

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Radewege

1. Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und die Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93, Artikel 2, Paragraph 7 - Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan), veröffentlicht BGBl. I S 476 ff.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gilt ferner die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag, Alage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 (BGBl. II S. 889, 1124) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Radewege hat in ihrer Sitzung am 16.06.93 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Radewege-Nord gebilligt. Der Standort befindet sich in Übereinstimmung mit der Rahmenplanung für die Gemeinde Radewege.

Der Wohnungsneubau ist erforderlich, um den notwendigen Eigenbedarf für Wohnansiedler zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung abzusichern.

Da auch ein Vorhabenträger existiert, der seine Bereitschaft zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen schriftlich bekundet hat, sind die wesentlichsten Prämissen zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend Paragraph 246a Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 des BauGB erfüllt.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Radewege, Flur 5, Flurstücke 137, 268 (teilw.), 270 (teilw.) und 271/3 (teilw.).

Das Plangebiet wird begrenzt durch einen öffentlichen Weg im Westen, die Friedhofstraße bzw. vorhandene Wohn- und Gartengrundstücke im Osten sowie vorhandene Wohn- und Gartengrundstücke im Süden.

Die Festlegung der Nordgrenze erfolgte in Anlehnung an die in der Rahmenplanung gewählten Grenze für die bebaute Ortslage.

1.2 Bestand und bisherige Nutzung

Die Flurstücke 270 und 271/3 werden landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 271/3 befinden sich Anlagen der Agrar-GmbH Brielow. Diese Anlagen werden nicht mehr betrieben.

1.3 Ziele und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Begründung

Die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Plangebiet selbst befindet sich in Randlage zum Kernbereich der Gemeinde Radewege und zeichnet sich aus durch eine optimale Zuordnung zum Ortskern und gute Anschlußmöglichkeiten hinsichtlich der stadttechnischen Ver- und Entsorgung und der Verkehrserschließung.

Obwohl die Gemeinde Radewege keine zentralörtliche Funktion zu erfüllen hat, ist der Ort durch die unmittelbare Stadtnähe (Brandenburg) und durch die Lage am Beetzsee und mit unmittelbarem Zugang zu den Landschaftsschutzgebieten "Westhavelland" und "Marzahner Fenn" u.a. ein gefragter Wohnstandort. Die zunehmende Mobilität verstärkt diese Tendenz noch.

Das Vorhaben hat für die Gemeinde Radewege insofern eine besondere Bedeutung, weil durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, für dessen Umsetzung ein potenter Investor zur Verfügung steht, ein Zeichen gesetzt werden soll für eine positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet entsprechend Paragraph 3 BauNVO ausgewiesen.

Um mögliche Störfaktoren auszuschalten, werden nur folgende Nutzungsarten zugelassen:

- Wohngebäude
- Stellplätze und Garagen
(nur entsprechend dem im Plangebiet verursachten Bedarf)
- Nebenanlagen , wie Abstell- und Gerätehäuschen, Gewächshäuser und Gartenpavillons; Schwimmbecken nur im Bereich der Einzelhäuser
- Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen.
Das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

Die Nachbarbebauung besteht aus vorwiegend ein- bis 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach.

Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet.

In Anlehnung dazu wird für das Plangebiet ebenfalls ein- bis zweigeschossige, vorwiegend offene Bebauung festgesetzt.

In Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten (ansteigendes Gelände von Süden nach Norden) und aus gestalterischen Gründen werden für die einzelnen Teilbereiche (Wohngruppen) unterschiedliche Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Die Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,3 (im Bereich der Einzelhäuser) und 0,4 (im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser), die Geschoßflächenzahl zwischen 0,6 und 1,0.

Folgende Kapazitäten sind geplant:

82 Wohnungen in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern

ca. 24 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

106 Wohnungen

Die Wohnungen sollen in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten errichtet werden.

Um das Wohngebiet funktionell besser an den Ortskern anzuschließen, wird eine Fußgängerverbindung zum Ortskern vorgeschlagen, auf die das Fußwegenetz im Plangebiet ausgerichtet ist. Die südliche Fortsetzung liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Zentral im Wohngebiet - in direkter Zuordnung zum Ortskern - befindet sich eine öffentliche Freifläche, in die zwei Mehrfamilienhäuser eingeordnet sind.

Hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung werden in Anlehnung an die im Ortsbereich vorherrschenden Gestaltungselemente folgende Festlegungen getroffen:

- Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material nur vortäuschen (Imitatoren), nicht zugelassen.

- Dachgestaltung

Die Wohngebäude sind vorzugsweise mit einem Satteldach zu versehen. Um eine Gestaltungsvielfalt zu erreichen, werden auch Walmdächer (Einzelhäuser) und Mansarddächer (Reihen- oder Doppelhäuser) zugelassen.

Für Mansarddächer gilt die für eingeschossige Gebäude festgesetzte Traufhöhe.

Die Neigung der Dachflächen gegenüber der Horizontalen darf 38 - 45 Grad bei den 2-geschossigen Gebäuden und 38 - 48 Grad bei den 1-geschossigen Gebäuden betragen.

Diese Festlegung gilt nicht für Mansarddächer.

Sofern Garagen mit einem Satteldach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen wie die des Wohngebäudes sein.

Höhen der Traufen

Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

- . bei eingeschossiger Bauweise 4,5 m
- . bei zweigeschossiger Bauweise 6,0 m

Ausnahmsweise darf in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise die Traufhöhe auf einer Länge von max. $\frac{1}{3}$ der Traufenlänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die angegebenen Traufhöhen ist:

a) bei ebenem Gelände:

Straßenmitte

b) bei ansteigendem Gelände:

die OK der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen
Steigung (Mitte Straßenfront)

c) bei abfallendem Gelände:

die OK Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen
Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht

- Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun und/oder Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig.

Die Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante abzurücken.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Maßgabe des Paragraphen 23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.

Die Festsetzung der Baugrenzen dient der planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorgaben hinsichtlich der Abgrenzung der Baufelder untereinander, zur Erschließungsstraße und zu den an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Wohngebiet wird über eine Anbindung an die L II D erschlossen. Ein zweiter späterer Anschluß (2. Bauabschnitt) erfolgt an die Friedhofsstraße.

Anliegerstraßen (AS 4 entspr. EAE 85) und Anliegerwege (AW 1 entspr. EAE 85) bilden das Netz der inneren Verkehrerschließung.

Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, die Gehwege nicht durch Borde von der Fahrbahn getrennt sind und bei Kfz-Begegnungen (PKW/LKW) der Gehweg teilweise mit in Anspruch genommen werden muß, sind alle Straßen als verkehrsberuhigte Zone (Zeichen 325 StVO) auszuweisen.

Entsprechend Richtlinie RAR sind 1 - 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen. Damit ergibt sich für das Planungsgebiet ein Stellplatzbedarf von 106 - 212 Stellplätzen.

Es ist geplant, die Garagenstellplätze für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser den Gebäuden direkt zuzuordnen.

Da dies für die Mehrfamilienhäuser nicht sinnvoll erscheint, wird im Westen des Plangebietes ein Garagenstandort entspr. der für die Mehrfamilienhäuser benötigten Kapazität ausgewiesen.

Weiterhin sind im öffentlichen Straßenraum 96 Parkstellplätze (Senkrecht- und Längsaufstellung) geplant, so daß die in der RAR empfohlene Höchstzahl der Stellplätze annähernd erfüllt wird.

2.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- Be- und Entwässerung, Löschwasserversorgung

Für das geplante Wohngebiet wurde folgender Wasserbedarf bzw. Abwasseranfall ermittelt:

mittl. Q = 72,0 m³/d

max. Q = 144,0 m³/d

max. Q = 15,0 m³/h

Der Anschluß erfolgt an das z.Zt. in der Gemeinde Radewege zu errichtende Trink- und Abwassernetz.

Zur stabilen Wasserversorgung wird im geplanten Wohngebiet ein Ringnetz mit Anschluß an die Brielower- und Friedhofsstraße vorgesehen. Es werden HD-FE-Rohre verwendet. Die Einordnung der Rohrleitungen ist in den Querschnittszeichnungen dargestellt.

Die Entwässerung des gesamten Wohngebietes erfolgt zum Schacht S 18 bzw. in einen neu zu errichtenden Schacht in der Nähe von S 18.

Für die Entwässerung wird Steinzeugrohr vorgesehen. Es werden Revisionsschächte vorwiegend aus Betonfertigteilen ausgeschrieben.

An der Grundstücksgrenze werden nichtbegehbare Hausanschlußschächte aus KG-Rohrmaterial (UPONAL-Schächte mit gußeiserner Abdeckung, Belastungsklasse B 125 und D 400) als Übergabeschächte angeordnet.

Für die Straßenentwässerung wird eine zentrale Regenwasserableitung vorgesehen. Das Regenwasser der Wohnhäuser soll gesammelt und zur Grünlandbewässerung genutzt werden.

Die Regenwasserleitung wird im Straßenkörper angeordnet.

Die Ableitung erfolgt über die Friedhofstraße zur Dorfstraße mit Anschluß an eine von der Gemeinde Radewege geplante Regenwasserleitung. Die Lage und Höhe des Anschlußschachtes wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Weiterleitung zum Vorfluter (Beetzsee), einschl. der zu erwartenden Auflagen des Umweltamtes zur Reinigung des Regenwassers, ist Bestandteil einer Investition, die von der Gemeinde Radewege übernommen wird.

Zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs wird ein Bohrbrunnen abgeteuft. Die Leistung des Brunnens muß mindestens 72,0 m³/h betragen.

- Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung wird im Zuge der Erschließung der Gemeinde Radewege gewährleistet. Es wird ein Anschluß an die Hochdruckleitung hergestellt. Innerhalb des geplanten Wohngebietes wird ein Ringnetz aufgebaut.

Die EMB GmbH übernimmt die Planung und Ausführung des Gasrohrnetzes. Der vorliegenden Erschließungskonzeption werden die Aktenvermerke über die Abstimmungen mit dem Trink- und Abwasserzweckverband und der EMB GmbH beigelegt.

- Elektrotechnische Erschließung

Die bestehende Mittelspannungsfreileitung über dem Bebauungsgebiet muß durch ein Mittelspannungskabelsystem ersetzt werden.

Das Bebauungsgebiet erhält eine Trafostation, die in das Kabelsystem eingebunden wird.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über ein 0,4 kV-Niederspannungsnetz. Das Netz wird als Ringnetz mit Kabelverteilerschränken aufgebaut.

Die Einspeisung der Häuser wird mit Stichleitungen über Hausanschlußmuffen ausgeführt.

Der Standort der Trafostation wird im Lastschwerpunkt im Bereich der Mehrfamilienhäuser gewählt.

Die Kabelverlegung der Mittel- und Niederspannungstrassen erfolgt im Bereich der Gehwege mit einer Verlegetiefe von 0,8 bzw. 0,7 m unter aufnehmbaren Gehwegbefestigungen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch die MEVAG Potsdam AG nach Auftragserteilung durch den Bauherrn geplant und ausgeführt.

- Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird einseitig mit Mastaufsatzleuchten auf Stahlmast mit einer Lichtpunkthöhe von ca. 5 m ausgeführt. Die Lichtpunktabstände betragen ca. 25 m. Die Leuchten sind mit Quecksilberdampf-Hochdrucklampen 80 W kompensiert bestückt. Die Verkabelung der Leuchten wird mit Plastkabel NYQWY 3 x 16/16 mm² ausgeführt. Die Verlegetiefe der Kabel beträgt 0,7 m.

Straßenkreuzungen und Unterquerungen von nicht aufnehmbaren Befestigungen werden mit Plastschutzrohr NW 100 realisiert.

Die Einspeisung der Straßenbeleuchtung erfolgt über einen neu zu errichtenden Straßenbeleuchtungsschrank. Der Standort wurde im Bereich der Trafostation gewählt. Der Schrank könnte auch die vorhandene Straßenbeleuchtung in Radewege einspeisen.

- Fernmeldetechnische Erschließung

Die fernmeldetechnische Erschließung wird durch die Telekom geplant und ausgeführt nach Antragstellung durch die Wohnungs- bzw. Hauseigentümer. Die Trassen für die fernmeldetechnische Erschließung wurden bei der Bearbeitung der Erschließung berücksichtigt.

- Heizung

Hinsichtlich der Heizung wird auf den Einsatz von Erdgas orientiert.

2.4 Grün- und Freiflächengestaltung, Landschaftsschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches Paragraph 1 Absatz 5 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Gemäß Paragraph 7 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) ist dementsprechend ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, dessen Darstellungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Im Grünordnungsplan sind den gesetzlichen Anforderungen, aufbauend auf der Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet, seiner Bewertung und Einschätzung der sich ergebenden Konflikte aus der als Eingriff zu wertenden Realisierung des Bebauungsplanes im Sinne der Paragraphen 12 bis 15 BbgNatSchG die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs darzustellen.

Für das Plangebiet wurde deshalb ein Grünordnungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende Grünordnungsplan trägt den genannten gesetzlichen Anforderungen Rechnung.

Es werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag wird sichergestellt, daß sowohl die Ausgleichs- (Begrünungsmaßnahmen) als auch die notwendigen Ersatzmaßnahmen realisiert werden.

2.5 Sonstige Belange

2.5.1 Immissionsschutz

Es bestehen in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Immissionsquellen, die der Errichtung eines Wohngebietes entgegenstehen würden.

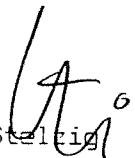
2.5.2 Altlasten

Ein Hinweis auf Altlastenverdacht besteht nicht.

2.5.3 Denkmalpflege

Auf dem Standort oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen und Gebäude.
Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt geworden.

Brandenburg, den 15.06.93


Steltig
Dipl.-Ing./Architekt