

Bebauungsplan Nr. 1

„Wohnen in Vierraden“

Stadt Vierraden

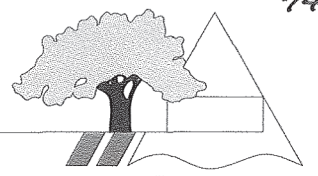
Teil C - Begründung -

Auftraggeber: Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz (Oder)
Kleine Klosterstraße 153
16307 Gartz (Oder)

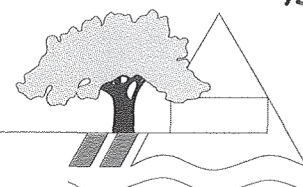
Auftragnehmer: LANDPLAN GmbH
Am Wasserwerk 11
15537 Erkner

Bearbeiter: S. Milke

Erkner, Juli 1997



Inhalt	Seite
1. Anlaß der Planaufstellung	3
2. Zielstellung und Begründung	3
3. Lage des Planungsgebietes	4
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
5. Angaben zum Bestand im Planungsgebiet	5
6. Angaben zu Bestand in der Umgebung	6
7. Umweltsituation	7
8. Vorliegende planerische Situation	8
8.1 Entwicklung des B-Planes aus übergeordneten Planungen	8
8.2 Planänderungen gegenüber dem 1. Entwurf	9
9. Inhalt des Bebauungsplanes	10
9.1 Art der baulichen Nutzung	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung	12
9.3 Grünordnerische Festsetzungen	14
9.4 Öffentliche Flächen	17
9.4.1 Verkehrsflächen	17
9.4.2 Kinderspielplatz/öffentliche Grünflächen	19
9.4.3 Grün auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen	19
9.5 Ver- und Entsorgungsanlagen	20
9.5.1 Trinkwasserversorgung	20
9.5.2 Abwasserentsorgung	20
9.5.3 Elektroenergie	20
9.5.4 Erdgasversorgung	21
9.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung	21
9.5.6 Abfallentsorgung	21
9.5.7 Brandschutz	21
9.6 Flächenberechnung	22



1. Anlaß der Planaufstellung

Die Stadt Vierraden zählte zum 03.06 1996 882 Einwohner. Im Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungs-orte“ der Region Uckermark-Barnim sind der Stadt Vierraden keine überörtlichen Versorgungsfunktionen zugeordnet. Die Planungen der Gemeinde orientieren sich deshalb am Eigenbedarf.

Es besteht eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen seitens der Einwohner der Stadt Vierraden und der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Stadt Schwedt.

Die durchschnittliche Wohnfläche von ca. 27 m²/Einwohner erzeugt einen Nachholbedarf im Wohnungsbau. Laut gemeindeübergreifender Rahmenplanung für das Amt Gartz stehen 0,3 ha an innerörtliche Verdichtungsflächen (Baulücken) in Vierraden zur Verfügung. Der verbleibende Bedarf ist nur über Neuausweisung im Außenbereich zu realisieren.

Durch die vorgesehenen Verkehrsplanungen für die Stadt Schwedt (Ortsumgehung der B2, Anschluß an den geplanten Hafenstandort durch Straße und Bahn), die Vierraden fast allseitig umfassen, sind die Möglichkeiten zur Ansiedlung eines geeigneten Wohnungsbaustandortes begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 umfaßt ein Gebiet, das sich für einen neuen Wohnstandort in Vierraden eignet. Ein teilweise mit Wohngebäuden und Nebengebäuden bebautes Gelände und eine angrenzende Ackerfläche werden städtebaulich wie erschließungstechnisch sinnvoll abgerundet.

2. Zielstellung und Begründung

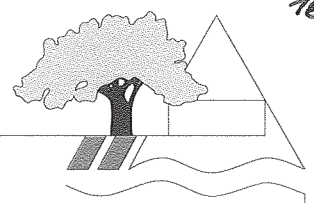
Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

Planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen zur Erweiterung des in der Stadt vorhandenen Wohnraumes.

Nichtstörende Gewerbe sollen zur Versorgung des neuen Wohngebietes und zur Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen im Stadtzentrum angesiedelt werden.

Das neue Wohngebiet soll sich harmonisch an die vorhandene Bebauung östlich der B 2 anfügen, das bereits bebaute Gelände städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvoll abrunden und Erweiterungsmöglichkeiten in östlicher und südlicher Richtung zulassen.

Die Belange von Natur und Landschaft sollen in ausreichendem Maße berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert werden.



3. Lage des Planungsgebietes

Die Stadt Vierraden ist die südlichste Gemeinde des Brandenburg-Vorpommerschen Amtes Gartz (Oder). Sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Schwedt (2,5 km).

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Vierraden und östlich der Bundesstraße B 2. Die B 2 beginnt an der polnischen Grenze bei Rosow, führt durch die Stadt Gartz und stellt über Vierraden die Verbindung nach Schwedt, Angermünde und weiter in Richtung Berlin dar.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

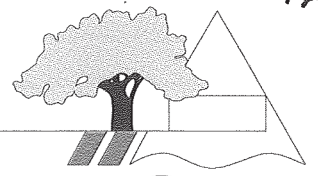
- im Norden durch die Welse-Straße östlich der B 2,
- im Süden durch das Wegeflurstück 192, an das sich Ackerland anschließt,
- im Osten durch das Flurstück 197/2 (Ackerland),
- im Westen durch die Fernverkehrsstraße B 2.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan liegt ein amtlicher Lageplan zugrunde, der auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener Aufnahmen durch das Vermessungsbüro Beutel, 16285 Schwedt (Oder), im September 1996 erstellt wurde.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Vierraden:

Flurstück	Größe in m ²	Nutzung
192	teilweise 979	Weg
198/1	502	Hofstelle
198/2	1078	Hofstelle
198/3	4290	Acker
199	6210	Acker / Hofstelle
200/2	6877	Acker / Hofstelle
201	6578	Acker
202/1	6	Verkehrsfläche
202/2	80	sonst. Fläche
203/3	174	sonst. Fläche
204/1	1812	Hofstelle
204/2	770	Garten
204/3	3197	Acker
205	6360	Garten/Acker
206/1	694	Hofstelle
206/2	992	Garten
206/3	3749	Acker
207/3	2470	Acker
207/4	2584	Acker



208/1	1429	Hofstelle
208/2	2961	Acker
209	2480	Acker
210	2550	Acker
211	1990	Acker
212	1050	Acker
213	230	Acker
gesamt	62092	

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 62.092 m². Von dieser Fläche sind 14.373 m² bereits bebaute Grundstücke. Durch Verkehrsflächen bereits belegt sind 260 m². Somit steht eine Bruttobaulandfläche von 47.719 m² zur Verfügung.

5. Angaben zum Bestand im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Bodenwertzahl liegt bei 30. Aufgrund des grundwasserbestimmten Standortes ist intensiver Ackerbau möglich.

Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und Nebenanlagen zur kleingärtnerischen Nutzung sind auf folgenden Flurstücken vorhanden:

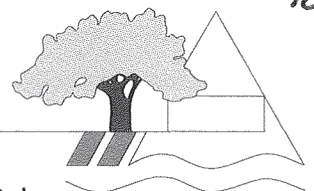
Flur 5, Flurstück	198/1	Hofstelle
	198/2	Gartenland
	199	teilw. Hofstelle und Gartenland
	200/2	teilw. Hofstelle und Gartenland
	204/1	Hofstelle
	204/2	Gartenland
	205	teilweise Gartenland
	206/1	Hofstelle
	206/2	Gartenland
	208/1	Hofstelle
	209	teilweise Hofstelle

Durch Verkehrsflächen belegt und aufgrund der Lage nicht bebaubar sind die Flurstücke:

202/1	Verkehrsfläche
202/2	Acker
203/3	Acker

Die Wohngrundstücke an der B2 verfügen über eine separate Auffahrten zur B 2.

Auf den Flurstücken 211, 209, 207/4 und 201 jeweils angrenzend an den Weg (Flurstück 192) standen ehemals Tabakscheunen. Die Standflächen der Scheunen sind teilweise noch als Ödland zu erkennen. Im Flurstück 198/3 ist diese Scheune noch vorhanden. Etwa in der Mitte des Flurstücks 199 steht ein alter



Geräteschuppen. Im Flurstück 211 ist noch das Fundament einer Scheune vorhanden.

Zur Zeit wird das Planungsgebiet durch eine 20 KV - Leitung und eine Trinkwasserhauptleitung durchschnitten. Durch die zuständigen Unternehmen OSE und ZOWA wurde eine Umverlegung der Leitungen im Jahr 1997 in Aussicht gestellt. Der Ausbau der Trinkwasserleitung und die Fertigstellung der Schmutzwasserableitung wurde für das Jahr 1998 vereinbart.

Die jetzige Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über den unbefestigten Weg auf dem Flurstück 192.

Durch die überwiegend ackerbauliche Nutzung des Planungsgebietes sind keine zu rodenden Bäume und Sträucher vorhanden. Nur in der Nähe des alten Scheunenfundamentes im Flurstück 211 steht eine Kastanie mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m, die erhalten bleiben sollte.

Die B 2 wird durch eine lückige Linden- und Kastanienallee gesäumt.

Auf den bewohnten Grundstücken sind die für den Standort typischen Obstbäume und Sträucher vorhanden.

6. Angaben zum Bestand in der Umgebung

Vierraden besitzt seit 1515 Stadtrecht. Im Stadtkern sind einige traditionelle Hofanlagen mit Wohn- und Nebenanlagen erhalten geblieben.

Ortsbildprägend sind die mittelalterliche Kirchenruine und die Ruine des Schloßturmes nordwestlich der Altstadt. Die sonstige Bebauung in der Stadt, östlich der B 2, besteht aus einfachen Einfamilienhäusern, die überwiegend in den 50er Jahren gebaut wurden.

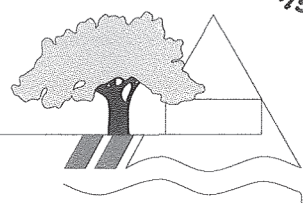
Entlang der B 2, die die Stadt in Nord- Südrichtung durchschneidet, sind einige unbebaute Grundstücke vorhanden und neuere untypische Flachbauten entstanden.

Die typische landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes, der Tabakanbau, hat das Stadtbild wesentlich beeinflusst. Tabakscheunen finden sich hauptsächlich am westlichen Stadtrand aber auch im alten Stadtkern. Auch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet stehen noch einige dieser Scheunen.

Nördlich des Planungsgebietes, in der Welse-Straße, besteht die Bebauung überwiegend aus zweigeschossigen Wohnhäusern, die einen geschlossenen Straßenzug bilden. Hinter den Häusern befinden sich Obst- und Gemüsegärten, die den unmittelbaren Übergang zur Ackerfläche bilden, auf der das Planungsgebiet liegt.

In östlicher Richtung ist außer einer zur Zeit ungenutzten Tabakscheune im Flurstück 197, keine Bebauung vorhanden. Bis an den Gehölzstreifen entlang der Welse in 150 bis 200 m Entfernung wird das Gebiet ackerbaulich genutzt.

Südlich des Planungsraumes schließt sich ebenfalls eine Ackerfläche an. Entlang des Feldweges, der zur Sammelstraße ausgebaut werden soll, stehen auf der Ackerfläche Tabakscheunen und eine Gartenlaube. Die lückenhafte Bebauung westlich der B 2 wird durch den relativ neuen Schulbau geprägt.



7. Umweltsituation

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Brandenburgs“ (Scholz 1962) liegt Vierraden in der Haupteinheit „Untere Odertalniederung“. Charakteristisch für diese breite und weitgehend ebene Stromniederung sind ihre geringe Höhenlage mit nur ca. 2 m ü. NN und eine Vielzahl von Oderarmen, Altwässern und Entwässerungsgräben. Die Bildungen der Niederungen sind spätpleistozänen, überwiegend aber alluvialen (holozänen) Ursprungs.

Vierraden liegt im Oder-Randow-Urstromtal, im Randgebiet der Schwedter Talsandterrasse. In diesem Bereich sind weichselkaltzeitliche Talsande und Vorschüttsande bis ca. 8 bis 10 m Tiefe vorherrschend. Das Liegende wird von gestauchten saalekaltzeitlichen Schichten (Sande und Geschiebemergel) gebildet.

In der gutachterlichen Stellungnahme zu den Bodenverhältnissen im Planungsgebiet (Bauprojektierungsbüro Horst Mainert, Schwedt/Oder 1995) werden die Baugrundverhältnisse wie folgt beschrieben: „Unter einer 0,30 bis 0,40 m dicken Mutterbodenschicht stehen bis in 5 m Tiefe mitteldicht gelagerte Fein- Mittel- und Grobsande an, die stellenweise von Geröllagen und auch bindigen Einschlüssen durchsetzt sind“

Der unter der Geländeoberfläche anstehende Erdstoff wird als gut tragfähig eingestuft.

Grundwasser wurde Ende des Monats März in einer Tiefe von 1,1 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. In den Sommermonaten steht das Grundwasser um ca. 0,8 m tiefer an.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind beim Bau von Kellern höhere Erschließungskosten für Wasserhaltung erforderlich.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Planungsgebiet zwischen 7,5° und 8,5° C. und die jährliche Niederschlagsmenge bei 500 mm. Im Jahresdurchschnitt herrschen Westwinde mit Windgeschwindigkeiten zwischen 0,1 und 11,5 m/s vor.

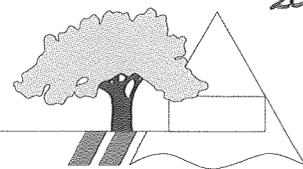
Im Planungsgebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt (Rahmenplan des Amtes Gartz). Emissionen gehen vom Verkehr der B 2 aus, die die westliche Begrenzung des Gebietes bildet.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Stadt Vierraden - in Abhängigkeit von der Wetterlage mehr oder weniger - von Emissionen der Schwedter Petrolchemie und anderen Industrieanlagen (Papierfabrik) und deren Kraftwerken beeinflusst wird.

Zu den smoggefährdeten Gebieten in Brandenburg wird die Region um Schwedt nicht gerechnet.

Das Planungsgebiet befindet sich laut Auskunft des Amtes für Immissionsschutz Schwedt / Oder nicht im Einflußbereich genehmigungsbedürftiger Anlagen gemäß § 67 a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Es wird jedoch auf eine hohe Lärm- und Staubemission aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 2 verwiesen.

Das Planungsgebiet unterliegt keinem Schutzstatus nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz. Die westliche Grenze des geplanten Naturschutzgebietes „Fuchsjagdwiesen“ liegt etwa 150 bis 200 m vom Planungsgebiet entfernt.



Ein Trinkwasserschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt, das Gebiet liegt jedoch aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen in einem grundwasserempfindlichen Bereich.

Durch die überwiegend ackerbauliche Nutzung des Planungsgebietes und der anliegenden Landschaftsteile, ist eine Verringerung des ursprünglichen Artenreichtums eingetreten. Durch die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wird gesichert, daß neue Grünzüge entstehen und dadurch für Vögel, Kleinsäuger und Insekten neue Lebensräume geschaffen werden.

Belange des Baudenkmalsschutzes werden im Planungsgebiet nicht berührt. Bodendenkmale wurden bisher im Gebiet nicht entdeckt. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden jedoch Bodendenkmale vermutet. Die Bestimmungen des DschG BB gelten lt § 8 für alle Bodendenkmale. Während der Tiefbauarbeiten sind die folgende Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu beachten:

1. Während der Tiefbauarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten.
2. Sollten archäologische Befunde (wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u. ä. im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten fünf Werktage zu unterbrechen (DschG BB § 19) und unverzüglich die unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.
3. Der unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens zwei Wochen vorher mitzuteilen.
4. Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
5. Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (§ 19 Abs. 4 sowie 20 DSchG).
6. Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen zu belehren.
7. Die Bauherren/Investoren sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

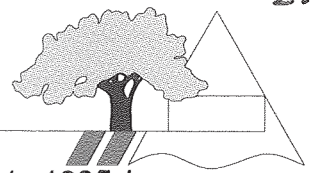
Eine Kampfmittelbelastung des Planungsgebietes ist nach Auskunft des staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 06.01. 1997 nicht bekannt.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt ist zu informieren.

8. Vorliegende planerische Situation

8.1 Entwicklung des B-Planes aus übergeordneten Planungen

Der Rahmenplan für das Amt Gartz sieht die Fläche der Stadt Vierraden östlich der Bundesstraße 2 als mögliche Fläche für Wohnbaulandneuausweisung vor. In der Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Vierraden vom September 1995 wird das Planungsgebiet als Fläche für Wohngebietserweiterung ausgewiesen.



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vierraden hat am 09.11. 1995 beschlossen, für das Planungsgebiet einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der B-Plan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Vierraden aufgestellt.

Die landesplanerische Zustimmung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung für ein Wohngebiet in einer Größe von ca. 4,8 ha liegt mit der Stellungnahme vom 18. Februar 1997 vor.

Gemäß § 8a BNatSchG i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Festsetzungen entsprechend dem Gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom Oktober 1994 nach dem Abwägungsverfahren in den Bebauungsplan integriert wurden.

Nach der öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes des B-Planes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde deutlich, daß die städtebaulichen Ziele im Planungsgebiet nicht verwirklicht werden konnten, da die Verfügbarkeit über für Straßenland geplante Flächen durch die Stadt Vierraden nicht erreicht werden konnte.

Der Planentwurf wurde geändert und als 2. Entwurf den betroffenen Träger öffentlicher Belange und Bürgern vorgelegt.

8.2. Planänderungen gegenüber dem 1. Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vierraden hat am 12.12.1996 die Änderung des 1. Entwurfes des B-Planes Nr. 1 „Wohnen in Vierraden“ beschlossen.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnen in Vierraden“ wurde in folgenden Punkten geändert:

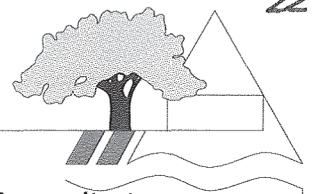
(Bei den Änderungen wurden gleichzeitig das Ergebnis der Abwägung der Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfes berücksichtigt)

1. Veränderung des Geltungsbereiches:

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen:

Flur 5, Flurstück	198/1 (502 m ²) als bereits bebautes Grundstück,
	198/2 (1078) m ²) als bereits bebautes Grundstück,
	198/3 (4290 m ²) als bebaubares Grundstück.

Die im 1. Entwurf nur teilweise genutzten Flurstücke 200/2 und 199 werden voll einbezogen. Der Geltungsbereich des B-Planes wird dadurch um 3836 m² bereits bebautes Land vergrößert.



Der Geltungsbereich wird von insgesamt von 52.386 m² auf 62.092 m² erweitert.
Das neu zu nutzende Bruttobauland erhöht sich von 44.743 m² auf 47.719 m².

3. Veränderung des Nettobaulandes:

Das Nettobauland steigt von 35.973 m² auf 37.717 m².

4. Veränderung der Lage der Anliegerstraßen:

Die Lage der Anliegerstraßen wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Planteil A) geändert.

Das Flurstück 205 ist durch die Sammelstraße und durch den Abzweig von Anliegerstraße C erschlossen.

5. Veränderungen in der zulässigen Bauweise:

In den in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen unterschiedlicher Nutzung sind entsprechend der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

6 sonstige Änderungen:

Das Mindestmaß der zu vergebenen Baugrundstücksflächen wird mit 600 m² festgesetzt.

Die Geh- und Radwege werden nach EAE und BRISOS mit einer Breite von 2,5 m angelegt.

Der Standort der Transformatorenstation wird in die Fläche der Parkplätze an der Sammelstraße verlegt.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze erhöht sich von 24 auf 34.

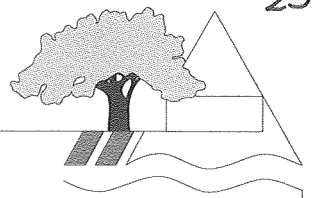
9. Inhalt des Bebauungsplanes

9. 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Stadtentwicklungskonzeption der Stadt Vierraden vom September 1995 ist beabsichtigt auf derzeitigen Ackerfläche südlich des Stadtkernes und westlich der Bundesstraße B 2 ein Wohngebiet zu entwickeln, das in seinem Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur der Stadt entspricht.

Das Planungsgebiet wird in zwei Nutzungsarten als **Reines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO und als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für beide Nutzungsarten wurden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungsausschlüsse vorgenommen.

Das allgemeine Wohngebiet umfaßt die Grundstücke an der B 2 und an der Sammelstraße.



Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nichtstörende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

Die Grundstücke im Inneren des Planungsgebietes an den Anliegerstraßen werden als **Reines Wohngebiet** festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude. Ausnahmen entsprechend § 3 Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Durch diese Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, im Inneren des Planungsgebietes ein ungestörtes Wohnen mit geringer Verkehrsbelastung zu ermöglichen.

Die Gewerbeansiedlung erfolgt in den Randbereichen des Planungsgebietes. Damit wird die Möglichkeit offen gelassen, daß im neuen Wohngebiet Versorgungseinrichtungen und Handwerk entstehen und nicht eine ausgesprochene Wohnsiedlung an das Stadtgebiet angebaut wird.

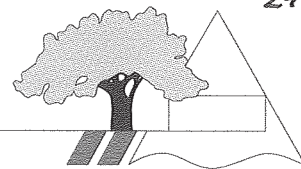
Durch die Lage des Planungsgebietes an der Bundesstraße B 2 gibt es aufgrund möglicher späterer Planungen eines Geh- Radweges und der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm die Notwendigkeit, einen größeren Abstand der Gebäude vom Straßenraum einzuhalten. Entsprechend der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - gelten für die Neuplanung in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm:

	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet	50 dB (A)	40 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB (A)	45 dB (A)

Es ist davon auszugehen, daß entsprechend der Verkehrsbelastung diese Grenzwerte an der B 2 besonders Nachts überschritten werden.

Bei den unmittelbar an der B 2 zu errichtenden Wohngebäuden ist deshalb passiver Lärmschutz erforderlich.

Um die Belastungen durch den Verkehrslärm und den Aufwand für Lärmschutz bei den Bauvorhaben für die Anliegergrundstücke möglichst gering zu halten, wird die Baugrenze in diesem Bereich in einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante festgesetzt. Als Lärm- und Sichtschutz zur Straße ist die Fläche zwischen Bau-



grenze und Straßenbegrenzungslinie nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen.

Vorliegende Straßenplanungen sehen eine Umverlegung der B 2 als östliche Umgehungsstraße vor. Bei Realisierung dieser Planungen wird die Belastung durch Verkehrslärm für das neue Wohngebiet wesentlich geringer.

Für die Grundstücke an der B 2, die zwischen der Sammelstraße und dem bebauten Flurstück 208/1 liegen, ist bei einer Bebauung im entsprechenden Abstand eine rückwärtige Erschließung zu sichern, um die Zahl der Anbindungen an die B 2 möglichst gering zu halten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftige Parzellierung der Grundstücke orientiert sich am Wohnen im ländlichen Raum.

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück für ein Einzelhaus wird mit 600 m² festgesetzt. Die Grundstücksgrößen im Reinen Wohngebiet variieren zwischen 600 und 900 m². Aufgrund der Begrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, vorhandener Bebauung und der Lage der Erschließungsstraßen kann es Abweichungen von diesem Durchschnitt geben.

Die Variation der Grundstücksgrößen entspricht dem unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauwilligen.

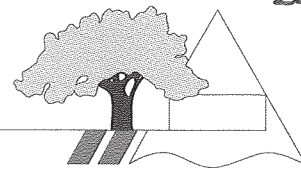
Bei der angestrebten Grundstücksgröße können im Planungsgebiet bis zu 42 WE gebaut werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Bewohnern je WE, könnten im neuen Wohngebiet zukünftig etwa 105 Einwohner leben.

Die Grundstücke müssen neben der Grundfläche des Wohnhauses ausreichend Flächen für Garagen, Stellplätze; Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Zufahrten aufweisen. Gleichzeitig soll das Wohngebiet durch Vorgärten, private Grünflächen und Anpflanzungen eine hohe Wohnqualität erhalten und auch aus ökologischer Sicht eine Aufwertung des Standortes bedeuten.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25** als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 3 ist nicht zulässig.

Damit ist gesichert, daß auch auf den größeren Grundstücken nur Häuser gebaut werden können, die sich in ihrem Baukörper der vorhandenen Bebauung anpassen. Gleichzeitig wird gewährleistet, daß die unter Punkt 9.1 zugelassenen und ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen errichtet werden können.

In Bereich der geplanten Grundstücke 26,27,28, 34,35 und 36 wird abweichend von der oben genannten Festsetzung eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt, um hier das vorgesehene Errichten von Doppelhäusern und Hausgruppen zuzulassen. Durch diese Festsetzung wird im Randbereich eine dichtere Bebauung geschaffen als im Inneren des Wohngebietes.



Ausgehend vom vorliegenden Bedarf werden im übrigen Geltungsbereich **eingeschossige Einzelhäuser** und **Doppelhäuser** in **offener Bauweise** zugelassen.

Im Rahmen der Definition des Vollgeschoßbegriffes in der Brandenburgischen Bauordnung (§ 2 Abs. 4) besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Nutzfläche des Vollgeschosses, im Dachgeschoß weitere Nutzfläche zu gewinnen, wobei Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse ausgebaut werden dürfen.

Die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** wird mit **0,4** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Dachformen sind **Satteldächer** und **Krüppelwalmdächer** zugelassen. Bei der Dachneigung ist eine Variationsbreite zwischen 35 % und 50 % zulässig, um die Typenvielfalt der Hausformen nicht übermäßig einzuschränken.

Bei Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen zulässig.

Die Firstrichtung der Häuser kann sowohl parallel als auch im Winkel von 90° zur Anliegerstraße angelegt werden.

Bei Unterkellerung der Gebäude darf der Fertigfußboden maximal 1,0 m über das Niveau der Erschließungsstraße ausgebaut werden. Bei Gebäuden ohne Keller beträgt die Höhe der Oberkante des Fußbodens ^{mindest} 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße. Diese Festsetzung ermöglicht den Ausbau von Kellern mit ausreichend Belüftungsmöglichkeiten, gleichzeitig wird der optische Eindruck des Wohngebietes nicht durch extreme Höhenunterschiede der Bebauung gestört. *geändert am 05.08.92*

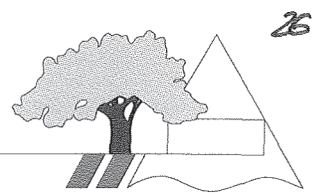
Die Grundstücksbreite beträgt als Mindestmaß ca. 20 m. Durch diese Breite können die laut Brandenburger Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen ohne Schwierigkeiten eingehalten werden. Gleichzeitig ist ausreichend Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken vorhanden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird durch die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994 (GVBl. I S.125) VVBbgBO § 52. bestimmt und richtet sich vorrangig nach der Art der Nutzung des Grundstückes.

Der Bau von Garagen, Stellplätzen, und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist sowohl innerhalb der Baugrenzen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) jedoch nicht auf den hinteren Abstandsflächen (3 m Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze) und in den Vorgärten zulässig.

Als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden im Sinne des Satzes 1 solche der Kleintierhaltung zugelassen. Gemäß § 6 Abs. 9, Satz 2 BbgBO darf ihre Grundfläche nicht mehr als 10 m² betragen, wenn sie innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden.

Entsprechend VVBbgBO § 6 Abs. 9 beträgt die zulässige Gesamtlänge der Bebauung an einer Nachbargrenze maximal 9 m und die mittlere Wandhöhe 3 m.



Aufgrund der Tiefe der Baugrundstücke von ca. 30 m wird bei der Ausweisung der Baufelder (ohne Beachtung der künftigen Grundstückseinteilung) die Baugrenze in 5 m bzw. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Anliegerstraßen festgesetzt. Die Anliegerstraßen erhalten dadurch eine visuelle Erweiterung.

Der Abstand der Baugrenze der ausgewiesenen Baufelder (ohne Beachtung der künftigen Grundstückseinteilung) zu den verbleibenden Grundstücksgrenzen beträgt 3 m.

Der Abstand der Baugrenze zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 2 beträgt 15 m.

Für die bereits bebauten Grundstücke bleiben die vorhandenen Abstände als altes Recht bestehen.

Die Fläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Anliegerstraßen ist als Vorgarten entsprechend Grünordnungsplan zu gestalten. Die durch Zufahrten belegte Fläche der Vorgärten soll 20 % nicht übersteigen.

9.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 7 Abs. 2 BbgNatSchG werden alle Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit entfällt eine Begründung entsprechend § 3 Satz 4 BbgNatSchG für die Nichtübernahme von Darstellungen aus den GOP.

Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) 15 in Verbindung mit § 9(1) 25 BauGB)

Spielplatz (GF 1)

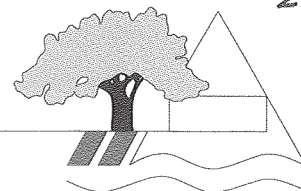
Die Fläche ist in ihren Randbereichen mit Ausnahme der Zuwegungen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen. An einer zentralen Stelle ist eine Stieleiche oder Winterlinde (3x v., D.B., 16-18) zu pflanzen. Die anzulegenden Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu versehen. Der für Spielgeräte vorgesehene Bereich ist mit Sand auszustatten. Die übrigen Flächen sind mit Rasenansaat zu begrünen. Für Erholungszwecke sind Bänke aufzustellen.

Grünfläche an der B2 (GF 2)

Die Fläche ist parkartig mit 6 Bäumen (3x v., m.B., 14 - 16) und Strauchgruppen der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen und mit Landschaftsrasen zu begrünen.

Grünfläche 3 (GF 3)

Die Grünfläche ist mindestens mit 5 Strauchgruppen bestehend aus Weißdorn, Hasel, Roter Hartriegel, Faulbaum und Feldahorn zu bepflanzen. Auf der verbleibenden Fläche ist Landschaftsrasen anzusäen.



Grünfläche 4 (GF 4)

Beidseitig der Zufahrt sind in einem Abstand von 5,0 m bis 7,0 m Ebereschen (*Sorbus aucuparia*, 2xv., o.B., 10- 12) versetzt anzupflanzen.

Straßenbegleitgrün (GF 5)

Entlang der Sammelstraße sind 17 Bäume (Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*), 3x v., m.B., 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die 6,25 m langen Pflanzflächen der Bäume sind jeweils in einer Länge von 1,50 m am Beginn und am Ende der Fläche mit Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die zur Versickerung des Niederschlagswassers entlang aller Straßen angelegten Mulden sind mit einer Rasenansaat zu begrünen.

Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

Versickerung von Grundwasser

Falls während der Bauarbeiten eine Absenkung des Grundwassers erforderlich wird, ist dieses zu versickern oder der Alten Weise zuzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist im jeweiligen Grundstück zu versickern.

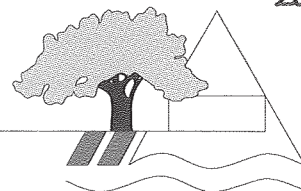
Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungsmulden einzuleiten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

Allgemeines und Reines Wohngebiet

Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind in Grundstücken mit einer Neubebauung mindestens 25 % der Grundstücksfläche gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Maß für diese Fläche gilt: je 50 m² ein Baum bzw. je 5 m² ein Strauch. Die Bodenbegrünung soll mit einer Landschaftsrassenmischung erfolgen. Für diese Maßnahme sind die rückwärtigen und die freibleibenden seitlichen Abstandsflächen der Grundstücke bevorzugt zu verwenden.

In den Vorgärten ist ein klein- oder mittelkroniger Baum anzupflanzen (Artenwahl siehe Pflanzenlisten).



Pflanzenliste1 (Spielplatz\GF 1)

Bäume

- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Populus tremula - Aspe
- Prunus padus - Auentraubenkirsche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Ulmus carpinifolia - Feldulme

Sträucher

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Hippophae rhamnoides - Sanddorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
- Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
- Ribes uva-crispa - Stachelbeere
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Salweide
- Syringa vulgaris - Flieder (max. 20 Stück)
- Forsythia intermedia - Forsythie (max. 10 Stück)

Pflanzenliste 2 (Sammelstraße\GF 5)

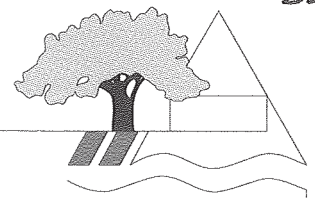
Sträucher

- Ligustrum vulgare „Lodense“ - niedriger Liguster
- Rosa nitida - Glanzrose
- Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
- Rosa rugosa - Apfelrose
- Rosa x rugotida - niedrige Strandrose

Pflanzenliste 3 (naturnahe Gartenbereiche)

Bäume

- Obstbäume in Sorten
- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Populus tremula - Aspe
- Prunus padus - Auentraubenkirsche
- Salix alba - Silberweide
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllus - Sommerlinde
- Ulmus carpinifolia - Feldulme
- Sträucher** wie Liste 1 (ohne Flieder und Forsythie)



Pflanzenliste 4 (Grünfläche an der B2\GF 2)

Bäume

Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Ulmus laevis - Flatterulme

Sträucher

Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Rosa canina - Hundsrose
 Salix caprea - Salweide
 Viburnum opulus - Schneeball

9.4 Öffentliche Flächen

9.4.1 Verkehrsflächen

Straßen

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Bundesstraße B 2, die durch den Stadtkern von Vierraden führt. Als Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet wird der Feldweg (Flurstück 192) in Form einer Sammelstraße ausgebaut. Der Querschnitt der Verkehrsfläche beträgt 8,55 m.

Eine Fahrbahnbreite von 4,75 m ist ausreichend, da mit einer Verkehrsdichte von weniger als 30 LKW/ Spitzenstunde zu rechnen ist und in einer Entfernung von etwa 70 m durch die Abzweigungen der Anliegerstraßen Aufweitungen entstehen, die bei der Begegnung zweier LKW mitgenutzt werden können. Außerdem ist der gesamte Straßenabschnitt gut überschaubar.

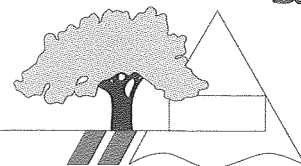
Südlich der Fahrbahn wird ein 2 m breiter Streifen angelegt, in dem Parkbuchten in Längsaufstellung angeordnet werden. Eine Parkbucht ist 6,25 m lang. Es werden jeweils 2 hintereinander angelegt. Nach den beiden Parkbuchten folgt eine Grünfläche mit den Maßen einer Parkbucht und einem Laubbaum.

Im öffentlichen Bereich werden somit 34 Parkplätze für Besucher und Gäste geschaffen.

Nördlich der Straße wird eine Regenwasserversickerungsmulde angelegt. Insgesamt wird ein Streifen von 1,80 m benötigt (0,5 m Bankett, 1,0 m Mulde, 0,30 m Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze)

Die Anbindung der Sammelstraße an die B 2 erfolgt nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt - Knotenpunkte (RAS-K-1).

Die zu planenden Grundstücke entlang der B 2 werden zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße durch die Anliegerstraße A und die Sammelstraße erschlossen.



Grundstücke, die sowohl an die Sammelstraße als auch an eine Anliegerstraße grenzen, erhalten die Zufahrt von der Sammelstraße aus.

Bei den Flurstücken 208/1, 206/1, 205 und 204/1 bleibt Anbindung an die B 2 erhalten.

Die zur Zeit unbefestigte Zufahrt zu den Flurstücken 206/2 und 207/3 von der B 2 aus, in die auch der Fußweg aus Richtung Spielplatz einmündet wird entsprechend RAS-K-1 ausgebaut. Die Zustimmung zur Anbindung des Planungsgebietes an die Bundesstraße 2 durch das Brandenburgische Straßenbauamt Strausberg, Außenstelle Templin liegt vor.

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Anliegerstraßen A, B und C angelegt. Die Anliegerstraßen werden aufgrund der geringeren Nutzungsintensität als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Breite von 4,5 m gestaltet.

Das Straßenland dient als Mischflächen ohne Gehwege sowohl der Erschließung der Grundstücke als auch als Fußgängerbereich und Aufenthalts- und Spielfläche für Erwachsene und Kinder.

Durch die Zeichen 325/326 StVO werden das Laufen von Fußgängern auf der ganzen Fläche und das Fahren in Schrittgeschwindigkeit verkehrsrechtlich gesichert. Parken ist in verkehrsberuhigten Bereichen außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig. Es darf nur zum Ein- und Aussteigen und zum Be- und Entladen gehalten werden.

An der westlichen Straßenseite wird eine Regenwasserversickerungsmulde angelegt. Insgesamt wird ein Streifen von 1,80 m benötigt (0,5 m Bankett, 1,0 m Mulde, 0,30 m Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze). An der östlichen Seite der Anliegerstraßen wird zwischen Straßenbelag und Grundstücksgrenze ein 1 m breiter Sicherheitsstreifen freigelassen. Dieser Streifen ist dem Straßenraum zuzurechnen.

Am Ende der Anliegerstraßen werden Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) mit Wendekreis für PKW (Wendeanlagentyp 3) geschaffen.

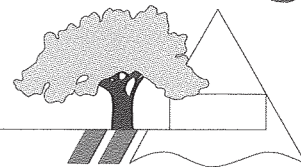
Das Flurstück 204/2 und das Flurstück 205 werden durch einen 3,0 m breiten Fahrweg erschlossen, der von der Anliegerstraße C nach links abbiegt und durch eine öffentliche Grünfläche zu diesen Grundstücken führt.

An der Einmündung der Sammelstraße in die B 2 wird durch das Zeichen 274.2-40 StVO (Ende/Beginn der Zone 30) angebracht, damit wird im ganzen Wohngebiet als Höchstgeschwindigkeit 30 km/h vorgeschrieben.

Geh- und Fahrwege

Um das Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer vom Zentrum der Stadt schnell erreichbar zu machen und den Bewohnern unkomplizierten Zugang zu den Grün- und Spielflächen zu erleichtern, werden 2,5 m breite Geh- und Radwege angelegt.

Der erste Geh- und Radweg führt vom Wendehammer der Anliegerstraße B in nördliche Richtung durch die öffentliche Grünanlage mit dem Spielplatz zur neu auszubauenden Anbindung an die B 2.



Der zweite Geh- und Radweg bildet die Fortsetzung der Anliegerstraße C am Wendehammer in nördlicher Richtung. Er führt an der rechten Grenze des Flurstückes 204/1 entlang und mündet in die Welsestraße. Mit diesem Weg wird eine unmittelbare Verbindung zum Stadtgebiet und zur Bushaltestelle hergestellt.

Entlang der Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke Zäune bis zu 1,0 m und Hecken bis zu 1,30 m Höhe zulässig.

9.4.2 Kinderspielplatz/ öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkfläche festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage wird auf dieser Fläche östlich des Flurstückes 208/1 und nördlich des Wendehammers der Anliegerstraße B gemäß § 11 Brandenburgische Bauordnung BbgBO ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage angelegt. Damit entfallen für die einzelnen Bauherren die Festsetzungen des § 9 Ab. 3 und 4 der BbgBO zur Errichtung eines Kinderspielplatzes entsprechend der Zahl und der Art der Wohnungen auf dem Grundstück.

Mit dieser Grünzone wird im Wohngebiet ein öffentlicher Bereich zur Erholung und für die Freizeitgestaltung von Kindern und Erwachsenen geschaffen.

Die Wege in diesem Bereich sind so anzulegen, daß für Fußgänger und Radfahrer eine Verbindung zwischen den Anliegerstraßen und der B 2 entsteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine naturnahen Grünflächen oder Wald vorhanden. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung fehlen jegliche Grünstrukturen im Planungsgebiet.

Durch die Neuanpflanzung von 17 Bäumen auf der Straßenverkehrsfläche der Sammelstraße (GF 5) entsteht öffentliches Grün im Planungsgebiet, das eine wesentliche ökologische und landschaftsgestalterische Funktion hat.

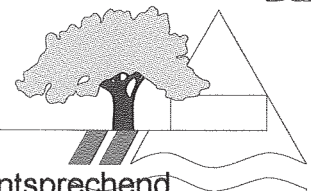
Die Anlage der Regenwasserversickerungsmulden an den Erschließungsstraßen bietet weitere Möglichkeiten, im öffentlichen Bereich Anpflanzungen vorzunehmen.

Weitere öffentliche Grünflächen, die entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes bepflanzt werden, sind die Flächen an der Zufahrt zu den Flurstücken 204/2 und 205 (GF 4), die Fläche östlich des Wendehammers an der Anliegerstraße C (GF 3) und die Grünfläche am Geh- und Radweg zur B 2 im Flurstück 201(GF 2).

9.4.3 Grün auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der GRZ 0,25 bzw. 0,3 als Höchstmaß wird gesichert, daß auf allen Grundstücken ausreichend Grünfläche vorhanden ist. Die Festsetzungen zu deren Gestaltung und Erhalt werden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Die zulässige Gesamtlänge einer Bebauung an einer Nachbargrenze beträgt entsprechend VVBbgBO § 6 Abs. 9,0 m. Die Abstandsflächen an den rückwärti-



gen Grundstücksgrenzen sind von der Bebauung freizuhalten und entsprechend dem Grünordnungsplan zu bepflanzen. Dadurch entsteht im Planungsgebiet ein Gitternetz von bis zu 6,0 m breiten Grünzonen.

Die Vorgärten, die je nach Lage der Grundstücke bis zu 5,0 m breit angelegt werden, bilden entlang der Anliegerstraßen einen zusammenhängenden Grünbereich.

9.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

9.5.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird durch den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) sichergestellt.

Zur Zeit kreuzt eine Trinkwasserhauptleitung (TW 200 GG) das Planungsgebiet. Um eine Zerschneidung des Baulandes durch die Trinkwasserleitung zu vermeiden, wird eine Umverlegung der Leitung vorgenommen. (geschätzte Kosten der Umverlegung ca. 80 TDM). Für die Versorgung der einzelnen Wohngrundstücke muß ausgehend von der Hauptleitung ein neues Leitungsnetz durch das Planungsgebiet geführt werden. Die Planungen der Anbindung des neuen Wohngebietes werden 1997 abgeschlossen. Der Ausbau erfolgt im Jahr 1998.

9.5.2 Abwasserentsorgung

Die zentrale Abwasserentsorgung für die Stadt Vierraden wird bis zum Jahr 2000 durch den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) sichergestellt. Eine vorzeitige Fertigstellung der Abwasserentsorgung des Planungsgebietes kann frühestens 1998 realisiert werden.

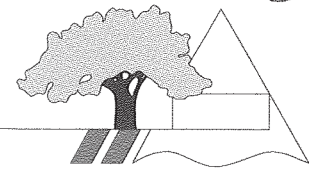
9.5.3 Elektroenergie

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Oder-Spree-Energieversorgung AG (OSE).

Um eine leistungsgerechte Versorgung des neuen Wohngebietes sicherzustellen, ist die Errichtung einer Transformatorenstation notwendig. Die zur Anwendung kommende Kompaktstation benötigt eine Fläche von 21,0 bis 22,5 m² und muß von drei Seiten zugänglich und durch einen Kran umsetzbar sein.

Entsprechend dieser Forderungen der Oder-Spree Energieversorgung Aktiengesellschaft wird der Standort für die Transformatorenstation im Bereich der Stellplätze an der Sammelstraße zwischen der Anliegerstraße B und C angelegt.

Zur Zeit verläuft eine 20 KV Leitung durch das Planungsgebiet. Vorabgespräche zu einer Umverlegung wurden geführt. Der Antrag zur Umverlegung wurde am 16.08 1996 gestellt.



Bei Bepanung des Gebietes mit Versorgungstrassen ist zu berücksichtigen, daß die Anlagen der Energieversorgung nur in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt werden.

9.5.4 Erdgasversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist durch die EWE Aktiengesellschaft gesichert. Im Frühjahr 1997 ist geplant, parallel zur B 2 eine Erdgasmiteldruckleitung, DN 150, PE-HD, zu verlegen. Die Versorgung des Planungsgebietes kann mit den Erschließungsarbeiten sichergestellt werden, da Erdgasversorgungsleitungen grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen verlegt werden. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, daß nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a. problemlos durchgeführt werden können.

9.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Bundespost / Telekom sichergestellt. Erforderliche Hauptleitungen sind parallel zur B 2 vorhanden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen der Leitungen vermieden werden.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planungsgebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich, dazu werden die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Bei Baumpflanzen werden entsprechend DIN 1998 mindestens 2,5 m Abstand zu Fernmeldetrassen eingehalten.

Im öffentlichen Verkehrsbereich ist ausreichend Platz für die Errichtung eines Schaltpunktes vorhanden.

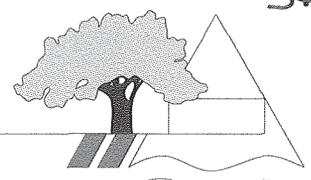
9.5.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls wird durch das ortsansässige Entsorgungsunternehmen erfolgen. Gemäß § 11 Abs. 4 der Satzung des Landkreises Uckermark zur Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Abfallsatzung - ABFS) sind Standplätze von Abfallbehältern auf den Grundstücken nach § 8 Abs. 1 Punkte 5, 6 und 7 so anzulegen und zu befestigen, daß sie vor unbefugter Benutzung gesichert sind und ein freier Zugang für die Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Durch die Anlage von Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen bis mit 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) am Ende der Anliegerstraßen ist eine behinderungsfreie Abfallentsorgung gegeben.

9.5.7 Brandschutz

In Absprache mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen wird gemäß § 17 (1) und 40 BbgBO DVGW-W 405 eine Löschwassermenge von min-



destens 800 l/min für die Dauer von zwei Stunden sichergestellt. Die Hydranten werden so plaziert, daß der Abstand von keiner Stelle der Gebäude mehr als 120 m beträgt (§ 43 BbgBO, § 1 (3) BSchG).

Zu Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, wird eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt geschaffen. Hinsichtlich der Aufstell- und Bewegungsflächen gilt Nr. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 01.06. 1994 (§ 5 BbgBO).

9.6 Flächenberechnung zum B-Plan „Wohnen in Vierraden“

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches gliedert sich in bereits bebaute Flächen und das neu geschaffene Bruttobauland. Durch die Subtraktion der in der zeichnerischen Darstellung (Teil A) des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen vom Bruttobauland wird das Nettobauland ermittelt.

Art der Nutzung	Fläche in m ²
Geltungsbereich	62.092
bereits bebaute Flächen	14.373
Bruttobauland	47.719
Verkehrsfläche gesamt	6.632
Spielplatz und öffentliche Grünflächen	3.370
Nettobauland	37.717

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht eine Nettobaulandfläche von 37.717 m² zur Verfügung. Das noch zu bebauende Planungsgebiet kann zu 79 % als Bauland genutzt werden.

B-Plan - 19.01.2004
 per Computer Winkel
 und Stützmaß für
 Stand 30.3.2004



LANDPLAN GRIECH
 Am Wasserwerk 11
 Tel. 0 33 62 / 58 44-0
 Fax 0 33 62 / 7 50 43