

**Begründung zum Bebauungsplan „Friedhofstraße/ Ecke Marwitzer Straße“
Flur 11 Flurstück 269/2 und 237 Teilweise
der Gemeinde Bötzw
Gemeindegebiet :Neubötzw**

der Gemarkung Bötzw

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Bötzw, Flur 11, Flurstück 269/2 und 237 teilweise.

Es ist begrenzt im Norden durch das Flurstück 237, im Süden durch das Flurstück 268/6, 268/7, 268/3, 268/8, im Osten durch die Flurstücke 269/1 und im Westen durch die Marwitzer Straße Flurstück 27 und einer Teilfläche des Flurstückes 237 mit einer Breite von 11 m.

Das vorliegende Gebiet umfaßt eine Fläche von 1,3 ha. Es befindet sich ca 350 m von der Ortsverbindungsstraße Schönwalde/ Velten entfernt. Es wurde bis 1990 als Ackerfläche genutzt, seitdem liegt die Fläche brach.

Das Plangebiet befindet sich in der **Trinkwasserschutzzone III**

Die Erschließung ist derzeit mit Elektroenergie, Abwasser und Wasser gesichert. Die zusätzliche Erschließung mit Gas ist sinnvoll und erforderlich um die neuen Planungsgebiete in der Friedhofstraße anschließen zu können und den Forderungen aus der Trinkwasserschutzzone gerecht zu werden.

Die Straße ist z.Z. unbefestigt. Sie sollte nach Fertigstellung der Baugebiete und der Medien in der Friedhofstraße befestigt werden.

Planungsvorgaben und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um den Charakter des Gebietes und der dort vorhandenen und geplanten Bebauung zu sichern. Ein Flächennutzungsplan ist derzeit noch nicht vorhanden. Es soll eine geordnete Entwicklung der im Innenbereich liegenden Flächen unter Beibehaltung des dörflichen Charakters der näheren Umgebung gesichert werden. Mit diesem Bebauungsplan wird die Gestaltung der Friedhofstraße fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluß 35 /92 am 20.08.92 gefaßt. Er soll darüber hinaus eine verkehrsmäßige und medienmäßige Erschließung möglich und sinnvoll machen.

Er soll Festsetzungen treffen, die eine geordnete, maßvolle Bebauung ermöglichen und nachteilige Auswirkungen auf den Bestand und die Nachbarbebauung ausschließen, bzw. auf ein Minimum beschränken.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungskonzept der Gemeinde Bötzw als zukünftiges Bauland ausgewiesen. Es dient der zur Verfügungstellung von Bauland für Wohnungssuchende in der Gemeinde Bötzw und Verdichtung der vorhandenen Dorffläche. Die momentan vorhandene versplitterte Bebauung soll durch Schließen und Bebauen von dazwischenliegenden Flächen aufgehoben werden und zu einer im Zusammenhang bebauten Dorffläche führen.

Bestand

Das vorliegende Plangebiet ist unbebautes Flurstück, welches mit seiner schmalen Westseite an die Marwitzer Straße grenzt. Die Hauptstraßenfläche liegt an der Friedhofstraße.

Das umgebende Gebiet ist durch eine überwiegend 1- geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Die Bebauung ist offen. Es sind Einzel- wie Doppelhäuser auf Einzelgrundstücken vorhanden. Die Häuser sind von der Straße zurückgesetzt und weisen gärtnerisch gestaltete und angelegte Vorgärten auf. Auf Grund der dörflichen Nutzung der Grundstücke sind diese in der Regel nicht unter 700m² Grundfläche und weisen eine Reihe von unterschiedlich genutzten Nebengebäuden auf den Grundstücken auf.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser haben überwiegend Sattel- und Walmdächer, die Nebengebäude sind vereinzelt mit Flachdächern versehen.

Die Wohngebäude sind um ca 8 m von der Straße zurückgesetzt. Durch die großzügig angelegten Grundstücke bestehen keine gegenseitigen Störungen.

Die notwendigen Stellplätze, Garagen und Kinderspielplätze befinden sich auf den privaten Grundstücken. Der Straßenraum wird z.T. zusätzlich zum Parken und Spielen genutzt. Die Marwitzer Straße weist einen großen Straßenrandbaumbestand auf.

Das Plangebiet ist durch eine ELT-Leitung sowie durch eine Wasserleitung im Bereich der Friedhofstraße und durch eine Erdgasleitung und einer Abwasserleitung in der Marwitzer Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist z. Z: noch Ackerfläche

Planung

Ziel der Planung ist es, dem Charakter des Gebietes entsprechend eine maßvolle städtebauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen sowie Erschließungsmaßnahmen sinnvoll und effizient durchführen zu können. Der Wohnwert und die Attraktivität des Gebietes soll durch diesen Bebauungsplan weiter gesteigert und gefestigt werden. Durch die relativ geringe Bebauungsdichte (1-2 Familienhäuser) mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bleibt genügend Fläche zur Begrünung und Durchgrünung des gesamten Plangebietes. Es bleiben stark durchgrünte Bereiche, die gleichzeitig die Ausgleichfunktion für den Bebauungseingriff aufnehmen und die Beziehung zum Umland herstellen und bewahren.

1. Art der baulichen Nutzung: WA sowie Anlagen für Verwaltung

Begründung: Die Festsetzung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet WA gemäß §4 BauNVO ist in Anlehnung der vorhandenen Bebauung in der Marwitzer-, und der Friedhofstraße erfolgt da die umliegenden Grundstücke überwiegend nur noch dem Wohnen dienen und eine bäuerliche Bewirtschaftung nicht mehr zu erwarten ist wird diese Entwicklung der letzten Jahre sinnvoll fortgesetzt.

Um das bereits in Gemeindeeigentum befindliche Teilgrundstück des Flurstücks 237 einer ordentlichen Nutzung zuführen zu können, ist eine Grundstücksübertragung für das danebenliegende Teilstück des Flurstücks 269 /2 für die Gemeinde Bötzwow beabsichtigt. Die Fläche soll für die öffentliche Verwaltung genutzt werden.

2. Maß der Baulichen Nutzung: GRZ: 0,20 , GFZ: 0.40, Zahl der Vollgeschosse: I

Begründung: Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der in der Friedhof-, und Marwitzer Straße vorhandene Maß. Die Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche sollen diese Planvorgaben unterstützen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf die umliegenden Gebiete auf ein vertretbares Maß einschränken. Die Festsetzungen sollen bewirken, daß die Bebauung des Plangebietes sich sinnvoll in die vorhandene Bebauung einfügt.

3. Bauweise: offen mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Begründung: Die Baumaßnahmen müssen sich am Bestand orientieren, daraus leitet sich eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen , der Gebäudehöhe bis max 9,5m Firsthöhe, der Traufkanten bis max 4.70 m und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss mit 1,20 über OK- Gelände gemäß der angegebenen Höhenordinaten in der Planzeichnung bezogen auf Höhe über HN für Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß ab.. Für die Grundstücke bis 1000m² sind pro Wohngebäude grundsätzlich nur zwei Wohneinheiten als obere Grenze zugelassen. Abweichend zu dieser Festsetzung kann bei Grundstücken über 1000 m² eine Wohneinheit mehr zugelassen werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Begründung: Um einen geordneten Charakter des neu geschaffenen Baugebietes zu erreichen wurde die Firstrichtung der Hauptgebäude festgelegt. Damit soll erreicht werden das trotz unterschiedlicher Haustypen der Eindruck einer zusammenhängenden Wohnsiedlung entsteht, die sich nach einer festgelegten Ordnung entwickelt

5. Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Begründung: Durch diese Festsetzungen, wird eine Begrenzung der Nebenanlagen, Stellflächen, Garagen und deren Zufahrten auf das gemäß §19 BauNVO zulässige Maß erreicht. Sie wirken einer Reduzierung der Grün- und Gartenfläche entgegen.

Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen, um den ruhenden Verkehr entsprechend der BbgBO § 52 unterzubringen und einen sparsamen Umgang mit Bauland zu erzielen, sind direkt zugeordneten Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück notwendig.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten pro Grundstück, werden nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete, wie ein verstärktes Verkehrsaufkommen oder ein erhöhter Stellplatzbedarf auf ein vertretbares Maß beschränkt.

Für die Gemeinde Bötzwow wird ein Entsorgungsnetz konzipiert. Alle Grundstücke des Planungsgebietes sind über entsprechende Revisionsschächte an das Abwassernetz anzuschließen und zu unterhalten. Ausnahmen sind ausgeschlossen. Verrieselung wird nicht gestattet.

6. Verkehrsflächen: weitfügige Pflasterung, auf nichtbindigen Unterbau

Begründung: das anfallende Regenwasser soll dem Planungsgebiet durch Versickerung erhalten bleiben. Eine zusätzliche Versiegelung würde eine Ableitung des anfallenden Regenwassers und somit einem großen Eingriff in das vorhandenen natürliche Gleichgewicht gleich kommen. Die vorhandene Verkehrserschließung wird beibehalten. Auf Grund der großen Tiefe des Planungsgebietes macht sich die Erschließung von einem Teil der Grundstücke über einen Privatweg notwendig, welcher für alle Anlieger mit Geh- Fahr-, Leitungs-, und Wegerecht rechtlich zu sichern ist. Der Wohnweg hat eine Gesamtbreite von 6 m und ist ebenfalls mit einer 4 m breiten Fahrbahn zu versehen, wobei die Randflächen ebenfalls gepflastert sein sollten um den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen genügend Platz zur Verfügung zu stellen.

7. Pflanzgebote

Begründung: Bei allen Grundstücken im Planungsgebiet werden die Vorgartenbereiche und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als städtebaulich bedeutsames Grün durch Festsetzungen zusätzlich gesichert. Dadurch soll erreicht werden, dass negative Auswirkungen auf das Plangebiet, durch die Baumaßnahmen, ausgeglichen werden können.

Auf den für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Flächen sind nur einheimische und für dieses Gebiet typische, in der Pflanzliste ausgewiesene Pflanzen, Bäume und Sträucher zu pflanzen um der Eigenart der vorgefundenen Natur Rechnung zu tragen und einen Ausgleich zu schaffen.

Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen aufzufangen und der Gartenfläche sowie dem Hauswassernetz als Grauwasser zuzuführen, damit kann mit Naturressourcen sparsamer umgegangen werden. Ist dies nicht möglich ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende Einschränkungen auf Grund der Trinkwasserschutzzone III in der Nutzung und geltende Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten und zu beachten.