge werden durch den Grünordnungsplan festgesetzt.

Eine besondere Qualität soll im Planungsgebiet die differenzierte Gestaltung der 'Wohnstrassen' erreichen. Die enge und versetzte Fahrbahnführung soll nur eine Fahrtgeschwindigkeit von ca. 20 Km/h ermöglichen. Dadurch und durch den hohen Grünflächenanteil sollen die Wohnstrassen auch als angenehme Aufenthalts- und Spielräume fungieren können.

Die langgestreckten Plätze, zu denen sich die Hauptein- und Ausfahrtstrasse in der Passage jeder Baugruppe aufweitet, werden durch Baumpflanzung begrünt und sollen in der Art der Gestaltung charakteristisch für die Baugruppe sein. Jeweils im Nord- und Südteil der Baugruppen befindet

sich ein kleiner Aufenthalts- und Spielplatz. Im Bereich dieser Plätze werden auch die Sammelkontainer für die Hausgruppen aufgestellt.

11. Kindergarten

Der Standort für den Kindergarten wird im Nordwesten der Siedlung östlich im Anschluss an die Ver-/Entsorgungsfläche vorgesehen. Diese Benachbarung ist zwar sicher nicht ideal, eine Beeinträchtigung des Kindergartens durch die eventuelle Heizzentrale soll jedoch mit ausreichendem Abstand und einem dicht bepflanzten Wall verhindert werden.

Der Hauptgrund für diese Standortwahl ist die Zufahrt von der Hauptstrasse in Westen her, so dass einerseits keine Wohngebietsstrasse häufig befahren wird. Andererseits ist der am Grünzug gelegene Kindergarten ungefährlich und auf viel kürzerem Weg zu Fuss/Rad erreichbar, so dass die Kinder den Weg auch selbst zurücklegen können bzw. von Eltern zu Fuss begleitet werden.

Eine Unterbringung des Kindergartens im Wohnbereich wurde von Seiten der Gemeinde nicht befürwortet, da es dort oft sehr laut werden könnte.

12. Flächenbilanz

Grundstücksfläche		12,8 ha	58%
davon privat	12,4 ha (56%)		
für allgemeine Zwecke	0,4 ha (2%)		
Verkehrsfläche		2,4 ha	11%
Grünfläche		6,1 ha	27%
davon Strassenbegleitgrün	1,6 ha (7,0%)		
Spielplätze, Plätze	0,8 ha (4,0%)		
Baurandbepflanzung	1,1 ha (5,0%)		
extensive Grünflächen	2,1 ha (9,0%)		
Sportflächen	0,5 ha (2,0%)		
Fläche für den Wasserabfluss		0,9 ha	4%
Wohngebiet gesamt		22,2 ha	100%

In diese Bilanz ist die Strassentrasse am westlichen Baugebietsrand nicht miteinbezogen, um die Anteile der einzelnen Flächenkategorien alleine für das Wohngebiet deutlich zu machen. Die Strassentrasse nimmt ein

Verkehrsfläche	0,7 ha
Grünfläche	1,5 ha
gesamt	2,2 ha

Das abgegrenzte Planungsgebiet ist damit insgesamt 24,4 ha gross.

13. Kostenüberschlag

Zur verkehrlichen und ingenieurtechnischen Erschliessung, sowie zur Gestaltung des Wohnumfeldes und der Grünflächen sind überschlägig folgende Kosten aufzuwenden:

Strassen-, Wege-, Parkplatzbau	ca. 2.900.000,- DM
Fernwärmenetz	1.300.000,- DM
Wasserversorgung	700.000,- DM
Abwasser- und Regenwasserleitungen	2.200.000,- DM
Strom, Telefon, TV-Kabel, Strassenbeleuchtung	1.700.000,- DM
Grünflächen extensive Grünflächen und Strassengrünstreifen	400.000,- DM
Spielplätze, Plätze	600.000,- DM
Baum- und Strauchpflanzungen	800.000,- DM
Gräben und Teiche	300.000,- DM

Baukosten gesamt	ca. 10.900.000,- DM

Die Hauptstrasse im Westen wurde hier nicht mitgerechnet.