

ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. EINLEITUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für das Gebiet " Die Pfuhl Hufen " wird beabsichtigt, einen Beitrag für die Ortsentwicklung von Stahnsdorf durch die Schaffung von landschafts- und standortsgemäßer Wohnqualität zu leisten.

Unter Berücksichtigung des gesamten Umfeldes wird eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern im Landhauscharakter (Allgemeines Wohngebiet) im Zusammenhang mit der Umsetzung ökologisch wertvoller Freiraumgestaltung vorgesehen.

2. STANDORT

Das ca. 1 km vom Ortskern Stahnsdorf gelegene Bebauungsgebiet stellt den zunächst südlichen Abschluß des Ortsgebietes dar, seitlich flankiert von ebenfalls lockerer Bebauung.

Der zu erwartenden dynamischen Entwicklung von Gewerbe- und Infrastruktur in anderen, für die Ortslage wichtigen Einzugsbereichen, wird durch die parallel dazu beabsichtigte Ausweisung dieses Gebietes als Bauland für den Wohnungsbau Rechnung getragen (vgl. Entwurf Flächennutzungsplan).

3. PLANUNGSINHALT

3.1. Orientierung des Babauungsnetzes

Ausgehend vom Charakter der Bebauung des " Blumenviertels " lehnt sich die Gliederung des Gebietes " Die Pfuhlhufen " an die städtebaulichen Gegebenheiten dieses Bereiches an:

- Ausrichtung der Grundstücke
- Wege- und Straßenführungen
- Bauliche Nutzungsmaßnahmen

Bei der Orientierung der zu bebauenden Flächen ist angestrebt, an den nördlich gelegenen Grundstücksgrenzen den geringeren Abstand zur bebaubaren Flächen einzuhalten.

Der freie Grundstücksanteil erstreckt sich somit in der Mehrheit in süd / süd-westlicher Richtung. Damit werden gleichzeitig die Möglichkeiten besonderer energieökonomischer Baumaßnahmen begünstigt, wie:

- entsprechende Ausrichtung größerer Fensterflächen unter Anwendung des ISO-Verglasungsstandards
- Freiraumeinbeziehung durch Wintergärten, Erkerbereiche, Terrassengestaltung, usw.

Die Einhaltung der Baufluchten ergibt im weiteren durch die damit verbundene Zusammenlegung der hinteren Grundstücksbereiche die Entwicklung durchgängiger Grünbereiche.

3.2. Planungs- und Bebauungsvorgaben

Die in der Nutzungsschablone ausgewiesenen Vorgaben sind für den gesamten Planbereich gültig und werden durch Gestaltungsvorschriften ergänzt. Diese bilden den Rahmen für die Gewährleistung einer standortgerechten Qualität der geplanten Siedlung.

Gleichzeitig aber soll individuellen Gestaltungsmöglichkeiten breiterer Raum gelassen werden:

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- maximal 1,5-geschossige Bebauung
- Fassadengestaltung: Putz und/oder Klinker

Dachgestaltung:

- Dachneigungen zwischen 38 und 45 Grad
- Dachform: Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Deckung: Harteindeckung

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt in Form von Richtungsverkehr.

3.3. Begrünungskonzept

Zur weitgehenden Vermeidung der Beeinträchtigung des örtlichen Mikroklimas, erhöhter Rückstrahlung und Erwärmung, höherer Lufttrockenheit und geringerer Grundwasserzufuhr, aber auch zum Schutz vor Wind und Immisionen, sind nachfolgende ökologisch orientierte Leitbilder umzusetzen:

- geringe Flächenversiegelung durch bestmögliche Anordnung der Straßen und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Herstellung von Zuwegungen und Stellplätzen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Form
- Garagen mit Flachdächern als extensiv begrünte Dächer, oder Carports mit Rankgerüsten
- Grüngürtel mit Sträuchern und standortgerechten einheimischen Laubbäumen
- Pflanzbereiche mit Straßenbäumen in Gehwegen
- gepflasterte Anliegerstraßen
- Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- weitgehende Definition der Grundstücksgrenzen durch Hecken

Ergänzend zu den formulierten Festsetzungen wird empfohlen, auf die Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen besonderen Wert zu legen. Dies betrifft gerade die exponierte Lage des Kinderspielplatzes an der Spitze des Bebauungsgebietes:

- sichere Ausführung
- attraktive kindgerechte Gestaltung
- unkomplizierte Nutzungsmöglichkeiten

15.04.1992



Genehmigung

Gemäß § 11 Absatz 1 in Verbindung mit § 8 Absatz 4 BauGB genehmige ich hiermit den von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stahnsdorf am 03. 09. 1992 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 3 "Liefelds Dreieck" an der Sputendorfer Str. der Gemeinde Stahnsdorf.

Cottbus, 26. Nov. 1992



Landesamt für Bauen,
Bautechnik und Wohnen


Ammon