



BEBAUUNGSPLAN "SCHULTENHEIDEPLAN"
TÖPCHIN - KREIS KÖNIGS WUSTERHAUSEN
ÄNDERUNG SEPTEMBER 1993

BEARBEITUNG: ARCHITEKTURBÜRO KADZIOCH-SCHWERIN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erläuterungen zur Änderung
2. Planzeichnung M 1 : 500 (Teil A)
einschließlich Teil B - Text (Festsetzungen)
Verfahrensvermerke

- Vermessungsbefugnis des Vermessungsingenieurs Herrn Ortloff
3. Aufstellungsbeschluß
4. Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung
5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
6. Beschlußfassung zur Abwägung und Satzung
7. Satzungsbeschluß

Anlage: Grünordnungsplan

Bebauungsplan "Schultenheideplan" Töpchin

Änderung September 1993

Erläuterungen

Gegenüber dem am 02.08.93 genehmigten Bebauungsplan einschließlich der darin enthaltenen Begründung ergeben sich folgende Änderungen:

zu Punkt 4 - Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Bauliche Entwicklung und Nutzung

Mit der Einordnung von zweigeschossigen Reihenhäusern entlang der Motzener Straße ergibt sich eine Verdichtung des Baugebietes. Als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl wurde 0,4 festgesetzt.

Die offene Bebauung wird beibehalten, d.h. die Reihenhäuser sind in 3 Gruppen von jeweils weniger als 50 m Länge geplant. Zur Beibehaltung des Eigenheimcharakters der Siedlung ist die Firstlinie so festgelegt, daß die Giebel zur Motzener Straße stehen.

Mit der Erhöhung der Grundstücksanzahl von 18 auf 24 ergibt sich eine Verkleinerung der Grundstücke auf Größen von 311 m² bis 648 m² (eine Ausnahme mit 700 m²), was dem Anliegen der Bauwilligen entgegenkommt.

Die östliche Grenze des Bebauungsgebietes wurde entsprechend den Forderungen des Amtes für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen - Untere Forstbehörde - zurückgesetzt, um Eingriffe in den vorhandenen Waldbestand auszuschließen. Im Anschluß daran wird außerhalb des Bebauungsgebietes ein 7 - 10 m breiter Waldsaumbereich errichtet (siehe Grünordnungsplan).

Die Baugrenze innerhalb der östlichen Grundstücke ist mit einem Abstand von mindestens 7,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze (Waldsaum) festgesetzt.

4.2. Erschließungskonzeption

4.2.1. Verkehrserschließung

Zum Wohngebiet ist eine Erschließungsstraße von der Motzener Chaussee in einer Breite von 5,50 m bis zur Wochenendsiedlung vorzusehen. Von dieser Straße aus ist ein Richtungsverkehr durch das Wohngebiet zu führen. Die Straße durch das Wohngebiet ist in einer Breite von 5,00 m herzustellen und ist gleichzeitig Fußgängerbereich. Die Teilung Fußgänger/Fahrzeuge ist durch verschiedenfarbiges Pflaster zu markieren. Zur Verkehrsberuhigung sind Straßeneinengungen vorzusehen.

Als PKW-Stellflächen wurde eine Größe von 1,5 Stellplatz/WE gefordert. Dabei ist jeweils ein Stellplatz auf dem Grundstück geplant (Carport). Im öffentlichen Bereich stehen Stellflächen im geringen Umfang an der Wohnstraße, an der Erschließungsstraße 14 Plätze zur Verfügung.

Die Befestigung der Erschließungsstraße erfolgt mit Bitumen. In der Wohnstraße ist Ökoplaster vorgesehen, damit das Oberflächenwasser direkt versickern kann.

4.2.2. Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist eine Ringleitung aus PVC 110 x 11,8 bis an das Wohngebiet heranzuziehen. Im Wohngebiet ist ebenfalls die Verlegung einer Ringleitung aus PVC 110 x 11,8 erforderlich. Innerhalb dieser Leitung ist die Anordnung von Hydranten vorgesehen.

Die Hausanschlußleitungen sind von dieser Ringleitung bis zum Wasserzähler im Gebäude zu verlegen.

4.2.3. Entwässerung

- im öffentlichen Bereich

Nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung Königs Wusterhausen Abt. Umwelt und der Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungs GmbH wurden nachfolgende Lösungsvarianten vorgeschlagen:

1. Variante

Verlegung von Kanalleitungen bis zum Tiefpunkt des Geländes an der Motzener Chaussee im Bereich der Straßenanbindung.

Hier ist ein Pumpwerk vorzusehen, daß später auch das Baugebiet auf der gegenüberliegenden Seite mit entsorgt.

Die Abwasserkonzeption sieht vor, daß über eine Druckrohrleitung alle Gemeinden entsorgt werden sollen (Zentrale Kläranlage Waßmannsdorf).

2. Variante

Sollte aus zeitlichen und finanziellen Gründen diese Abwasserentsorgung noch nicht fertiggestellt werden können, so ist eine Zwischenlösung auf der gegenüberliegenden Seite mit einer Versickerung vorzusehen. Diese Kläranlage (Container o. ä.) mit entsprechender Versickerung wird dann unter Auftrag des Abwasserverbandes (PWA) errichtet. Dabei sind die Anschlußwerte nochmals abzustimmen.

Damit entfällt die Kläranlage für das Gebiet Schultenheideplan.

- auf dem Grundstück

Für die Abwasserableitung sind Hausanschlußleitungen aus Steinzeug DN 150 vorgesehen. Der erforderliche Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze ist Bestandteil im öffentlichen Bereich.

Das Oberflächenwasser von den Dächern ist auf den Grundstücken zusammenzufassen und zu versickern.

4.2.4. Energieversorgung

Für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie ist die Einordnung eines Trafos westlich der Stellplätze an der Erschließungsstraße vorgesehen.

4.2.5. Gasversorgung

Als Heizmedium ist für das Wohngebiet Erdgas vorgesehen.

4.5. Grünordnung und 4.6. Umweltschutz

In Erweiterung des B-Planes und entsprechend der Forderungen aus dem Genehmigungsverfahren wurde ein Grünordnungsplan und daraus Festsetzungen für den B-Plan erarbeitet. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Änderung zum Bebauungsplan vom September 1993.