

BA 433 B

Erläuterungen zum Bebauungsplan

Projekt-Nr. 563-01

Prieros, Kolberger Straße

Berlin, 22.12.1992
Ing.-Büro Seecon
Bau- und Versorgungs-
Consulting GmbH

Gliederung

1. Begründung zum Bebauungsplan "Prieros, Kolberger Straße"
2. Lage des Planungsgebietes
 - 2.1 Lage innerhalb der Flurstücke
 - 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Art der baulichen Nutzung
 - 3.1 Wohngebäude
 - 3.2 Versorgungseinrichtungen
4. Maß der baulichen Nutzung
5. Verkehrsflächen
6. Stadttechnische Erschließung
 - 6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung
 - 6.2 Versorgung mit Elektroenergie
 - 6.3 Gasversorgung
 - 6.4 TELEKOM- Anschlüsse
7. Grünflächen/ Grünplanung
8. Städtebauliche Daten- Gesamtgebiet Prieros
9. Städtebauliche Daten- Verdichtungsgebiet Kolberger Straße

1. Begründung zum Bebauungsplan Prieros/ Kolberger Straße

Die Gemeinde Prieros, im wald- und seenreichen Gebiet zwischen Königs Wusterhausen und Storkow/ Mark gelegen, entwickelt sich von einem rein landwirtschaftlich geprägtem Dorf in eine Ortslage mit vorrangiger Wohnfunktion.

Dieser Trend wird durch die wachsende Bedeutung des Umfeldes von Berlin als künftiger Wohnbereich für Regierungsbeamte noch weiter zunehmen.

Neben seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn A 12 und der Bundesstraße 246, aber auch durch die möglichen direkten Verbindungen nach Berlin besitzt Prieros eine hervorragende Bedeutung als Wohnstandort im Einzugsbereich des Großraums Berlin.

Die naturräumliche Lage der Gemeinde ist geprägt durch das ausgedehnte Waldgebiet der südöstlichen Mark Brandenburg sowie den Dolgensee, Hölzernen See , Kolberger und Wolziger See und den Frauensee.

Die anfangs erwähnten Überlegungen spiegeln sich auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes wider und sind praktisch bindend für die räumliche und strukturelle Festlegung eines Bebauungsgebietes zur Einwohneransiedlung bzw. Baulandbereitstellung.

Mit der Bebauung des bisher wenig genutzten Gebietes um die neue Schule und die KITA wird die Besiedlung des Ortes verdichtet und qualitativ aufgewertet.

Die Erschließung des Gebietes um die Kolberger Straße wird vorwiegend über die Kolberger Straße erfolgen.

Eventuell ist ein späterer Ausbau der Kolberger Straße erforderlich. Auf jeden Fall werden vier Erschließungsstraßen für das neue Wohngebiet vorgesehen, die einmal die Verbindung zwischen Kolberger Straße und dem Weg an der Kindereinrichtung sowie andererseits zu den einzelnen Wohngrundstücken herstellen.

Südlich der neuen Schule ist eine Sportanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten geplant, die eine Bereicherung der Lebensqualität des Dorfes Prieros bringen wird.

Die Festlegungen zu Bebauungsart und Bebauungsdichte sollen dem differenzierten Bedarf an größeren Grundstücken, aber auch einer kostengünstigen, kompakteren Doppelhausbebauung Rechnung tragen.

Die Dachlandschaft soll analog der Situation am Ort durch Steildächer mit roter Ziegeleindeckung geprägt sein, dabei soll aber die Möglichkeit erhalten bleiben, Anbauten und Nebengebäude mit Flachdächern zu errichten, die jedoch 1/3 der gesamten bebauten Fläche nicht überschreiten sollte.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Gemarkung 001 der Gemeinde Prieros und umfaßt in der Flur 1 folgende Flurstücke:

- Flurstück 97
- Flurstücke 313- 324
- Flurstücke 326- 327

Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 92, 93, 94, 19, 102, 100, 99 und 98
 - im Süden durch die Kolberger Straße
 - im Westen durch die Flurstücke 325, 328, 320, 331 und 336
 - im Osten durch das Flurstück 313
- welche alle zur Gemarkung Prieros, Flur 1 gehören.

3. Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich gelegenen Baugebietsfläche bzw. die zu parzellierenden Grundstücke sind entsprechend dem Flächennutzungsplanentwurf als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 der BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß auf dem gesamte Gebiet Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden können.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Sporteinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

4. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse I bis II (eins bis zwei)

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert aus den Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl und der Bauflächenfestlegung mittels Baugrenzen.

Die Obergrenzen des § 17 der BauNVO werden nicht ausgeschöpft, eine Bebauung im Sinne des § 17 Abs. 2 sollte als Ausnahme gestattet werden.

5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes wird neu geplant und geht von der Kolberger Straße sowie einer Hauptachse als Anliegerstraße (AW 3) mit 4m Fahrbahnbreite zuzüglich 1,50m Fußweg und Grünstreifen aus.

Die drei anderen Erschließungsstraßen (AW 1) werden in Breite von 4,75m ausgeführt.

6. Stadttechnische Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Wohngebäude erfolgt über die notwendigen Leitungstrassen innerhalb des Straßen -und Fußwegraumes. Die Schmutzwasserentwässerung des Gebietes erfolgt als Interimslösung vorübergehend über abflußlose Sammelgruben, wobei Trockenleitungen und Sammler für eine spätere zentrale Abwasserentsorgung im Rahmen der Erschließungsarbeiten mit verlegt werden.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Um den täglichen Trinkwasserbedarf für die Wohnsiedlung von ca.180 l/Einwohner und Tag abdecken zu können, wurde in Abstimmung mit der Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH, Bereich Wasserversorgung in Königs Wusterhausen, vereinbart, daß eine Leitung DN 80 bzw. DN 100 zur Versorgung der neuen Wohnsiedlung als Trockenleitung verlegt wird.

Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluß.

Im Bereich der Erschließungswege werden entsprechend geltender Vorschriften Hydranten installiert.

Nach Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Blossiner Heide" ist für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet in den nächsten Jahren ein zentrales Abwasserentsorgungssystem zu erwarten, doch ein genauer Zeitpunkt für die Realisierung des Vorhabens ist im Augenblick noch nicht festgelegt. Deshalb ist diese Vereinigung einverstanden, daß die Abwasserentsorgung zeitweilig über Abwassersammelgruben erfolgt, die auf jedem Grundstück mit einem Fassungsvermögen von mind. 6 m³ errichtet werden sollen und deren Inhalt dann in regelmäßigen Zeitabständen von entsprechenden Spezialfirmen entsorgt wird.

Für die spätere Installation eines zentralen Abwassersystems werden die notwendigen Sammel- und Anschlußleitungen schon jetzt als Trockenleitungen entsprechend der Erfordernisse hergestellt.

6.2. Versorgung mit Elektroenergie

Entsprechend der Forderungen und des vorhandenen Leitungsnetzes der MEVAG werden die Versorgungsleitungen und die einzelnen Hausanschlüsse installiert.

Im Rahmen der Elektroinstallationsarbeiten der MEVAG werden auch die Straßenleuchten mit vorgesehen.

6.3 Gasversorgung

In der Nähe und auf dem Planungsgebiet gibt es nach Aussage der "Energieversorgung Weser- Ems" derzeit kein Gasversorgungssystem.

Auf Grund einer großen Anzahl von Bedarfsmeldungen beim Gasversorgungsunternehmen wird im Augenblick ein Erdgasversorgungsnetz auch für den Ort Prieros gebaut.

Der Anschluß der neuen Wohnsiedlung an der Kolberger Straße ist in der Konzeption der EWE vorgesehen.

Jedes Grundstück erhält dann, soweit gewünscht, einen Hausanschluß.

6.4 TELEKOM- Anschlüsse

Auf dem Territorium der Gemeinde Prieros sind Fernmeldeanlagen der Telekom vorhanden, die sich bis zum Bereich der Kolberger Straße erstrecken.

Mit Beginn der Bautätigkeit in dieser geplanten Eigenheimsiedlung werden die erforderlichen Hausanschlüsse verlegt. Sie sind auf Grund der eingereichten Planungskonzeption für dieses neue Wohngebiet mit in die Planung der Telekom eingeflossen.

7. Grünflächen/ Grünplanung

Die Fläche des zukünftigen Bebauungsgebietes ist teilweise durch zusammenhängende Gehölzflächen, -gruppen und Einzelgehölze geprägt.

Der Bebauungsplan geht davon aus, daß diese Flächen weitestgehend erhalten werden und in die Gesamtkonzeption zu integrieren sind.

Innerhalb des Gebietes an den Verkehrsflächen und zur Einbindung der Flächen des ruhenden Verkehrs werden Eingrünungen vorgesehen.

Die Wohngrundstücke werden entsprechend der rechtlichen Vorschriften begrünt und mit ortstypischen Gehölzen mit einem Anteil von mindestens 15 v. Hundert der Gesamtgrundstücksfläche bepflanzt.