

3.0 Erläuterungsbericht zum Entwurf

3.1 Planungskonzept

Der Bebauungsplan sieht gem. der Aufgabenstellung und dem Aufstellungsbeschluß eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern vor. Die bereits parzellierten und mit überwiegend Bungalows bebauten Grundstücke auf dem östlichen Teil des Planungsgebietes sind als Einzelhausbebauung geplant, wobei die Gebäude i.d.R. mit der Traufe zur Erschließungsstraße stehen. Die Grundstücksgröße beträgt i.M. 560 m².

Die Gebäude im Zentrum des Grundstücks sind Reihenhäuser, wobei die Reihung in regelmäßigen Abständen von Fußwegen unterbrochen wird. Die Reihenhäuser sind zueinander versetzt und tragen somit der Verjüngung der Grundstücke Rechnung. Die Gebäude stehen mit der Traufe zur Erschließungsstraße.

Das Achsmaß der Reihenhäuser, und damit die Grundstücksbreite, beträgt 10,0 m. Dieses relativ große Achsmaß ist erforderlich, da wegen des hohen Grundwasserstandes eine Unterkellerung der Gebäude im gesamten Planungsgebiet nicht vorgesehen ist. D.h. erforderliche Nebenräume befinden sich im Erdgeschoß und bedingen somit die gewählte Größe der Grundfläche der Gebäude.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt in diesem Teilgebiet: 220 m².

Nördlich des zuvor beschriebenen Reihenhausbereiches befinden sich zwei Einzelbaukörper mit Zeltdach zur städtebaulichen Betonung dieses Endpunktes der Reihenhausbauung. Hier ist eine öffentliche Nutzung (Wohngebietskneipe o.ä.) in Abhängigkeit von der übergeordneten Planung der Stadt Rathenow vorgesehen.

Entlang des Grünauer Weges ist ebenfalls eine Reihenhausbauung (Traufstellung) geplant.
Die Grundstücksgröße beträgt hier i.M.: 300 m².

An der nord-östlichen Grenze des Planungsgebietes sind Doppelhäuser mit Giebelstellung zur Erschließungsstraße vorgesehen.
Die Grundstücksgröße beträgt i.M.: 480 m².

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die Haupterschließung erfolgt vom Grünauer Weg aus und wird sowohl durch Anliegerstraßen (3,5 m breit) als Einbahnstraßen und zweispurige Fahrbahnen (6,5 m breit); jeweils mit 1,5 m breiten Fußwegen, gewährleistet.

Die Einbahnstraßen dienen einerseits der Verkehrsberuhigung, andererseits werden dadurch die Kosten für die Erschließung im Vergleich zu einem durchgängigem zweispurigen System reduziert.

Der bislang unbefestigte Feldweg Nr. II (vgl. Bestandsplan Bl. 2), welcher direkt auf den Kuckucksweg des benachbarten Wohngebietes stößt, wird wie die Umfahrungsstraße des Wohngebietes zweispurig ausgebildet. Dadurch ist eine zweispurige Anbindung an das nördlich gelegene Wohngebiet möglich.

Die Auslegung des Weges Nr. II als zweispurige Erschließungsstraße hat zur Folge, daß er in westlicher Richtung um ca. 4,5 m verbreitert werden muß (einschl. Fußwege). Die westlich angrenzenden Grundstücke müssen deshalb entsprechend verkleinert werden, was auf Grund der Grundstücke flächenmäßig gut möglich ist.

Der Weg Nr. III bleibt Privatweg und dient ausschließlich der Erschließung des gefangenen Grundstücks.

Im Bereich der Einmündung des Amselweges aus dem in nördlicher Richtung benachbarten Wohngebiet muß ein Eckgrundstück auf Grund der erforderlichen Straßenbreite ebenfalls verkleinert werden, da eine Straßenführung hier sonst unmöglich wäre.

Zwischen den Reihenhäusern sind Fußwege geplant, die auch als Spielwege und durch Radfahrer benutzt werden können.

Durch die Fußwege wird die Reihung der Gebäude in regelmäßigen Abständen unterbrochen.

Der ruhende Verkehr ist differenziert eingeordnet, d.h. in dem Bereich mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern sind die Stellplätze entweder als Garagen in den Hauptbaukörper einzubinden, oder als Car-ports bzw. offene Stellplätze auf dem Grundstück gem. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuordnen.

Die Reihenhausbauung im Zentrum des Bebauungsgebietes sieht eine ausschließliche Einbindung der Garagen in den Hauptbaukörper vor, während die Reihen- und Doppelhäuser am Grünauer Weg und an der nördlichen Grenze des Wohngebietes vor- oder angelagerte Car-ports erhalten.

Die Stellplätze für den Zweitwagen oder Besucher sind als offene Stellplätze gem. den textlichen Festsetzungen auf dem Grundstück möglich (z.B. auf der Fahrspur zur Garage oder zum Car-port).

3.3.2 Wasser

Die angrenzenden Wohngebiete sind an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Das Wohngebiet, welches der Bebauungsplan umfaßt, ist ebenfalls an das Versorgungssystem anzubinden, wobei die vorhandene Leitungsdimensionierung überprüft werden muß. Es ist davon auszugehen, daß die Rohrdurchmesser nicht mehr ausreichen.

3.3.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist zentral vorzusehen, d.h. einzelne Sammelgruben kommen nicht zur Anwendung.

3.3.4 Elektro

Die Wohngebiete nördlich und nord-westlich des Standorts sind an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Über eine neu zu verlegende Hauptleitung ist das in Planung befindliche Wohngebiet anzubinden.

3.3.5 Post

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist die Postverkabelung durchzuführen.

3.3.6 Heizung

Es wird davon ausgegangen, daß, unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes, eine autarke Beheizung der Gebäude über Öltanks vorzunehmen ist.

Dies trifft auch für die Reihenhäuser zu. Die Reihenhäuser sind auf Ölbasis einzeln und nicht blockweise zu beheizen.

4.0

Zusammenfassung

Insgesamt sind auf dem Planungsgebiet vorgesehen:

Einzelhäuser: 43
Doppelhäuser: 20
Reihenhäuser: 32

Summe : 95 Einfamilienhäuser

Die Grundstücksgrößen betragen i.M.:

Einzelhäuser: 560 m²
Doppelhäuser: 480 m²
Reihenhäuser: 220 ... 300 m²

Durchschnitt: 440 m²
