

# **Gemeinde Bötzwow - Amt Oberkrämer**

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5**

### **"Friedhofstraße - Ecke Marwitzer Straße"**

**Vorhabensträger: EDR GmbH  
Nassauische Str. 60  
10717 Berlin**

**Januar 1995**

**GEMEINDE BÖTZOW**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.5**  
**Friedhofstraße-Ecke Marwitzer Straße**

---

Vorhabenträger: EDR-GmbH,  
Nassauische Straße 60  
10717 Berlin  
Tel.: 030/8622073

2 Plan-Verfasser: Architekten Trautmann + Wieland  
Oranienstraße 6  
10997 Berlin  
Tel.: 030/6116083

**A BEGRÜNDUNG**

**1. Rechtsgrundlage**

Q Der Vorhaben - und Erschließungsplan wird auf der Grundlage des § 7 BauGB Maßn G in der Fassung v. 28.4.93 (BGBl. I S.622) als Satzung aufgestellt.  
Da der Vorhaben - und Erschließungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, wird das Verfahren beschleunigt nach den Bestimmungen des BauGB- Maßnahmengesetzes durchgeführt.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl I S.479)).

Der auf der Grundlage des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.6.1992 (GVBl S. 208) erstellte Grünordnungsplan wird durch entsprechende Festsetzungen nach § 7 Abs. 2 BbgNatSchG in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

Die Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Vorhaben - und Erschließungsplans) werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.7.1994 (GVBl I Nr 12 S. 126) gemäß § 8, 9 Abs. 8 BbgBO durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung erlassen.

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfaßt ein ca 2,1 ha großes Gebiet beiderseits der Friedhofst. bis zur Marwitzer Str., Landkreis - Oberhavel, Gemarkung - Bötzw, Flur - 11, Flurstücke 28 und 271. Es wird auf die zeichnerische Festlegung der Geltungsbereichsgrenzen verwiesen.

## 3. VERANLASSUNG

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Da die vorhandene splitterhafte Bebauung im Bereich des Planungsgebiets keine hinreichende Grundlage für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB bietet, muß ein Vorhaben - und Erschließungsplan die Rechtsgrundlage von § 2 BauGB nach den Bestimmungen des BauGB-MaßnahmenG liefern.

Hierzu hat die Gemeinde Bötzw in Verbindung mit dem Amt Oberkrämer einen Aufstellungsbeschuß Nr 73/93 am 17.6.1993 gefaßt. Dieser Aufstellungsbeschuß bezieht sich auf das Planungsgebiet mit einer Größe von 2.1 ha und den Flurstücken 28 und 271. Das Planungsziel ist die Schaffung eines Wohngebiets mit ca 52 Wohneinheiten

## 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Bötzw wurden erste Planungsüberlegungen für einen Flächennutzungsplan aufgestellt aber nicht festgesetzt. Dieser Plan sieht eine lockere Bebauung unter Wahrung der vorhandenen Feuchtniederungen vor. Diesen Grundgedanken greift der Bebauungsvorschlag zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf, in dem er nur eine Bebauung in dem Verdichtungsbereich entlang der Friedhof und Marwitzer Str. vorsieht und den Niederungsbereich ausklammert.

### 4. 1 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Planungsgebiet liegt derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet Nauen/Brieselang/Krämer. Es ist angestrebt, Teile der bebaubaren Gebiete der Gemeinde Bötzw aus diesen Schutzgebieten zu entlassen. Hierzu werden in dem integrierte Grünordnungsplan nähere Aussagen gemacht und ein Entlassungsantrag gestellt.

## 5 LANDSCHAFTSANALYSE

### 5.1 BODEN

Das Planungsgebiet liegt auf einer mittleren Geländehöhe von 41 m NN. Es steigt in nördlicher Richtung um ca 1m an und fällt, insbesondere im südwestliche Teil, um ca 3m. Der Bodenaufbau besteht aus Sanden mit Lehmmergelschichte im südlichen Teil. Hier sind erhebliche Gründungsprobleme mit Schichtenwasseraustritt zu erwarten. Diese Bodenverhältnisse geben den Grundsatzcharakter auch für die angrenzenden Feuchtniederungen in einer gewellten Landschaft wieder. Für das Baugebiet wurde ein Gründungsgutachten durch das Büro Voge, Friedrichsruher Str. 26, 14 193 Berlin vom 9.12.1993, erstellt.

### 5.2 WASSER

Grundwasser wird bei ca 1.60 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Geschiebemergelschichten bringen zusätzlich Schichtenwasser. Verunreinigungen der Bodenschichten liegen nicht vor. Es handelt sich um Landwirtschaftflächen. Die Grundstücke liegen außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

(siehe Grünordnungsplan)

## 7. STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Ortsteil Neu-Bötzow. Dieser Ortsteil entstand nördlich des alten Ortskerns Bötzow etwa ab 1920. Demzufolge ist dieser Teil weniger durch alte dörfliche Strukturen geprägt. Vorherrschend sind Siedlungshäuser und Doppelhäuser mit relativ großen Grundstücken.

Weiterhin ist das Gebiet landschaftlich durch eine wellige Struktur mit eingelagerten kleinen Seen und Feuchtniederungen geprägt.

Die Verkehrsanbindung verläuft zur Zeit über nicht ausgebaute Straßen, wie der Friedhofstr. zur Veltener Straße, die die wesentliche Ortsanbindung nach Velten und Henningsdorf darstellt.

Von Henningsdorf über Stolpe ist der Ort über die Bundesautobahn mit Berlin verbunden. Ebenso besteht eine relative Nähe zu Berlin Spandau. Die Lage ist somit als eine Berlin-nahe anzusehen.

Die unmittelbar angrenzenden Straßen Friedhofstr und Marwitzer Str. sind nicht ausgebaut. Sie werden vom Vorhabenträger im Planungsgebiet ausgebaut. Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über zusätzliche Wohn-Stichstraßen. Eine Abwasserkanalisation besteht nicht. Es ist geplant, das

Planungsgebiet über eine Abwasserdruckleitung bis zum Anschlußpunkt im Ortsteil Alt Bötzwow zu entsorgen.

Eine Trinkwasseranschlußleitung liegt in der Marwitzer Str., also unmittelbar am Planungsgebiet. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

Die MEWAG hat gleichfalls Erweiterungsmöglichkeiten bestätigt, wobei im Planungsgebiet eine Trafostation gebaut werden muß.

Die EMB hat bestätigt, daß ein Anschluß an das Gasnetz möglich ist. Die zu errichtenden Häuser werden deshalb mit einzelnen Gasthermen für Beheizung und Warmwasser ausgerüstet.

Die Telekom hat den Ort Bötzwow bereits erschlossen, so daß ein weiterer Ausbau für den Neubaubereich möglich ist.

(siehe Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung)

## 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 8.1 Baustruktur

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes in der Ortslage Bötzwow (Ortsteil Neu-Bötzwow) zwischen bereits durch Wohngebäude bebauten Flächen werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. So kann die bestehende Nutzungsstruktur der Umgebung erhalten, und eine künftige Ansiedlung von störenden Nutzungsformen verhindert werden. Dabei wird als Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die einzelnen Parzellen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgeschrieben. Insgesamt sind 52 Wohneinheiten (für ca. 200 Einwohner) geplant.

Der städtebauliche Entwurf der vorgesehenen Bebauung folgt der vorhandenen Straßenstruktur. An der Marwitzer Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, die die hier vorhandenen Bebauungsformen fortsetzt. Auf der südlichen Seite der Friedhofstraße ist ebenfalls eine solche Bebauungsform vorgesehen. Die Reihe der Doppelhäuser wird dabei durch Wohnstraßen unterbrochen, die die in der Tiefe des Baugrundstückes gelegenen Hausgruppen erschließen. In diesen Hausgruppen finden sich jeweils drei Doppelhäuser zusammen, die mit ihren Gärten süd-west orientiert sind, und so eine optimale Ausrichtung erhalten. Diese Ausrichtung folgt gleichermaßen der topografischen Grundstückssituation mit seiner nach süd-west hin abfallenden Geländeformation. Weiterhin wird durch diese städtebauliche Anordnung eine deutliche Differenzierung der Hausgruppen untereinander und der durch die Gärten gebildeten Grünräume erreicht. Die Wohnstraßen, die als

Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet werden, eignen sich auf Grund der geringen Anzahl der auf sie angewiesenen Anwohner auch gut zum Aufenthalt und ermöglichen so ein hohes Maß an nachbarschaftlicher Kommunikation. Im nördlichen Baufeld wird aus den vorgenannten Gründen eine einhüftig an den Wohnstraßen westlich liegende Bebauung vorgesehen. Die östliche Seite dieser Straßen wird von einer Bebauung freigehalten. Die in der Tiefe der Grundstücke liegenden Gebäude sind, wie auch im südlichen Baufeld nach südwest orientiert. Dadurch wird nicht nur eine optimale Ausrichtung der Häuser und Gärten erreicht, sondern auch die Öffnung der Grünräume zur Friedhofstraße hin ermöglicht. So wird der angestrebte Eindruck des Wohnens am Rande der offenen Landschaft durch Blickbezüge unterstützt und ein hier unangemessener geschlossener Raumeindruck für die Friedhofstraße vermieden.

## 8.2 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Marwitzer- und Friedhofstraße an das vorhandene Straßennetz des Ortes. Die innere Erschließung wird über Wohnstraßen (verkehrsberuhigter Bereich) hergestellt. (siehe hierzu Anlage Verkehrsplanung, Lageplan Straßenplanung 1:250, Regelquerschnitte Wohnstraßen und Friedhofstraße)

## 8.3 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um einen einheitlichen Siedlungscharakter zu erreichen und Verunstaltungen zu verhindern, werden für den Geltungsbereich folgende Gestaltungsvorschriften getroffen.

### - Dachformen und Dachgestaltung

Alle Gebäude erhalten Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°. Damit wird ein wesentliches Gestaltungselement der umgebenden Bebauung aufgenommen. Ein Wechsel der Dachneigung innerhalb einer Dachfläche wird ausgeschlossen. Durch unterschiedliche Neigungen wird es möglich, Dachflächen bis auf das Niveau des EG's herunterzuführen ohne die Ausnutzungsmöglichkeit des Baugrundstücks unverhältnismäßig zu beeinträchtigen und gleichzeitig das Erscheinungsbild einer durchgängig zweigeschossigen Bebauung zu vermeiden.

Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen möglich. Die offenen Pergolen der Carports sind nur mit einer Eindeckung zu versehen, wenn dies nach den Vorschriften der BauO Brandenburg (BbgBO), der BauNVO und dem BauGB zulässig ist. Grundsätzlich sind in diesem Fall die Dacheindeckungsmaterialien des entsprechenden Wohngebäudes zu verwenden, bzw. Eindeckungen in transparentem Drahtspiegelglas vorzunehmen..

Um einen möglichst klaren unaufdringlichen Charakter der Dachlandschaft zu erzielen, sind Gauben und andere Dachaufbauten unzulässig. Gleiches gilt für Dacheinschnitte durch Terrassen. So gelingt es, den angestrebten homogenen Charakter der Siedlung und eine geschlossene Dachlandschaft zu wahren.

Als Materialien für die Dacheindeckung werden grundsätzlich nur Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Für die Farbgebung sind zwei Varianten vorzusehen:

- rot / rotbunt
- oder
- anthrazit / graublau (glasiert)

Besonders wichtig für das harmonische Gesamterscheinungsbild ist dabei, daß städtebauliche Einheiten (Doppelhäuser bzw. Hausgruppen, Wohnhöfe, Bebauung entlang der Friedhofsstraße etc.) eine gleiche Dacheindeckung erhalten.

### Außenwandgestaltung

Alle Außenwandflächen erhalten einen Kunstharz- oder mineralischen Putz feiner bis mittlerer Körnung. Für die Farbgestaltung sind Weiß bzw. helle Farben vorgeschrieben. Städtebauliche Einheiten, insbesondere Doppelhäuser müssen eine einheitliche Farbgebung aufweisen.

Akzentuiert werden die Gebäude über im Zusammenhang mit den Fenstern stehende Verblendungen. Hierfür können andere Oberflächen wie Holz in Volltonfarben wie blau, grau, gedecktes Grün o.ä. verwendet werden.

Veränderungen der Fensteröffnungsgröße sowie neue Fensteröffnungen sind unzulässig. Als Material für die Fenster sollte nur Holz Anwendung finden. Der Nachträgliche Einbau von Fensterunterteilungen, wie Sprossen oder Kämpfer sind unzulässig. Gleiches gilt sinngemäß für die Hauseingangstüren.

### Außenanlagen

Besonderes Augenmerk soll auf die Gestaltung der Einfriedungen der öffentlichen Straßenräume gelegt werden, da diese ein wichtiges Element des Erscheinungsbildes darstellen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind daher Holzzäune bis 1,0 m Höhe mit vertikaler Teilung in Naturfarbe oder anthrazit vorgeschrieben. An den Wohnstraßen kann auch auf diese Zäune verzichtet werden.

Zwischen den einzelnen Parzellen sind Zäune mit einer Höhe von maximal 50 cm vorgesehen um den erwünschten zusammenhängenden Raumeindruck der Hausgärten nicht zu beeinträchtigen. Im Sinne einer möglichst uneingeschränkten Bewegungsfreiheit von Kleinsäugern wie Igel etc. sollten die Zäune hier allerdings am besten ganz entfallen bzw. durch einfache Holzpfosten und Spanndrähte ersetzt werden. Es wird auf die Vernunft der späteren Besitzer gesetzt.

Die Standplätze der Mülltonnen sind mit einer geeigneten Bepflanzung im Zusammenhang mit der Pergola des Carports zu versehen. Auf feste Einhausungen ist zu verzichten.

(siehe hierzu auch Erläuterungen zum Grünordnungsplan)

### Stellplätze

Eine Veränderung der Oberfläche der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten insbesondere solche, die einen Einfluß auf den Versiegelungsgrad der Außenanlagen haben, sind unzulässig. Die Seitenflächen der Pergolenüberdeckung dürfen nicht geschlossen werden. Ausgenommen sind Begrünungen.

## 9. GRÜNORDNUNGSPLAN

(siehe Beilage Grünordnungsplan)

Der Grünordnungsplan des Büros für Landschaftsplanung Schwarz ist Bestandteil des vorliegenden Vorentwurfs zum V+E-Plan



## 10. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 10.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Grünordnungsplan)

## 11. DURCHFÜHRUNG

Sämtliche Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich in Besitz des Vorhabenträgers. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die spätere Aufteilung der Flurstücke erfolgt auf der Grundlage des § 19 BauGB. Für die öffentlichen Erschließungsstraßen wird mit der Gemeinde ein Erschließungsvertrag geschlossen, der die Anlage, Widmung und Übernahme regelt. Mit der Durchführung der Bebauung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans soll noch gegen Ende 1994 begonnen werden. Gegebenenfalls sollen Baugenehmigungen auf der Grundlage § 33 BauGB erteilt werden.

## 12. DATENSPIEGEL

|  |              |
|--|--------------|
| Grundstücksgröße<br>(Flurstücke 28 u. 271) | 21.325,00 qm |
| Summe der Parzellen<br>1-52                | 19.091,00 qm |
| Verkehrsflächen<br>(innere Wohnstraßen)    | 2.234,00 qm  |
| bebaute Fläche                             | 4.277,83 qm  |
| Bruttogeschoßfläche                        | 7.149,36 qm  |
| GRZ  | 0,2          |
| GFZ  | 0,33         |

### HINWEISE:

FÜR DEN VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN GELTEN FOLGENDE GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs - und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl I S. 479).

Gesetz über die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.6.1994 (GVBl I Nr. 12 S.126).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.6.1992 (GVBl. S. 208).

#### GRÜNORDUNGSPLAN

Der auf der Grundlage des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25.6.1992 (GVBl S. 208) erstellte Grünordnungsplan wird nach § 7 Abs. 2 BbgNatschG durch entsprechende Festsetzung in den Vorhaben - und Erschließungsplan integriert.

- Anlagen:
1. Erläuterungen des Grünordnungsplan
  2. Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung des Büros für Versorgungstechnik Pie + Co.

## Anlage 1

### Gestaltungsrichtlinien

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 5, Gemeinde Bötzw, werden folgende Gestaltungsrichtlinien getroffen und nach §9 (4) BauGB in Verbindung mit §89 (1) und (8) Nr. 3 BbgBO festgesetzt:

#### -Dachformen und Dachgestaltung

- Als Materialien für die Dacheindeckung werden grundsätzlich nur Ziegel oder Betondachsteine zugelassen. Für die Farbgebung sind zwei Varianten vorgesehen:

- rot / rotbunt  
oder  
- anthrazit / graublau (glasiert)

- Doppelhäuser müssen eine gleiche Dacheindeckung erhalten.

~~Erfolgt zwischen den Eigentümern keine Einigung über das zu verwendende Dacheindeckungsmaterial, so gilt die Verwendung von Betondachsteinen in rot/rotbunt als festgesetzt.~~

①  
18.12.95

#### -Außenwandgestaltung

- Alle Außenwandflächen erhalten einen Kunststoff- oder mineralischen Putz feiner bis mittlerer Körnung. Für die Farbgestaltung sind Weiß bzw. hellgelb, hellbeige oder hellgrau getönte Farben vorgeschrieben. Doppelhäuser müssen eine einheitliche Farbgebung aufweisen. ~~Erfolgt zwischen den Eigentümern keine Einigung über die zu verwendende Ausführungsart und die Farbgestaltung, so gilt ein industrieller Kunstharzputz mittlerer Körnung in weiß als festgesetzt.~~

- Für die im Zusammenhang mit den Fenstern stehenden Verblendungen können andere Oberflächen wie Holz in den Volltonfarben blau, grau, gedecktes Grün o.ä. verwendet werden. ~~Erfolgt zwischen den Eigentümern keine Einigung, ist die Farbe zu verwenden, die zum Zeitpunkt des Erwerbs/Gebrauchsübernahme vorgefunden wurde.~~

①  
18.12.95

- Der nachträgliche Einbau von Fensterunterteilungen, wie Sprossen oder Kämpfer ist unzulässig. Gleiches gilt sinngemäß für die Hauseingangstüren.



① Die Streichungen erfolgten gemäß Beschluß-Nr. BÖ 144/95 vom 09.11.95

①  
18.12.95