

Stand: 04.12.1995

Begründung Bebauungsplan

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Derzeitige Nutzung	2
3. Ziele und Zweck des Bebauungsplans	2
4. Städtebauliche Konzeption	2
5. Auswirkungen auf die Sozial- und Wirtschaftsstruktur	3
6. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise	3
6.1 Art der baulichen Nutzung	3
6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	3
7. Gestalterische Festsetzungen	4
8. Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen	5
9. Ersatzmaßnahmen	5
10. Technische Infrastruktur	5
10.1 Verkehrsanlagen	5
10.2 Ver- und Entsorgung	6
11. Flächenübersicht	6
12. Kosten	6

Stand: 04.12.1995

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt nördlich der Kunersdorfer Straße und südlich des Mühlenwegs.

Das Plangebiet liegt an einem Südhang, an dem nord-westlichen Ortsrand von Wildenbruch. Das Gebiet ist über die Landesstraße 1. O. Nr. 119 angeschlossen. Das natürliche Gelände bewegt sich zwischen 41.00 und 46.00 m ü.N.N.

2. Derzeitige Nutzung

Die Flächen werden gärtnerisch und als Wohnbaufläche genutzt. Der überwiegende Teil liegt als Ackerbrache vor.

3. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Die günstige Lage des Ortes Wildenbruch in unmittelbarer Nähe zu Berlin und Potsdam, mit einer guten verkehrsmäßigen Anbindung, bringt einen hohen Bedarf an Bauland und veranlaßt die Gemeinde, entsprechende Bauflächen auszuweisen, die eine städtebauliche Ordnung wirken und das Ortsbild verbessern. Mit der Erschließung und Bebauung der zersiedelten und als Ackerbrache vorliegenden Fläche wird ein geschlossenes Siedlungsgefüge geschaffen und ein städtebaulicher Mangel behoben.

4. Städtebauliche Konzeption

Der städtebaulichen Konzeption liegen folgende Zielvorgaben zugrunde:

- Bildung eines geschlossenen Siedlungsgefüges für die historische Ortslage. Das Vorhaben sollte sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen, jedoch ohne historisierend zu wirken. Wesentliches Kriterium der Planung sei die Forderung, die Gestaltung der neuen Siedlung in einer Weise vorzunehmen, aus der in der Konsequenz keine Erweiterung gegenüber des Mühlenwegs ableitbar wird.
- Harmonische Ausbildung der Ortsansicht durch einen geschlossenen Siedlungsrand unter Einbeziehung von grünordnerischen Maßnahmen, die eine dorftypische Vernetzung der Siedlung in die Landschaft ermöglichen.
- Erhalt der teilweise vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen und eine geringe Ausweisung von Verkehrsflächen.

Neben der Einbeziehung des Umfelds liegen weitere Planungsvorgaben in der Berücksichtigung ökologischer Belange sowie der Schaffung von hoher Wohnumfeldqualität.

Stand: 04.12.1995

Der Leitgedanke für das städtebauliche Konzept liegt in der Schaffung von überschaubaren, räumlichen Abschnitten, die eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet fördern. So besteht die künftige Siedlungsstruktur im Wesentlichen aus zwei, in sich geschlossenen Bereichen, in denen Gebäude um eine platzartige Freifläche einen Raum bilden. Eine lineare Bebauung entlang der Erschließungsstraße, würde dem dörflichen Charakter des Ortes Wildenbruch nicht nahekommen und die Bildung einer zweiten Baureihe vis à vis begünstigen.

Die axiale Ausrichtung der Gebäude orientiert sich im östlichen Teil am Mühlenweg, im übrigen Bereich an der abschließenden Bebauung der Kunersdorfer Straße. Die Einfamilienhäuser haben eine süd bis süd-westliche Ausrichtung. Die Doppelhäuser sind nach Westen gewandt, um die Längsseite nicht als Block zur Landschaft auszurichten.

5. Auswirkungen auf die Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 40 Personen ist keine allzu große Veränderung auf das soziale Gefüge zu erwarten. Grundlegende soziale Infrastruktureinrichtungen sind in Wildenbruch vorhanden.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird in der Region grundsätzlich positiv eingeschätzt. Über die Wohnbau- und Erschließungsmaßnahmen profitieren zunächst Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, langfristig werden Einzelhandel und Gastronomie einen Zuwachs erfahren.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zugelassen. Es wird hiermit versucht, den wirtschaftlichen Grundlagen der zukünftigen Bewohner Rechnung zu tragen. In unmittelbarer Nähe liegt das Mischgebiet Dorf, so daß in Relation keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, welche die gewünschte Wohnruhe des Gebietes stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Aufgrund der relativ großen Grundstücke soll die Bebaubarkeit über die Festlegung der Grundfläche geregelt werden. Mit der Festlegung als eingeschossige Bauweise, der Traufhöhe und der Dachneigung wird die Höhenentwicklung und die Geschoßfläche begrenzt. Durch diese Festlegungen wird der ortstypischen Bauweise entsprochen. Bei der Ausweisung von Doppelhäusern, die giebelseitig zur Straße stehen, wird das Erscheinungsbild der ortsüblichen Wirtschaftsgebäude nachempfunden. Doppelhäuser sind deshalb dem dorfnahen Bereich zugeordnet. Ebenfalls unter dem Aspekt einer Aufnahme der ortstypischen Hofstrukturen - mit langgestreckten Nebengebäuden - steht die Ausweisung von

Stand: 04.12.1995

zusammenhängenden Garagen und die Festlegung einer hofseitigen Zufahrt. Die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude dient dem städtebaulichen Ziel, das Verkehrsaufkommen einschließlich der damit verbundenen Garagen und Stellplätze zu begrenzen.

Der Bebauungsplan sichert somit über die maximale Grundfläche, die Festlegung einer maximalen Trauf- und Sockelhöhe und der durch die Dachneigung eingeschränkten Firsthöhe, daß sowohl die Ausnutzung des Grundstücks als auch die Höhe und die damit verbundene bauliche Anpassung an die vorhandene Bebauung gewährleistet ist.

7. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen streben an, bei Verschiedenheit der künftigen Neubauten, im Detail ein geschlossenes, harmonisches Erscheinungsbild der Siedlung im Ganzen zu schaffen. Die Bebauung soll dabei die ortstypischen Merkmale aufnehmen, um ein geschlossenes Gefüge innerhalb des Dorfes herzustellen. Dazu gehören gestalterische Festsetzungen wie Dachform, -überstand, -deckung und -neigung sowie die Verwendung von Fenstern mit stehend rechteckigen Formaten.

Die Materialauswahl im Bereich der Fassaden wird - zugunsten eines geschlossenen Erscheinungsbildes und hierdurch stärkeren Erlebbarkeit der stadträumlichen Qualität - eingegrenzt. Hieraus leitet sich die Verwendung von feinstrukturierten Putzen mit heller Farbgebung ab. Die Verwendung von Klinkermauerwerk wird ausgeschlossen, wenngleich ortstypische Beispiele vorhanden sind. Diese Gebäude stehen jedoch in einem besonderen sozialen oder kulturellen Zusammenhang und weisen eine reichstrukturierte Fassade auf, wie z.B. die alte Schule. Insbesondere aus ökologischen Aspekten sind Holzverkleidungen verwendbar, die jedoch - um den grundsätzlichen Charakter zu wahren - auf einen Anteil von 30% der Gesamtaußenwandfläche (ohne Öffnungen) beschränkt bleiben.

Festsetzungen tragen jedoch nicht nur zum Ortsbild, sondern auch zum Landschaftsbild bei. Um die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung und im Geländeanschluß möglichst unauffällig in die Landschaft einzufügen, wird die maximale Trauf- und Sockelhöhe begrenzt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, daß im Übergang zum natürlichen Gelände der Sockel nicht von der Fassade abgesetzt werden darf - sei es in Farbigkeit oder durch Materialwechsel.

So wie auch im Bereich der Gebäude die Übergänge - z.B. vom Dach zur Fassade oder von der Fassade zum Gelände - gestalterisch besonders sensibel behandelt werden müssen, so kommt dem Übergang vom einzelnen Grundstück zum öffentlichen Straßenraum besondere Bedeutung zu. Die Art der Einfriedung wird daher in der Bauart und -höhe auf die ortstypischen Vorlagen eingegrenzt. Dazu zählen Holzzäune mit senkrechter Lattung und ein einfacher Schutzzaun aus Maschendraht. Im übrigen sind Hecken ohne besondere Ausweisung verwendbar.

Stand: 04.12.1995

8. Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für das Siedlungsbild und als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist eine umfangreiche Begrünung auf privaten Flächen vorgesehen. Für die Baugrundstücke bestehen Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher. Eine Feldgehölzpflanzung im westlichen Plangebiet hat außer den positiven Aspekten für den Naturhaushalt die Funktion der Abschirmung der Baulichkeiten zur offenen Feldflur.

Von besonderer Bedeutung für den dörflichen Charakter und der Biotopvernetzung ist der Erhalt der Obstbäume, die außerhalb der Baufenster liegen und die Schaffung einer Obstwiese, die zwischen den Bauzeilen an der Kunersdorfer Straße und dem Mühlenweg liegt. Diese Fläche ist zur Wahrung ihrer gestalterischen und funktionalen Aufgaben von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine weitere Forderung des Naturschutzes liegt in dem Erhalt der Laubgebüsche auf der ausgewiesenen Fläche.

9. Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Grünordnungsplan nicht vollständig im Plangebiet auszugleichen. Insbesondere für das Naturschutzgut Boden wird aufgrund der Versiegelung die Leistungsfähigkeit erheblich gemindert. Zur Kompensation sind Flächen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen, die als ehemals intensiv genutzte Ackerflächen durch die Anlage eines Waldsaums die ökologische Bilanz und das Landschaftsbild verbessern. Es handelt sich hierbei um folgende Flurstücke:

An den sieben Ruten, Flur 2, Flurstück 572 Fläche mit 3.600 qm und im nördlichen Gemarkungsbereich unmittelbar an der Autobahn, Flur 2, Flurstück 306/7 mit 3.800 qm. Die Pflanzenauswahl und das Pflanzschema sind in den Festsetzungen ausgewiesen. Die Durchführung der Maßnahmen ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren ist für die erfolgreiche Durchführung der Maßnahmen erforderlich.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist über die Landesstraße 1.O. Nr. 119 vorgesehen. Der grundhafte Ausbau des Mühlenwegs ist für eine verkehrsgerechte Erschließung notwendig. Nach dem derzeitigen Planungsstand sieht die Gemeinde eine Verbindung zur Kunersdorfer Straße vor. Hierdurch wäre kein Wendehammer erforderlich.

Die befestigte Fahrbahn ist für den Begegnungsfall LKW/PKW mit einer Breite von 4.50 m, ohne getrennt geführte Gehwege, im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs, konzipiert.

Stand: 04.12.1995

10.2 Ver- und Entsorgung

Eine Anschlußmöglichkeit an das öffentliche Abwasser- und Wassernetz liegt vor, ebenso für Gas. Für Einrichtungen der Telekom und MEVAG bedarf es der Verlängerung zu einem Flurstück.

Unter dem ökologischen Aspekt, den Naturhaushaltsfaktor Wasser nicht zu beeinträchtigen, ist Oberflächenwasser im Geltungsbereich zu versickern. Über Regenwasserrückhaltebecken kann Dachwasser ökologisch und ökonomisch sinnvoll als Brauchwasser Verwendung finden.

11. Flächenübersicht

	qm	%
Nettowohnbauland	15.360	ca.80
Vorhandenes Baugrundstück	2.200	ca.12
Öffentliche Verkehrsflächen	1.500	ca. 8
<hr/>		
Bruttowohnbauland	19.060	100

12. Kosten

Die verkehrliche Erschließung wird voraussichtlich von der Gemeinde vorgenommen. Die Finanzierung wird dabei über das Kommunale Abgabegesetz geregelt. Die Kostenbeteiligung erfolgt nach Satzung bzw. entsprechender Vereinbarung. Der Anschluß an das Abwassernetz wird nach bereits erfolgter Absprache mit dem Abwasserzweckverband über die Kunersdorfer Straße vorgenommen. Sonstige Anschlüsse sind mit den entsprechenden Unternehmen zu regeln. Es entfallen die üblichen Gebühren.