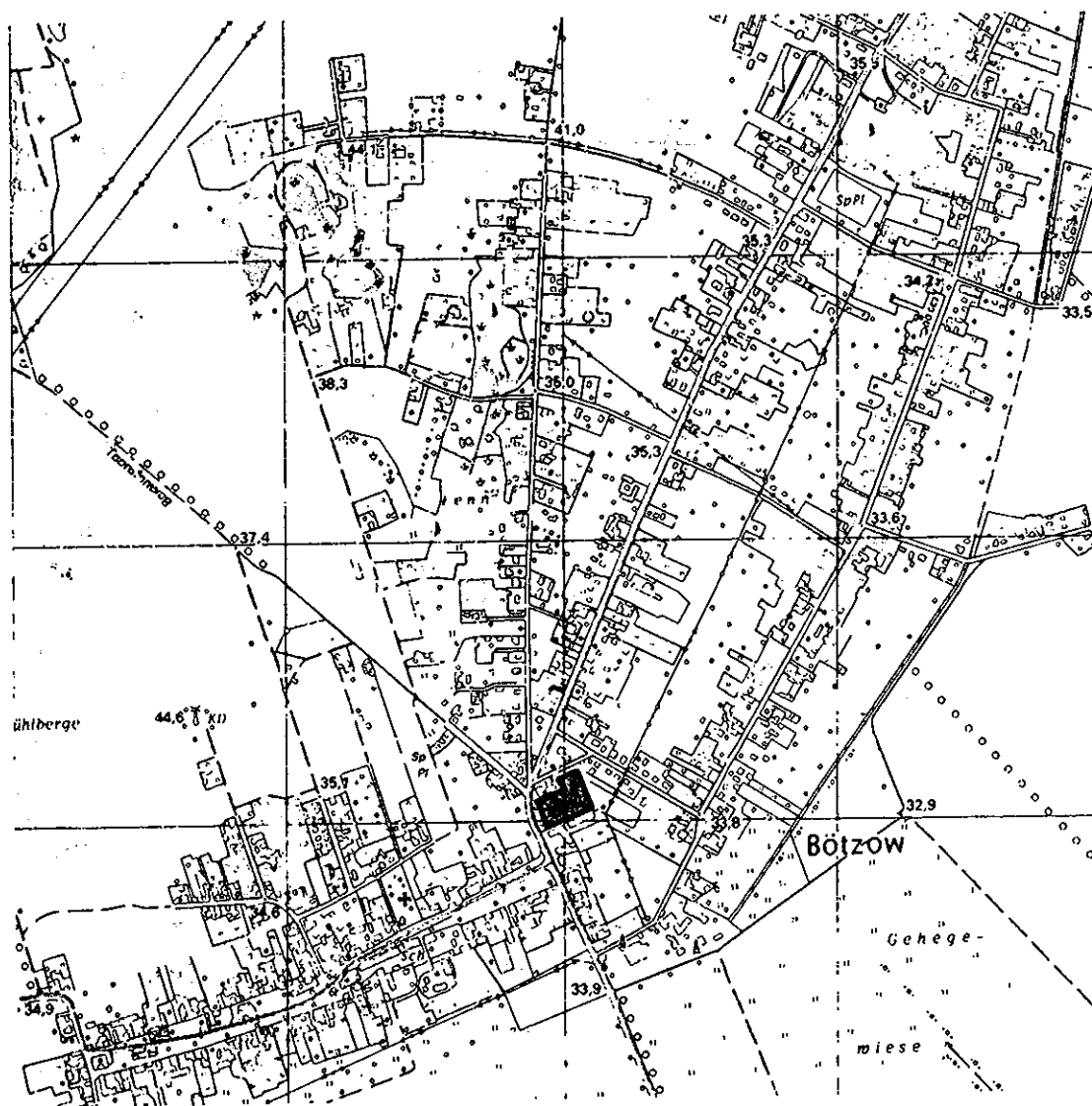


Vorhaben- und Erschließungsplanung Ökologischer Siedlungspark Bötzow

Wohnanlage mit 24 Einfamilienhäusern und
Gewerbezentrum



Eingereicht durch

W.E.P. Liegerer, Hofmann
Heinrichstr. 29
10587 Berlin

ip Ingenieurbüro
Potsdam GmbH

14558 Bergdorf-Rehbrunn
Arthur-Scheunert-Allee 2
Telefon: Potsdam 88 71 421
Telefax: 15 30 5
Telefax: Potsdam 88 71 421

3.0) Planinhalt

3.1) Zielvorstellungen

Der Ort Bötzwow verfügt über eine, bedingt durch vielfach sehr große Grundstücke mit einseitiger Erschließung, weit gestreute Bebauung. Eine Verbindung des alten Dorfkernes, der z. Z. ohne erkennbare zentrale Bedeutung ist und dem zersiedelten Neu-Bötzwow besteht bisher nicht.

Die Erweiterung des Wohnungsangebotes in grüner Umgebung nahe den Ballungsgebieten in familien- und kindgerechter und ökologische Erfordernisse beachtende Bebauung sowie die Schaffung einer Verbindung des alten Dorfkernes mit größeren vorh. zusammenhängenden Gebäudekomplexen und den ehemals öffentlichen Funktionen, Läden, Handwerk und Gewerbe in dem Neu-Bötzwow Bereich hinein, ist der eine Hauptpfeiler der Planungs idee.

Die Schaffung einer Verbindung des alten Dorfkernes mit seinen größeren zusammenhängenden Gebäudekomplexen und den häufig vorhanden öffentlichen Funktionen wie Läden, Handwerk, Gewerbe durch eine Bebauung die ähnliche Nutzungen und bauliche Ausprägungen besitzt und gleichzeitig den Wohnwert der dahinter liegenden Wohnbebauung durch seine Lärmschutzfunktion erhöht, ist der zweite Pfeiler der Planungs idee.

3.2) Verkehrstechnische Erschließung

Die zu bebauende Liegenschaft wird zum einen für die geplanten Gewerbeflächen auf dem vorderen Grundstücksteil über eine Grundstückszufahrt von der Schönwalder Straße erschlossen.

Geplant ist eine kombinierte Zu- und Abfahrt entsprechend den nutzungsspezifischen Anforderungen zu erstellen. Die Verkehrsflächen auf dem vorderen Grundstück sollen mit Verbundpflaster befestigt werden.

Die auf dem Grundstücksteil für die geplanten Gewerbeflächen angeordneten 45 Parkplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen, ggf. kann auch Betonverbundpflaster eingesetzt werden.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über linienförmige oder ggf. punktförmige Einläufe und Regenwasserleitungen der Versickerung in den Untergrund zugeführt.

Auf dem hinteren Teil der Liegenschaft, dessen Bebauung aus 24 Reihenhäusern in jeweils 4 Reihen besteht, erfolgt die Zufahrt in östlicher Richtung über die Poststraße. Die notwendige wohnberechtigte Anliegerstraße soll entsprechend den nutzungsspezifischen Anforderungen auf dem Grundstück mit Betonverbundpflastersteinen befestigt werden. Auf diesem Grundstücksteil (24 Reihenhäuser) sollen die angeordneten 27 Parkplätze mit Rasengittersteinen befestigt werden. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über linienförmige oder ggf. punktförmig Einläufe und Regenwasserleitungen der Versickerung in den Untergrund zugeführt. Die Anbindung an die Poststraße erfolgt über die Flurstücke 148 (im Besitz des Vorhabenträgers) 147, 146/2 und 143/1 (im Besitz der Gemeinde) jeweils Flur 10 . Die rechtlichen Grundlagen zur Nutzung der im Besitz der Gemeinde befindlichen Flurstücke werden im Durchführungsvertrag geregelt.

3.3) Regenentwässerung

Das Regenwasser der Dachentwässerung wird in Versickerungsbauwerke (Sickerschächte) auf dem zugehörigen Grundstück eingeleitet und in den Untergrund versickert.

3.4) Wasserversorgung

Die Wohnsiedlung wird über eine Grundstückszufahrt von der Poststraße und das Gewerbezentrum über eine Grundstückszufahrt von der Schönwalder Straße aus erschlossen.

Die Wohn- und Gewerbebauten sollen an die vorhandene Trinkwasserleitung mind. DN 100 mit einer Anschlußleitung DN 80/100 einschl. des jeweiligen Wasserzählers und Wasserzählerschachtes angeschlossen werden. Die allgemeinen gültigen brandschutztechnischen Grundsätze sind bei weiterer Planung zu berücksichtigen.

3.5) Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung aus den Wohnhäusern und dem Gewerbezentrum erfolgt im freien Gefälle über Schmutzwassersammelleitungen in die Ortskanalisation (Baubeginn Ortskanalisation 1995) - Anschluß Wohnhäuser über die Poststraße, Anschluß Gewerbezentrum in die Schönwalder Straße.

Der nach DIN 1986 zu erwartende Schmutzwasserabfluß der Wohnanlage beträgt ca. $Q_s = 0,5$ l/s.

Der Schmutzwasseranfall des Gewerbezentriums beträgt ca. 0,47 l/s.

3.6) Elektronische Erschließung

Die Versorgung der Wohnanlage und des Gewerbezentriums mit Elektroenergie erfolgt von der vorh. Station in der Schönwalder Straße / Marwitzer Straße aus.

Die Verkabelung erfolgt über die Anliegerstraße / Wohnstraße sowie den Zugängen vor den Wohnhäusern. Das Gewerbezentrum wird über den Gehwegbereich entlang der Schönwalder Straße angeschlossen.

Der Bedarf ist für die weitere Planung genau auszuweisen und bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

3.7) Heiztechnische Erschließung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale, im Keller einer Gewerbeeinheit liegenden Oelzentralheizung mit einer den Bestimmungen entsprechenden Bevorratung. Die Sicherheitstanks befinden sich im Außenbereich unter der Anlieferungsstraße. Die Wärmeversorgung der Wohnanlage erfolgt vorerst ebenfalls über Eigenwärmeversorgung (Flüssiggas oder Erdöl).

3.8) Fernmeldetechnische Versorgung

Anträge auf Bereitstellung und Installation von Amtsanschlüssen zur fernmeldetechnischen Versorgung

- 24 Amtstelefonanschlüsse für die Wohnanlage
- Anschlüsse im Gewerbezentrum entsprechend den Erfordernissen der zu berücksichtigenden Gewerbe

sind im Zuge des Planungsfortschrittes in Planungsphase 2 beim entsprechenden Versorgungsunternehmen einzureichen.

Kabelfernsehanschlüsse sind ebenfalls in Planungsphase 2 beim entsprechenden Versorgungsunternehmen zu beantragen.

3.9) Landschaftsgärtnerische Erschließung

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch und landschaftstypisch in die Umgebung einfügen. Eine Abstimmung mit den zuständigen amtlichen Behörden ist vorgesehen. Grünflächen sind nach Beendigung der Bauarbeiten durch Kulturbodenabdeckungen und Rasenansaat sowie ortstypischen Anpflanzungen wiederherzustellen.

Inhaltsverzeichnis

1. Deckblatt
2. Inhaltsverzeichnis
3. Begründung zur Satzung über den Vorhaben-
und Erschließungsplan Seite 0 - 3
4. Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung Seite 4 - 8
5. Anlage I - Stellplatznachweis

Vorhabenbezeichnung:

Ökologischer Siedlungspark Bötzw
mit 24 Wohneinheiten und Gewerbezentrum
in 16727 Bötzw, Schönwalder Straße

Flur: 6 Flurstück: 69
6 68/2

Bauherr:

W.E.P. Liegenschaften GmbH
Helmoltzstr. 2-9
10 587 Berlin

vertreten durch: Herrn Dipl.-Ing. Architekten Peter Wysecki

Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung

- Verkehrstechnische Erschließung
- Schmutzwasserentsorgung
- Regenentwässerung
- Wasserversorgung
- Elektrotechnische Erschließung
- Heizungstechnische Erschließung
- Fernmeldetechnische Versorgung
- Landschaftsgärtnerische Erschließung

Aufgestellt:

Ingenieurplanung Potsdam GmbH
Arthur-Scheunert-Allee 2
14 558 Bergholz-Rehbrücke

Ansprechpartner für
erforderliche Rückfragen:

Herr Dipl.-Ing. D. Dressel
Bereichsleiter Tiefbau
Tel.: Pdm. 8871 420

Herr Bau-Ing. J. Blank
Projektleiter Tiefbau/ RBA
Tel.: Pdm. 8871 415

Inhaltsverzeichnis

1.0.	Allgemeines	Seite 6
2.0.	Verkehrstechnische Erschließung	Seite 6
3.0.	Schmutzwasserentsorgung	Seite 6
4.0.	Regenentwässerung	Seite 7
5.0.	Wasserversorgung	Seite 7
6.0.	Elektrotechnische Erschließung	Seite 7
7.0.	Heizungstechnische Erschließung	Seite 7
8.0.	Fernmeldetechnische Versorgung	Seite 8
9.0.	Landschaftsgärtnerische Erschließung	Seite 8

Anlagen

Anlage 1: Stellplatznachweis

1.0. Allgemeines

Die W.E.P. Liegenschaften GmbH - Gesellschaft zur Entwicklung, Förderung, Verwertung und Verwaltung von Haus- und Grundbesitz - vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Architekt Peter Wyszeccki, plant den Bau einer Wohnanlage mit 24 Einfamilienhäusern und einem Gewerbezentrum auf dem Grundstück Schönwalder Str. in 16 727 Bötzwow.

Die zu bebauende Liegenschaft Flur 6 Flurstück 69 sowie Teile von Flur 6 Flurstück 68/2 und Flur 10 Flurstück 150/2 liegt, mit ihrer Westseite an der Schönwalder Straße. Auf diesem Grundstück befinden sich ehemalige Stallanlagen, welche zum Zweck der Neuerrichtung des ökologischen Siedlungsparkes abgerissen werden.

2.0. Verkehrstechnische Erschließung

Die Wohnsiedlung wird über eine Grundstückszufahrt von der Poststraße und das Gewerbezentrum über eine Grundstückszufahrt von der Schönwalder Straße aus erschlossen.

Entsprechend den nutzungsspezifischen Anforderungen werden die Zufahrten des "fließenden" Verkehrs auf dem Grundstück sowie die Zufahrten mit Betonverbundpflaster befestigt.

Im Einfahrtsbereich sowie im Bereich der Hausfronten hat die Auswahl der Straßenbaumaterialien architekturbezogen und farbharmonisch zu erfolgen.

Die auf dem Grundstück angeordneten Pkw-Stellplätze (27 Stellplätze Wohnbebauung, 45 Stellplätze Gewerbezentrum) sind mit Rasengittersteinen zu befestigen; gegebenenfalls kann auch Betonverbundpflaster zum Einsatz kommen.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird über Straßeneinläufe und Regenwasserleitungen in einen vorhandenen Regenwassergraben zur Versickerung abgeleitet. Hier ist im Zuge der weiteren Planungsphasen die Zustimmung zur Versickerung einzuholen.

3.0. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserableitung aus den Wohnhäusern und dem Gewerbezentrum erfolgt im freien Gefälle über Schmutzwassersammelleitungen in die Ortskanalisation, die 1995 errichtet werden soll. Das Schmutzwasser der Wohnhäuser wird in Richtung Poststraße und das Schmutzwasser des Gewerbezentrum in Richtung Schönwalder Straße abgeleitet.

Der nach DIN 1986 zu erwartende Schmutzwasserabfluß der Wohnanlage beträgt ca.
 $Q_s = 0,5 \text{ l/s}$.

Der Schmutzwasseranfall des Gewerbezentrum beträgt ca. $0,47 \text{ l/s}$.

4.0. Regenentwässerung

Das Regenwasser der Straßen wird über Regenwassersammler in den Vorfluter Regenwassergraben abgeleitet.

Die Zustimmung zur Versickerung ist während der weiteren Planung unbedingt einzuholen.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist in geeigneten Sickerbauwerken auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5.0. Wasserversorgung

Die Wohnanlage und das Gewerbezentrum sollen von der vorhandenen Trinkwasserleitung (mind. DN 100) in der Schönwalder Straße im Ringschluß (2 Anbindungen) erschlossen werden. Die Wohngebäudegruppen werden über kurze Stichleitungen angeschlossen. Um die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, wird die Ringleitung als mind. DN 80 (im Anschlußbereich Gewerbezentrum mit DN 100) angesetzt. Hydranten sind entsprechend den Forderungen des DVGW anzuordnen.

Der zu erwartende Trinkwasserbedarf beträgt ca. 1,0 l/s.

Der Wasserbedarf ist beim zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

6.0. Elektrotechnische Erschließung

Die Versorgung der Wohnanlage und des Gewerbezentrums mit Elektroenergie erfolgt von der vorh. Station in der Schönwalder Straße/ Marwitzer Straße aus.

Die Verkabelung erfolgt über die Anliegerstr./ Wohnstraße sowie den Zugängen vor den Wohnhäusern. Das Gewerbezentrum wird über den Gehwegbereich entlang der Schönwalder Straße angeschlossen.

Der Bedarf ist für die weitere Planung genau auszuweisen und bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

7.0. Heizungstechnische Erschließung

Über die Wärmeversorgung der Wohnanlage und des Gewerbezentrums kann erst im weiteren Planungsverlauf entschieden werden.

Vorerst ist von Eigenwärmeversorgung (Flüssiggas oder Erdöl) auszugehen.

Da eine Erdgasversorgung der Gemeinde geplant ist, muß bis zum Baubeginn die Art der Wärmeversorgung festgelegt werden und ggf. beim Versorgungsunternehmen beantragt werden.

8.0. Fernmeldetechnische Versorgung

Anträge auf Bereitstellung und Installation von Amtsanschlüssen zur fernmeldetechnischen Versorgung

- 24 Amtstelefonanschlüsse für die Wohnanlage
- Anschlüsse im Gewerbezentrum entsprechend den Erfordernissen der zu berücksichtigenden Gewerbe

sind im Zuge des Planungsfortschrittes in Planungsphase 2 beim entsprechenden Versorgungsunternehmen einzureichen.

Kabelfernsehanschlüsse sind ebenfalls in Planungsphase 2 beim entsprechenden Versorgungsunternehmen zu beantragen.

9.0. Landschaftsgärtnerische Erschließung

Die geplante Bebauung soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen (s. a. gesonderten Grünordnungsplan).

Für vorhandene Bäume, die im Zuge der Baumaßnahme gefällt und gerodet werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (1 Neupflanzung eines Baumes je 15 cm Stammdurchmesser eines gerodeten Baumes) an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder innerhalb der Ortslage in Abstimmung mit den zuständigen örtlichen Behörden vorzusehen.

Grünflächen sind nach Beendigung der Bauarbeiten durch Kulturbodenandeckung und Rasenansaat wiederherzustellen.

Bergholz-Rehbrücke, den 27.06.1994


gez.: B. Waterstrat
Planungsingenieur

Stellplatznachweis

Auf dem Grundstück der Wohnanlage sind nach beiliegender Planung 27 Stellplätze ohne Tiefgarage unterzubringen. Nach der Bauordnung von Brandenburg sind folgende Richtzahlen anzusetzen:

Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze je Haus

- bei 27 Stellplätzen sind das je Haus 1.125 Stellplätze

Auf dem Grundstück des Gewerbezentrums können 45 Stellplätze untergebracht werden.

Nach der Bauordnung des Landes Brandenburg sind folgende Richtlinien anzusetzen:

vorhandene Flächen	Stellplatzbedarf	vorhandene Stellplätze
Einfamilienhäuser:		
vorhanden 24 Stck.	1-2 Stellplätze je Haus	27
Gewerbezentrum:		
<i>Erdgeschoß</i>		
4 Läden 709 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	14
1 Cafe 36 Sitzplätze	1 Stellplatz je 12 Sitzplatz	3
<i>1. Obergeschoß</i>		
Büro 312 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	6
Büro 241 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	5
Büro 312 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	6
<i>Dachgeschoß</i>		
Büro 208 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	4
Büro 161 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	3
Büro 208 qm NF	1 Stellplatz je 50 qm	4
Gesamt		72

Der Lösungsvorschlag für den ruhenden und fließenden Verkehr ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Pflanzliste einheimischer Gewächse

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu Punkt 6.1.2

PFLANZLISTE STRÄUCHER UND HECKEN:

Buddleia spec.	Sommerflieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haßelnuß
Crataegus coccinea	Scharlach Dorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Deutzia spec.	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Forsythia spec.	Forsythie
Frangula alnus	Faulbaum
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hydrangea spec.	Hortensie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Magnolia spec.	Magnolie
Philadelphus spec.	Pfeiffenstrauch
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Spiraea spec.	Spierstrauch
Symphoricarpos spec.	Schneebeere
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum fragans	Duftender Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Weigelia spec.	Weigelle

PFLANZLISTE BÄUME:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Ailanthus altissima	Götterbaum
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pendula 'Tristis'	Hängebirke