

Potsdam, den 10.04.92

Beschreibung zum Bebauungsplan in Güterfelde - Teil 3

Flur 1, Flurstücke 613/4, 614/5
615, 616, 617, 618, 619

Für das genannte Gebiet ist im Auftrag der Beteiligten und in Absprache mit der Gemeindevertretung Güterfelde ein Bebauungsplan gemäß § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) angefertigt worden.

1. Situation

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von etwa 1,5 ha. Es erstreckt sich westlich der Berliner Straße vom Feldweg in nördlicher Richtung mit einer Breite von ca. 60m und einer Länge von ca. 250m.

Das Gelände wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Eine leichte Neigung des Reliefs in westlicher Richtung ist zu verzeichnen.

Die Flurstücke am Feldweg 613/1, 613/2 und 613/6 sind bereits als reines Wohngebiet bebaut.

Im nordwestlichen Gebietsteil verlaufen 3 Ver- bzw. Entsorgungsleitungen.

2. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der Erschließung des geplanten Wohngebietes erforderlich.

Im Besonderen ist die Zuwegung des Gebietes entsprechend dem Katasternachweis sowie die Problematik der durch das Gebiet verlaufenden Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen.

3. Planungsziele

Der Bereich "Feldweg" soll als reines Wohngebiet GRZ=0,30 GFZ=0,50 in offener Bauweise mit der Vollgeschoßanzahl I erschlossen werden.

Zur Sicherung des Bebauungsplanes ist ein Teilungsplan zur Neuaufteilung der Flurstücke 613/4, 614/5, 615, 616, 617, 618 und 619 erforderlich.

Die neugestalteten Grundstücke sollen mit einem Privatweg von 5,50m Breite erschlossen werden, der in die vorhandenen Wege an den beiden Seiten der Siedlung einbindet.

Der Charakter der Siedlung wird geprägt durch 1-geschossige Eigenheime mit ausgebautem Dachgeschoß.

11 Grundstücke südlich des Privatweges haben eine Tiefe von ca. 24,0m. Eine ausreichende Gartennutzung und maximale Abstände zur vorhandenen Bebauung im südlichen Bereich werden dadurch gesichert, daß vom Mittelweg der Vorgarten eine Tiefe von 3,0m (Baufluchtlinie) hat. Die Bebauungstiefe ab Baufluchtlinie beträgt maximal 13,0m, so daß im hinteren Bereich die Tiefe der Gartennutzung mindestens 8,0m beträgt. Das linke letzte Grundstück ist eingeschränkt nutzbar durch die vorgeschriebenen Abstandsflächen der vorhandenen unterirdischen Leitungen. Für eine Bebauung beträgt hier ab Baufluchtlinie die Bebauungstiefe 16,0m, die Gartennutzung erfolgt im südwestlichen Bereich. Für eine ausreichende Nutzung stehen hier insgesamt 503m² zur Verfügung.

7 Grundstücke nördlich des Privatweges haben eine Tiefe von ca. 25,0m. Eine ausreichende Gartennutzung und maximale Abstände zum Mittelweg werden dadurch gesichert, daß im nördlichen Bereich der Abstand der Baufluchtlinie 3,0m beträgt. Die Bebauungstiefe ab Baufluchtlinie beträgt maximal 13,0m, so daß die Tiefe der Gartennutzung mindestens 9,0m beträgt. Das linke vorletzte Grundstück ist eingeschränkt nutzbar, durch die vorgeschriebenen Abstandsflächen der vorhandenen unterirdischen Leitungen. Für eine Bebauung beträgt hier ab Baufluchtlinie die Bebauungstiefe 16,0m, die Gartennutzung erfolgt im westlichen Bereich. Für eine ausreichende Nutzung stehen hier insgesamt 850m² zur Verfügung.

Durch die notwendigen Abstandsflächen der Leitungen erfolgt im westlichen Bereich auf nördlicher Seite des Privatweges keine Bebauung. Durch eine entsprechende gärtnerische Gestaltung wird der optische Eindruck dieser Anlage abgerundet. Das Grundstück in der südwestlichen Ecke der Siedlung hat eine Größe von 527m², seine Tiefe beträgt ca. 17,5m. Durch den Abstand der Baufluchtlinie und den Abstand im nördlichen Bereich von je 3,0m beträgt hier die Bebauungstiefe 11,5m. Die Gartennutzung erfolgt im westlichen Teil des Grundstücks.

4. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan (1. Entwurf vom 21.08.1990) der Gemeinde Güterfelde. Nach dem Bebauungsplan wird ein Teilungsplan erstellt. Im Wohngebiet sind 19 Einfamilienhäuser geplant.



ausgegangen am: 20.08.92
abgenommen am: 21.09.92