

## Begründung der Satzung:

Maßnahme: vorzeitiger Bebauungsplan 02/91  
Wohnungsbau "An der Demnitzer Straße"

Gemeinde: 1241 Berkenbrück

Lankreis: Fürstenwalde/Spree Land: Brandenburg

### 1. Begründung:

Unter Bezugnahme auf dem Flächennutzungsplan vom Juli 1990 erfolgte die Erarbeitung des Bebauungsplanes für den Wohnungsbau in der Demnitzer Straße, der schon seit 2 Jahren zur Realisierung kommen soll. Die Bereitstellung des Baulandes verzögerte sich durch die Probleme aus der Wassergewinnung des Wasserwerkes Fürstenwalde in der Ortslage von Berkenbrück.

Da sich das Wohngebiet an der Fassungszone II der Wasserfassung des Wasserwerkes Fürstenwalde befindet, ergeben sich aus der TGL 43 850 -Trinkwasserschutzgebiete- vom April 89 Auflagen zur Nutzung, die im vorliegenden Bebauungsplan nach Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen am 14.6.91 in Berkenbrück und am 24.7.91 bei der MWA Frankfurt/Oder festgelegt wurden. Die Zustimmung zur Bebauung wurde durch das Dezernat III Umwelt und Landschaft mit Auflagen erteilt.

Trotz der dadurch zusätzlich erforderlichen Entwässerung des Straßenraumes und der Stellflächen ist die Errichtung von Wohnungsbauten und von drei Kleinbetrieben mit schadstoffarmer Produktion ein entscheidender Anfang für eine Neugestaltung des Ortes. Dies ist um so erfreulicher, da noch vor der Wende diese Flächen für eine zweckentfremdende Bungalowbebauung vorgesehen war. Die Siedlung für die Wochenendhäuser wurde nördlich der Bahn auf Flächen am Haasenloos verlagert. Eine Lösung, die notgedrungen die bessere für die Gemeinde war.

Zur Sicherung der Maßnahmen für den Wohnungsbau wird der erarbeitete Bebauungsplan für den Wohnungsbau an der Demnitzer Straße vorgelegt.

Die Beteiligung der Bürger wurde durch zahlreiche Veröffentlichungen und Beratungen abgesichert. Die Verzögerungen stoßen zum Teil auf Unverständnis, so daß eine zügige Bearbeitung der Planung angestrebt werden muß.

Die Möglichkeit der Schaffung von Wohnungseigentum in Form von Einfamilienhäusern, z.T. in Verbindung mit Kleingewerbetreibenden in der Ortslage der Gemeinde Berkenbrück ist zur Erhaltung der Bevölkerungsstruktur von außerordentlicher Wichtigkeit.

## 2. Flächeneinordnung

Die Baugrundstücke liegen im Flur 2 und werden durch Trennmessung der Flurstücke 117 und 121 bereitgestellt. Die Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen und den Kinderspielplatz werden aus den Flächen herausgelöst. Die Zufahrt zur Restfläche des Flurstück 121 erfolgt am Kinderspielplatz vorbei, wobei diese Fläche durch Befestigung als Rollschuhbahn mit in den Kinderspielplatzbereich einbezogen werden kann.

Mit der vorgenommenen Aufteilung können im Bereich des Baugebietes

- 17 Stck Wohngrundstücke ( B1 - B6, C1 - C7, D1 - D4)
- 3 Stck Kleingewerbe/Wohngrundstücke (A1 - A3) (Bäckerei, Sanitärartikel, Computerware ), geschaffen werden

Die Größe der Wohngrundstücke liegt bei 700 - 800 m<sup>2</sup>, die der gemischten Grundstücke bei 1.750 m<sup>2</sup>

Das Flurstück 121 befindet sich in Eigentum der Gemeinde, die Teilflächen des Flurstück 117 werden vom Privateigentümer für die vorgesehene Bebauung verkauft. Der Kinderspielplatz wird von der Gemeinde erworben oder durch Flächenaustausch ausgeglichen.

## 3. Bebauung:

Ein städtebaulicher Gestaltungsplan dient der zielgerichteten einheitlichen Gestaltung, die entweder in Eigeninitiative oder über einen Baubetrieb zu möglichst gleicher Gestaltung der Wohnhäuser und damit der gesamten Siedlung führt.

Auf allen 20 Grundstücken, die bereits an die Bauherren vergeben sind, sind möglichst einheitlich gestaltete Einfamilienhäuser mit ca 96 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant.

Seitlich angegliedert und an der Straßenseite in Hausflucht befindet sich eine ebenerdige Garage mit kleinem Schuppenteil mit 28 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Stellflächen befinden sich auf den Privatgrundstücken.

Alle Häuser stehen mit der Giebelseite zur Straße, die Dächer sind als Satteldächer mit 45 Grad Dachneigung auszubilden. Das Dach überspannt den Garagenteil mit. Ca 60 % der Dachflächen sind nach SSW geneigt und sind damit für alternative Energieanwendung geeignet.

Terrassen in offener oder eingehauster Form ( Wintergarten) sind nach den Vorstellungen der Bauherren in gegenseitiger Abstimmung zum Nachbarn zu errichten. Die Baugrenzlinie wird bei 5,0 m von der Straße vorgesehen. Die Abstandsflächen sind auf dem Grundstück zu entwickeln. Sie sind mit mindestens 3,0 m vorgesehen.

Entsprechend der Wünsche der Bauherren erfolgt eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß.

Mit dem Grundwasser bei ca 2,0 m ergibt sich eine Kellergeschoßtiefe bei ca 1,20 unter GOK und eine Traufhöhe bei 4,5 m. Durch die 45 Grad Dachneigung ist die Giebelhöhe dann ca 9,0 m hoch.

Die Firstrichtungen verlaufen OSO -WNW und geben so gute Möglichkeiten der Einordnung der Räume.

Grundstückszufahrt und Zugang zum Wohnhaus sind zusammengefaßt, so daß auch ein seitlicher Zugang bei Nichtausgrenzung der Stellfläche vor der Garage möglich ist.

Bei den Gewerbegrundstücken erfolgt die Nutzungstrennung zum nördlichen Wohngebiet durch ca 1,50 m hohe Mauern.

Die Zufahrten und Stellflächen vor den Gewerbegebäuden können getrennt vom Wohnbereich angelegt werden.

#### 4. Natur- und Landschaftsschutz:

Die Fläche wurde bisher nicht genutzt. Sie sollte als Bungalowbebauung von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Bebauung kann eine sinnvolle Verwendung der Flächen erfolgen. Die Bepflanzung der Gärten und des Straßenbereiches bringen eine Bereicherung der Landschaft und ökologische Vorteile.

Durch die Forderungen zum Schutz der Grundwassergewinnung müssen die Straßen und die Stellflächen an eine Regenentwässerung des Gebiets mit angeschlossen werden.

Die Dachflächen sind nicht mit Bitumenpappen zu decken, so daß eine Verbringung des Regenwassers im Territorium vorgenommen werden kann.

Für die Schutzmaßnahmen des Grundwassers sind Festsetzungen auf dem Bebauungsplan getroffen. Sie sind unbedingt zu erfüllen und bei neuen Erkenntnissen zu erweitern.

Auf den Grundstücken mit Gewerbe ist die Bepflanzung mit klein-kronigen Bäumen zur Abgrenzung vorzunehmen.

Im Straßenbereich erfolgt ebenfalls eine einseitige Bepflanzung als Unterbrechung und zur Beschattung der Parkflächen.

Im Vorgartenbereich wird Bepflanzung mit Hecken nicht höher als 1,0 m zur Straße, Niedriggehölzen, Rasen und Bäumen vorgeschrieben.

Die Festlegungen auf dem Bebauungsplan bringen Forderungen zur Bepflanzung des nördlichen Bereiches in der Schutzzone II der Brunnen-galerie.

Über evtl. erforderliche Ausgleichsflächen nördlich der Bahn ist im Zusammenhang mit den weiteren Baumaßnahmen in Berkenbrück zu beraten.

Gemäß der Forderung des Dezernat Umwelt und Landschaft erfolgt die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes.

## 5. Erschließungsleistungen:

Die Demnitzer Straße wird 1992 fertiggestellt, so daß die weitere Erschließung des Baugebiets erfolgen kann.

Die Straßen werden nach den Richtlinien für die Anlagen des ruhenden Verkehrs, der Anlage von Straßen, Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen gebaut.

Die Straße wird als Anliegerstraße mit Geschwindigkeitsdämpfung und 3,0 m breiter Fahrbahn hergestellt. Sie ist als Einbahnstraße zu nutzen. Parktaschen von 1,75 m Breite ermöglichen entlang der Westseite der Straße das Parken. Ein Fußweg von 1,75 m entlang der Fahrbahn und 1,00 m entlang der Parkspur ergeben die vorhandene Breite von 7,50 m. Es ist zu überlegen, auf eine Trennung durch das Setzen von Hochborden zu verzichten.

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner und evtl. Arbeitskräfte bei den Kleingewerbebetrieben sind auf den Privatgrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Für Besucher und Lieferanten stehen im Straßenbereich nochmals 12 Stellplätze zur Verfügung.

Der Steinhöfler Weg ist ausreichend breit, so daß hier bei den weiterten Planungen noch weitere Parkflächen geschaffen werden können.

Die Trinkwasserversorgung ist aus dem Zentralen Trinkwassernetz von Fürstenwalde möglich geworden.

Für das Abwasser bietet sich die gleiche Möglichkeit der Entsorgung über ein geplantes Pumpwerk in der Wilhelmstraße, das in die Druckleitung nach Fürstenwalde fördert.

Das Regenwasser wird über die Sammelleitung in der Demnitzer Straße abgeleitet, die zur Zeit gebaut wird.

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunale Wirtschaftsunternehmen gesichert.

Für die Wärmeversorgung kommt Erdgas ab 1994 zur Anwendung. Bis zu diesem Zeitpunkt kann bei vorheriger Fertigstellung über Flüssiggasleuchtanks versorgt werden. Es werden Verhandlungen geführt, die Lieferung von Erdgas im Zusammenhang mit der Gewerbeflächenererschließung vorzeitiger zu erreichen.

Elektro und Telefon werden von den Medienträgern realisiert.

Satzungsbeschlüsse der Gemeinde legen die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen entsprechend der gesetzlichen Regelung um.

*Berkenbrück*

*5.6.92*

Gemeindeverwaltung  
Berkenbrück (Spree)

*Heplian*