GEMEINDEAMT
GROSS GLIENICKE

Dorfstraße 12
O-1501 Groß Glienicke
Telefon: 1207
Bankverbindung:
Deutsche Bank Potsdam
BLZ 12070000
Kto.Nr. 3006657

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum

Textliche Darstellung:

Groß Glienicke

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Planungsgebiet 1

"An der Kirche"

Das zu bebauende Plangebiet liegt westlich des Glienicker Sees.

Die Höhenlage der Gebiete, in denen das Planungsgebiet liegt, ist zwischen 40 m und 45 m über normal Null. Der Seespiegel des Glienicker Sees liegt auf ca. 30 m über normal Null.

Die Vermessung wurde im Dezember 1991 abgeschlossen.

Die Oberfläche von Teilgebiet A1 umfaßt ca. 150 x 340 m= 51.220 m^2

Die heutige Funktion der Gebiete ist landwirtschaftliche Nutzfläche. In dem Flächennutzungsplanentwurf aus dem Jahre 1991 ist das Plangebiet als Wohnungsbaugebiet ausgewiesen.

Teilgebiete der Siedlung

Durch die Wahl von geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 45° entsteht eine Dachlandschaft die den Charakter der Siedlung harmonisieren soll.

Projekt WGG 91/31

Gesamtwohnungsschlüssel Plangebiet A 2

Stand: 06.04.1992

(Plangebiet A 1, DPH Bebauung nicht enthalten)

Typ	Lange + Nielsen Anzahl/m2	AWAC Anzahl/m2	TKA Anzahl/m2	Wohlert Anzahl/m2	Gesamtsumme Anzahl/m2
EFH 5 Zi	-	4/459	4/463	4/480	12/1402
DPH je 4 Zi	-	8/810	8/824	8/816	24/2450
Summe EFH/DPH	-	12/1269	12/1287	12/1296	36/3852
Wohnblöcke:					
5 Zi	2/207	-	-	-	2/207
4 Zi	20/1712	22/1817	39/3196	12/1019	93/7744
3 Zi	3/214	-	16/1122	12/876	31/2212
2 Zi	4/237	22/1252	30/1824	8/504	64/3817
1 Zi	4/193	2/71	8/312	8/426	22/1002
Summe Wohnblöcke	33/2563	46/3140	93/6454	40/2825	212/14982
Gesamtsumme	33/2563	58/4409	105/7741	52/4121	248/18834

Teilgebiet

Das Plangebiet A1 ist in 5 Ost-West ausgerichtete Zonen eingeteilt, die von Norden nach Süden folgende Funktionen haben:

I	Westlicher Bebauungsrand an der Sacrower Allee
II	Nördlicher Bebauungsrand
III + IV	Wohnhöfe
V	Südlicher Bebauungsrand
VI	Östlicher Bebauungsrand

Die im Innenraum des Planungsgebietes gelegenen Gebäude des werden teilweise unterkellert.

PLANGEBIET A1:

Teilgebiet I

Die westliche Randbebauung wird als geschlossene Gebäudereihe als Abschluß an der Sacrower Allee ausgeführt. Öffentliche Durchgänge erschließen den Hofbereich. Ein Portal von minimal 4 m Höhe und 6 m Breite führt unter dem südlichen Gebäude durch.

Die Nordwestecke des nördlichen Gebäudes soll die Diagonale in Richtung auf die Kirche im Ortskern akzentuieren. Dieser Siedlungsteil wird von dem Büro TKA entworfen.

Teilgebiet VI

Der Östliche Bebauungsrand wird als geschlossene Gebäudereihe mit baulich akzentuierten Durchgängen ausgeführt. Eine Straße führt unter dem Gebäude hindurch, das Portal sollte minimal 4 m hoch und 6 m breit freie Durchfahrt ermöglichen. Die Nordwestecke des nördlichen Gebäudes sollte im Entwurf auf die zukünftigen Zentrumsfunktionen reagieren.

Aufgrund der Lage hinter dem Friedhof und dem charakteristischen Bogen im Straßenverlauf sollte der öffentliche Raum zwischen Siedlung und Zentrum besonders beachtet werden. Dieser Siedlungsteil wird von Nielsen & Lange entworfen.

Teilgebiet II

Die nördliche Randbebauung wird - bei standardisierter Parzellenbreite und einheitlicher Baulinie mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Diese Einfamilienhäuser werden von den Büros Wohlert, AWAC (Architekturwerkstatt Aachen) und TKA entworfen.

Teilgebiete III und IV

Die Wohnhofgebäude stehen mit ihre Gebäudelängsache in Nord-Süd-Richtung und bestehen zu großen Teilen aus 2- und 3-Zimmerwohnungen. Die Baulinien sind an den öffentlichen Bereichen festgelegt, um die Harmonie der Siedlung zu gewährleisten. Die Bauhöhe ist auf 2 Vollgeschosse mit einem zu 75 % ausbaubarem Dachgeschoß und max. 1 m Drempelhöhe festgelegt (siehe auch Anlage "Gestaltungssatzung"). In den Gärten ist eine Zone aufgenommen für die Kellerersatzräume. Die drei Wohnhöfe werden von den Büros Wohlert, AWAC und TKA entworfen (Architektenverteilung siehe Anlage 3).

Die zentrale **Grünzone** ist verkehrsfrei gehalten und als Fußweg auf das Zentrum gerichtet. Sie fungiert als verbindendes Element zwischen den Wohnhöfen und wird vom Büro TKA in einem "Grünordnungsplan" entworfen.

Teilgebiet V

Die südliche Randbebauung besteht aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, auf deren Nordseite in diesem Fall die Baulinie festgelegt ist.

Eine Zone, in der Carports und Müllboxen untergebracht sind, sollte sich neben dem Haus befinden. Die Büros Wohlert, AWAC und TKA werden hier je 6 Wohneinheiten entwerfen.

Teilgebiet VII (nur zur Information)

Das im Süden an die Bergstraße grenzende Gebiet **A2** formt den übergang zu der Baustruktur, so wie sie in der Aue besteht. Es sollen Einfamilienhäuser mit Unterkellerung entstehen. Die geringe Tiefe des zur Verfügung stehenden Plangebietes und die Anzahl von 26 Wohnungen bedingen einen dichten Baubestand. Um eine geschlossene Reihenhausstruktur zu vermeiden sind die Gebäude in zwei Reihen angeordnet, und über Stichwege erschlossen. Die der Grünzone zugewandten Nordseiten sind durch Baulinien festgelegt; nach Süden sind Wintergärten möglich. Dieses Gebiet wird von Nielsen & Lange entworfen.

FUNKTIONSASPEKTE:

Erschließung

Die Verkehrserschließung für Autos geschieht über im Norden und Süden des Plangebietes A1 gelegene Straßen, die im Westen an die Sacrower Allee und im Osten an die neu anzulegende Straße hinter dem Ortskern anschließen. Es entsteht eine Kammstruktur die - gespiegelt an der Grünachse - die Wohnhöfe verkehrsfrei hält. Die südlich Erschließungsstraße führt durch die Siedlung an den Wohnhöfen entlang. Dadurch, daß die Straße unter zwei Gebäuden durchgeführt wird, soll der Siedlungscharakter erhalten und der Gebrauch als Durchgangsstraße beschränkt werden.

Parkplätze

Für alle Einfamilienhäuser sind Parkplätze im Verhältnis 1:1 vorgesehen, es handelt sich um Carports auf dem Grundstück des jeweiligen Hauses. Für die Mietwohnungen sind Parkplätze im Verhältnis 1:0,5 entlang der nördlichen und südlichen Erschließungsstraße vorgesehen. ∈ sind genügend Vorhalteflächen eingeplant um ein Wohnungs-/Parkplatzverhältnis von 1:1 zu erreichen.

Fußwege

Entlang der öffentlichen Ränder der Siedlung sind Fußwege angelegt, die eine Breite von 2,5 m haben. Die in der Mitte der Siedlung angelegte Grünzone ist gesamtheitlich als Fußweg zu sehen.

Das Zwischengebiet ist als kleine und intime Parklandschaft eingerichtet und ist durchzogen von Fußwegen, die sowohl Nord-Süd als auch in Ost-West Richtung verlaufen.

Öffentliche Grünflächen

Der Ansatz von Baumreihen entlang der Friedhofsmauer wird aufgenommen und als Thema in Ost-West Richtung durch die ganze Siedlung fortgesetzt. Entlang des Nordrandes verläuft die erste Baumreihe; in der zentralen Grünzone wird das Thema verstärkt und ausgebaut in Form eines Landschaftsparks. Hecken werden im allgemeinen an allen öffentlichen Rändern angewandt und als Abtrennung der privaten- und halb-privaten Bereiche gebraucht.

Spielflächen

Die Wohnhöfe und die Grünzone sind so eingerichtet, daß sie als Spielflächen dienen können.

Die Möglichkeit besteht, in der am Dorfplatz anschließenden Grünzone besondere Spieleinrichtungen und/oder Sportplätze unterzubringen.

In einem zukünftigen Grünordnungsplan wird die genauer Einrichtung der Grünflächen vom Büro TKA entworfen.

Erschließung

Wasser Das Wasserwerk Stolpe ist mit dem Wasserwerk Nedlitz durch eine Transportleitung DN 600 verbunden. Diese Transportleitung verläuft entlang der Potsdamer Straße und der Umgehungsstraße. An diese Leitung soll das Baugebiet angeschlossen werden. Für die sekundäre Versorgung des Bebauungsgebietes ist eine Ringleitung ausgehend von der neu zu bauenden Hauptleitung erforderlich, die so dimensioniert wird, daß auch öffentliche Hydranten für die Feuerlöschversorgung angeschlossen werden können.

Abwasser Das Abwasser soll nach Ausbau der Kanalisierung von Gatow und Kladow dem Klärwerk Ruhleben zugeführt werden. Da dies erst im Jahr 2000 möglich sein wird, ist zwischenzeitlich die Errichtung einer Containerkläranlage am Standort "Waldsiedlung" vorgesehen, die mit dem Baugebiet über eine Druckleitung verbunden wird.

Regenwasser Weitgehende Versickerung im Baugebiet bzw. Ökoteich.

Fernmeldeversorgung Die Neuerschließung für das Gemeindegebiet hat begonnen.

Gasversorgung Bei Bedarf kann an die Gasleitung entlang der Umgehungsstraße angeschlossen werden.

Elektroenergieversorgung Nach Aussagen der Märkischen Energieversorgung AG (MEWAG) ist das vorhandene 15 KV Ringnetz so ausgelegt, daß künftige Leitungsnetzerweiterungen abgesichert werden können.

GESTALTUNGSSATZUNG

Grundgedanke dieser Gestaltungssatzung ist eine möglichst große Freiheit aller an der Planung beteiligter Architekten zu gewährleisten ohne den einheitlichen Charakter der Neubausiedlung zu zerstören.

Volumen

Baukörper

Einfache, blockhafte Baukörper sind gefordert. Die Fassade auf der Baulinie soll das wichtigste formgebende Element sein. Innerhalb der Vorzone (siehe Bebauungsplan) sind Balkone, Loggien, Pergolen und Wintergärten angedacht.
Diese Elemente dürfen zusammengerechnet nicht mehr als 40 % der Fassadenfläche antasten.
Geneigte Dächer sind vorgeschrieben (s.u.)
Die Traufhöhen ergeben sich aus der gemittelten Geschoßhöhe von 2,75 m und einer zulässigen Drempelhöhe von maximal 1 m.

Baulinie

Die Baulinie ist festgelegt an den Stellen die an öffentliche Bereich grenzen. Trotz der verschiedenen Entwürfe soll hiermit eine Einheitlichkeit in Maßstab und Verhältnissen entstehen, die der ganzen Siedlung einen geschlossenes Bild verleiht.

Baugrenze

Kein Teil der baulichen Anlagen darf über die Baugrenze hinaus gehen. Dies gilt für alle Geschoßgrundrisse.

Profile

Schnitte

Die Querschnitte durch einzelne Straßenzüge und Platzräume sind äußerst wichtig um die gewünschte Atmosphäre in den Teilbereichen zu erhalten. Nähere angaben sind aus den Schnittzeichnungen ersichtlich.

Fassaden

Erdgeschoß

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens soll einheitlich 15 cm über dem Niveau des Außenraumes liegen.
Die Fassadenfläche darf zu maximal 40 % von Eingriffen und Anbauten wie Balkonen, Wintergärten etc. vereinnahmt werden.

Müllboxen
Müllboxen sind von den Architekten mitzuplanen. Einheitliche Gestaltungsmerkmale werden noch festgelegt. Es sollte darauf geachtet werden, daß in Zukunft verstärkt Müllsorten getrennt werden und daher mehr Platz als bisher nötig ist.

Freiflächen

Versiegelungen
Versiegelungen sind so sparsam als möglich zu verwenden. Zur Anwendung kommen Rasengittersteine, Holzpflöcke und Wurzelschutzgitter.

Hecken
Es werden in der ganzen Siedlung eine Sorte Hecken angelegt. Die Art wird aus dem Grünordnungsplan von TKA hervorgehen.