

Begründung zum Bebauungsplan

Bötzow Fennstr. / Schwarzer Weg

I Planungsgegenstand

1) Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ist von der Gemeinde Bötzow erstellt. Der Geltungsbereich liegt beiderseits der Fennstr. von Marwitzer Str. bis Schwarzer Weg; Flur 10 und Flur 11. Insbesondere sind betroffen Flur 11; Flurstück 291, 290,
285, 284, 282
und Flur 10; Flurstück 195, 196 und 197.

2) Planungsvorgaben

Dieser Bebauungsplan ist notwendig, um die vorhandene und geplante Bebauung gezielt zu sichern und eine Abrundung des Straßenbildes zu erreichen. Er soll Festsetzungen treffen, die eine geordnete, maßvolle Bebauung ermöglichen und nachteilige Auswirkungen auf den Bestand ausschließen.

II Plangebiet

Das o.g. und umrissene Plangebiet ist ein lückenhaft bebauter Teil eines Straßenzuges der Fennstr., der Gemeinde Bötzow. Dieses Gebiet ist durch eine eingeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die Bebauung ist offen. Es sind Einzelhäuser auf Einzelgrundstücken. Die Häuser sind von der Straße zurückgesetzt und weisen gärtnerisch angelegte Vorgärten auf. Die Grundstücke sind in der Regel nicht unter 1.000 qm Grundfläche und haben eine Reihe von unterschiedlich genutzten Nebengebäuden auf den Grundstücken. Die Wohngebäude sind um ca. 8,00 m von der Straße zurückgesetzt. Durch die großzügig angelegten Grundstücke bestehen keine gegenseitigen Störungen.

Das Plangebiet ist zum größten Teil z.Zt. noch als Ackerfläche/Wiese genutzt. Die bereits vorhandenen Wohnhäuser sind mit Trinkwasser, Strom und Telefon erschlossen.

Der Straßenzug ist durch Straßenlaternen beleuchtet.

Die Entsorgung erfolgt durch Einzelsammelgruben auf den Grundstücken.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungskonzept der Gemeinde Bötzow als zukünftiges Sonderbaugelände ausgewiesen. Dieses Konzept wurde 1990 zum Stadtplanungsamt Oranienburg (z.Hd. Herrn Blankenburg) vorgelegt.

III Planinhalt

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Einzelbebauung maßvoll abzurunden. Wobei durch die geringe Bebauungsdichte GRZ 0,1 - 0,2 und großzügige Grundstücksgrößen (min. 1.000qm), genügend Fläche zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung verbleiben. Pro Wohngebäude sind grundsätzlich nur zwei Wohneinheiten als obere Grenze zugelassen. Abweichungen sind zu begründen. Zugelassen sind eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen.

Die Baufluchtlinie ist 8,00 m, von der Grundstücksgrenze festgelegt, um eine erweiterte Begrünung des Straßenbildes zu erreichen.

Entsorgung

Für die Gemeinde Bötzwow wird ein Entsorgungsnetz konzipiert. Bis zum Wirksamwerden dieser Anlage sind für die im Planungsgebiet vorhandenen Grundstücke Einzelsammelgruben zum Ausfahren zu errichten.

Regenwasserabfluß

Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen aufzufangen und der Gartenfläche, sowie dem Hauswassernetz als Grauwasser zuzuführen, damit kann mit Naturressourcen sparsamer umgegangen werden. (Brunnen- und Trinkwasser)

Versorgung

Das Planungsgebiet ist durch eine Wasserleitung DN 80 AZ-Rohr erschlossen, welche laut Auskunft der Wasserwirtschaft Falkensee für das Planungsgebiet ausreichend ist. Die Sicherung der Stromversorgung ist von jedem Grundstückseigentümer mit der MEWAG selbst abzuklären.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Bau NVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,1.
In Ausnahmefällen kann nach Absprache und Genehmigung der Nachbarn und den zuständigen Baubehörden eine GRZ von 0,2 gestattet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Bau NVO

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hier gilt eine bebaubare Tiefe von 50,00 m für Gebäude. Außerdem soll eine Baufluchtgrenze von 8,00 m von der Straße nicht unterschritten werden.

Dächer

In Anlehnung an die vorhandenen Gebäude werden rote bis rotbraune Dachflächen angestrebt.
Zulässig sind Sparren-Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45°. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Das Bedachungsmaterial der Dachgauben muß dem des Hauptdaches entsprechen.

Stellplätze und Garagen

Im gesamten Planungsgebiet sind gem. § 12 ABS. 6 Bau NVO Garagen, Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bzw. der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Straßenseite bis zu einer Höhe von 1,30 m über Straßenoberkante gestattet. Zur Einfriedung dürfen auch Heckenhinterpflanzungen verwendet werden. Stacheldraht darf nicht Verwendung finden.

Begrenzung des Bebauungsgebietes östlich des Schwarzen Weges

Hier ist vorgesehen, auf der Feldseite (östlich) des Schwarzen Weges eine Obstbaumreihe anzupflanzen.

Bötzow, den 29.10.92

Der Bürgermeister
