

Gemeinde Neu Fahrland

# Bebauungsplan

Rehweg

- Erläuterung -

Inhaltsverzeichnis :

Datenübersicht  
mit topografischem Kartenausschnitt 1 : 25 000

1. Begründung der Bebauung
2. Städtebauliche und landschaftliche Situation
3. Hydrologische und geologische Situation
4. Städtebauliche und architektonische Gestaltungsabsicht und Gestaltung der Freiflächen
5. Flächenberechnung
6. Flächenbilanz
7. Erschließung

Anlagen :	Flächenberechnung	Anlage 1
	Flächenbilanz	Anlage 2

Nach Abwägung der Stellungnahmen  
der Träger öffentl. Belange geändert  
und ergänzt.  
Dipl.-Ing. Karl Kohlschütter  
Februar 1994

Ausgearbeitet  
im Auftrag des Amtes Fahrland  
Dipl.-Ing. Karl Kohlschütter  
Am Stinthorn 17  
14476 Neu Fahrland

15.09.1993

Gemeinde Neu Fahrland **Bebauungsplan Rehweg**

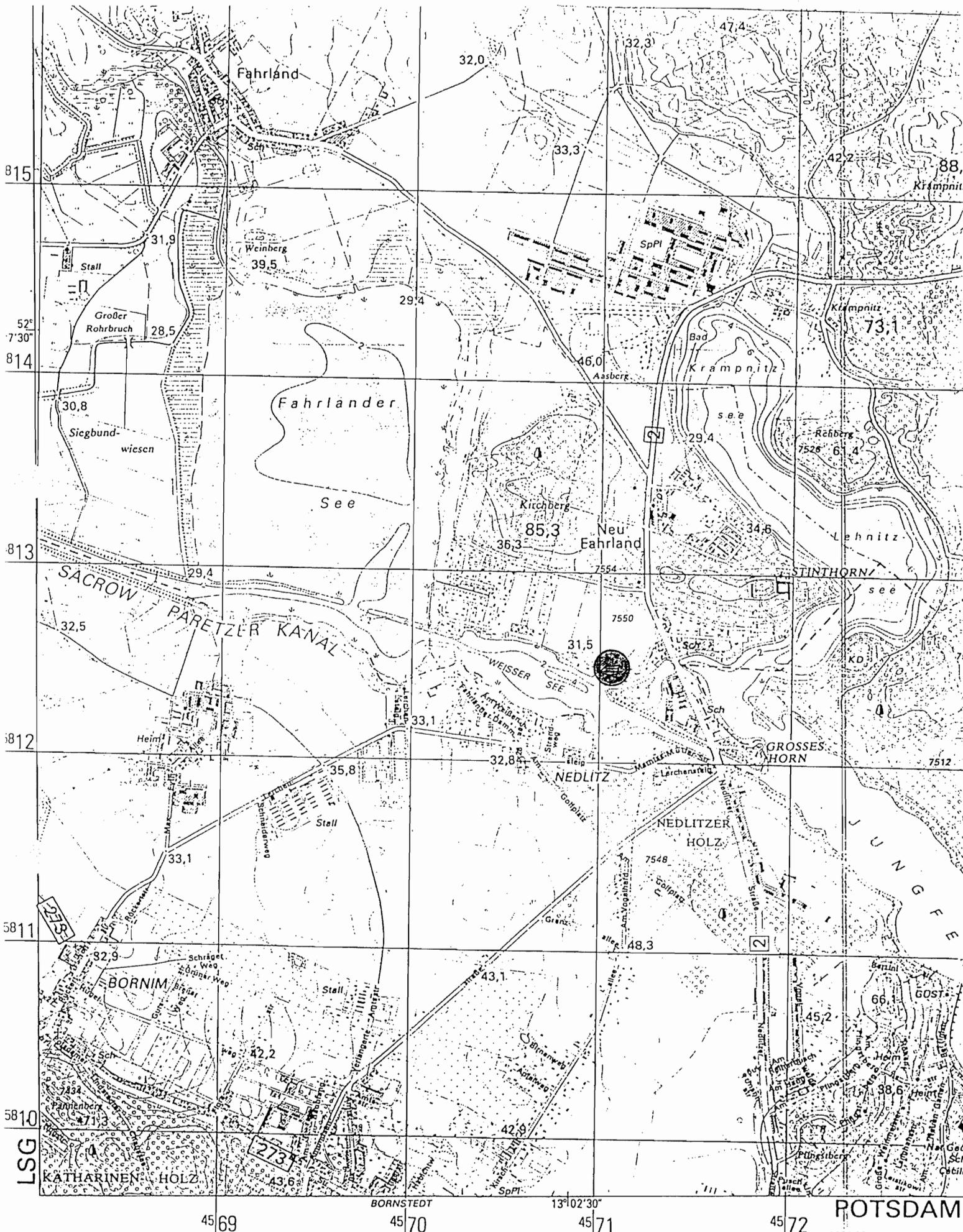
(ÜBERARBEITUNG v. FEBRUAR 1994)

Amt	<b>Fahrland</b>	Kreis	<b>Potsdam-Mittelmark</b>									
Gemeinde	<b>Neu Fahrland</b>	Schlüssel	1	2		0	3	8		3	5	0
Reg.-Nr. MUNR	<b>R4 - 0796 / 93</b>	Mitteilung der Ziele vom				13.	10.	93				

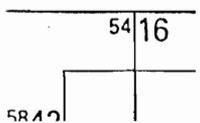
	Bestand	Planung	durch MUNR landesplanerisch befürwortet	durch LBBW/ MSWV nach BauGB genehmigte Teilabschnitte
Gesamtfl. Plangebiet in ha	0,4	0,4		
Anzahl Wohnungen	—	10 EH		
Bebaute Fläche ( m²)	—	730		
Geschoßfläche (m²)	—	1 090		

Flächenbilanz nach Nutzungsarten in ha

BAUFLÄCHEN		Bestand im Plangebiet	Planung: Zuwachs im Plangebiet	durch MUNR landesplanerisch befürwortet
Wohnbaufläche	Insgesamt	—	0,4	
	davon: Kleinsiedlungsgebiet			
	reines Wohngebiet	—	0,4	
	allgem. Wohngebiet			
	besond. Wohngebiet			
Gemischte Baufläche	Insgesamt	—	—	
	davon: Dorfgebiet			
	Mischgebiet			
	Kerngebiet			
Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiet	—	—	
	Industriegebiet			
Sonderbaufläche	Insgesamt	—	—	
	davon: Einkaufszentren			
	raumbed. Erholungs- nutzung/Freizeit			
	übrige			
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		Bestand		Planung
	Insgesamt	<b>Unland</b>		<b>1 110 qm</b>
davon	Zweckbindung für Kleingärten	—		—
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		Bestand		Planung
davon	fließender Verkehr	—		<b>369 qm</b>
	ruhender Verkehr	—		<b>75 qm</b>



Orientierungsgitter mit Hoch- und Rechtswert



Neigungsmaßstab

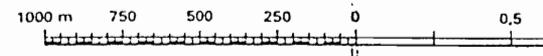


Schnitthöhe: 5 m

Stand der Unterlagen: 1986  
Berichtigung der Staatsgrenze 1988  
Höhensystem: NN (Höhennormal)

1 : 25 000

1 cm auf der Karte = 250 m in der Natur



0808-33  
Blatt 2

BORNSTEDT 13°02'30" POTSDAM

Bemerkungen zur überarbeiteten bzw.ergänzten Fassung

*Nach Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Rehweg Neu Fahrland vom 30.08.1993 wurden insbesondere folgende Änderungen bzw.Ergänzungen berücksichtigt:*

*Auf das letzte Haus der Reihe im Westen wurde verzichtet, das Angebot für einen Kinderspielplatz im Norden herausgenommen und die Gemeinschaftsstellflächen für PKW um die nördliche Reihe reduziert.*

*Diese Veränderungen ermöglichen durch Aufpflanzung im Westen (ca.180 qm Waldsaumvegetation) und durch Aufforstung im nördlichen Bereich (ca. 460 qm Traubeneichenanpflanzung), die für die Bebauung in Anspruch genommene Umwandlungsfläche ( ca. 580 qm Birkenbestand ) im Planungsgebiet selbst zu ersetzen.*

*Der Bebauungsplan und der Textteil wurden entsprechend dieser Bedingungen verändert bzw. ergänzt.*

**Erläuterung zum Bebauungsplan**  
**Rehweg**  
**Neu Fahrland**

(nach Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange  
ergänzt im Februar 1994)

1. Begründung der Bebauung

Ziel der Bebauung in den Grenzen des im Bebauungsplan ausgewiesenen Geltungsbereiches, ist ein sinnvoller Abschluß eines kleinen Wohngebietes mit ursprünglich vier Mehrfamilienhäusern, von denen nur drei fertiggestellt wurden. Das vierte bereits 1991 bauaufsichtlich genehmigte Wohngebäude mit 18 Wohnungen, kam nicht mehr zur Ausführung. Diese Restfläche des Flurstückes 24 ist inzwischen verstepptes Ödland ohne Baumbestand. Mit der nunmehr vorgesehenen Errichtung von 10 Eigenheimen ist beabsichtigt, einem Teil jener Neu Fahrlander Bürgern, die seit vielen Jahren in nunmehr mit Eigenbedarf begründeten Restitutionsansprüchen betroffenen Häusern leben, die Schaffung von selbstgenutzten Wohneigentum zu ermöglichen.

Die Gemeinde Neu Fahrland, in der seit 40 Jahren eine Klinik betrieben und die ab I. Quartal 1994 in einen 1992/1993 entstandenen neuen Klinikkomplex umzieht, wird nach der z.Zt. in Ausarbeitung befindlichen Kurentwicklungs-konzeption zu einem anerkannten Kurort mit noch weiteren Klinikbauten entwickelt.

Die für die Abrundung des kleinen Wohngebietes vorgesehene Eigenheimbebauung auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Geltungsbereich liegt unmittelbar an einem stark belebten Wanderweg. Auch aus diesem Grunde ist eine städtebauliche Abrundung dieses Gebietes geboten.

Die 10 Eigenheime werden im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft realisiert.

2. Städtebauliche und landschaftliche Situation

Großräumlich liegt die heutige Gemeinde Neu Fahrland unmittelbar am Sacrow-Paretzer-Kanal, der die südliche Ausbuchtung im Osten des Unteren Havelbogens für die Schifffahrt verkürzt und die Havelseen um Neu Fahrland verbindet. Die naturräumlichen Bedingungen des unteren Havelseengebietes mit seinen Sandern, Talsandflächen und bewaldeten Erhebungen sind auch für Neu Fahrland charakteristisch.

Diesen naturräumlichen Voraussetzungen muß sich jede künftige Bebauung im Ort und um den Ort unterordnen.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugebiet einschließlich der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung zwischen dem Fahrländer und dem Lehnitzsee befindet sich in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Sacrow-Paretzer-Kanal und ist deshalb städtebaulich und landschaftlich bedeutsam.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die bestehende oben geschilderte Wohnbebauung und an einen Garagenkomplex an. Im Süden schließt die Anglerkolonie mit ihrer Wochenendhausbebauung und ein von Bebauung freier Uferstreifen zum "Weißen See" hin ab. Zwischen dem Planungsgebiet und den Wochenendhäusern der Anglerkolonie ist ein etwa 1 m tiefer Geländesprung, der mit einer Betonmauer abgefangen ist. Ein bis zu 2 m hoher Maschendrahtzaun auf der Betonmauer trennt die unmittelbar

anschließende Wochenendhausbebauung vom Planungsgebiet. Freigehalten werden muß die zur Anglerkolonie durch das Planungsgebiet führende Havarie - bzw. Feuerwehrrzufahrt.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an einen forstwirtschaftlich genutzten schmalen Streifen mit Birkenbestand (Teil des Flurstückes 23/7) an, der sich mit etwa 120 m Länge und einer durchschnittlichen Breite von 10,0-20,0 m bis zur Gaststätte "Anglerklause" erstreckt.

Im Norden schließt das Planungsgebiet an den mit Eichen bestandenen Wald (Teil des Flurstückes 24) an, der - unterbrochen durch die " Ringstraße" - mit dem Waldbestand um den " Kirchberg " eine Einheit bildet.

### 3. Hydrologische und geologische Situation

Das Bebauungsgebiet liegt etwa 60,0-70,0 m vom nördlichen Ufer des Weißen Sees - einer Ausbuchtung des Sacrow-Paretzer-Kanals - entfernt.

Das für den dritten Wohnblock im April 1986 durchgeführte Baugrundgutachten ergab in 2,0 m Entfernung der südlichen Ecke des unmittelbar angrenzenden Wohnblocks, bei einem Sondierungsansatzpunkt von 32,08 m über HN, einen angeschnittenen Grundwasserspiegel von 2,90 m unter Geländeoberkante.

Nach dem im gleichen Jahr für dasselbe Gebiet erstellte hydrologische Gutachten lag der Mittelwasserstand zu diesem Zeitpunkt am Pegel Marquardt bei 29,60 m über NN. Dieser Pegel gilt gleichzeitig für den Weißen See.

Nach Aussage des Hydrologischen Gutachtens würden die höchsten Grundwasserstände nach der Schneeschmelze bei gleichzeitig hohen Wasserständen im Sacrow-Paretzer-Kanal eintreten. Der letzte HHW wurde 1940 bei 30,67 m über NN gemessen.

Da der Grundwasserspiegel in hydraulischer Beziehung zum Weißen See steht, sollte im Zuge der Projektierung ein weiteres hydrologisches Gutachten angefordert werden.

Nach dem Baugrundgutachten vom April 1987 für den dritten Wohnblock steht durchgehend gut tragfähiger Baugrund an, bei dem es sich um eng abgestufte Feinsande handelt, die bis 0,60 m unter Geländeoberkante von organischem Sand überlagert werden.

Augenscheinlich gilt diese Aussage auch für die jetzt zu bebauende Restfläche. Trotzdem sollten auch hier einige Sondierungsbohrungen durchgeführt werden.

Das Baugebiet ist weder als munitionsverseucht noch durch andere Schadstoffe belastet bekannt.

### 4. Stadtebauliche und architektonische Gestaltungsabsicht und Gestaltung der Freiflächen

Unter Berücksichtigung der unter 2. u. 3. genannten örtlichen Gegebenheiten und unter Hinzunahme einer Fläche von etwa 580 qm des mit Birkenbestandenen Flurstückes 23/7 sind bis zu 10 Reihenhäuser in Fertigteilbauweise möglich.

Die Fertigstellung des gesamten Wohngebietes am Rehweg durch seine abschließende Bebauung nach Westen, rundet die Gesamtbebauung ab und erreicht damit sein stadtebau-räumliches Gesamtbild.

Es bestand die Aufgabe unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten,

auf dieser Restfläche eine hohe Bebauungsdichte durch Eigenheime in Reihenhausbebauung zu erreichen.

Die vorgesehene Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern und ausgebautem Dachgeschoß wird die Firsthöhe des unmittelbar anschliessenden Wohnblockes, entsprechend der Festsetzung der Gemeindevertretung, nicht übersteigen. Zum Abschluß der in drei Baugruppen getrennten Baureihe sollte, durch eingeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß, die Firsthöhe heruntergezogen werden.

Die sich allein schon durch den Geländezuschnitt ergebende Möglichkeit des Versatzes der Reihenhäuser um etwa jeweils 2.0 m, unterstützt die räumliche Differenzierung der Bebauung und ermöglicht die volle Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes, ohne die Orientierung der Nord/Ost-Süd/West Richtung im wesentlichen aufzugeben.

Die Dachneigung nimmt mit 38° etwa die der vorhandenen Bebauung auf. Die Dachneigung ist im gesamten Planungsgebiet einheitlich auszuführen, damit für diese ergänzende Bebauung eine architektonische Grundhaltung ermöglicht und die gestalterische Beziehung erlebbar wird. Dazu ist ein durch die Bauherrengemeinschaft akzeptiertes architektonisches Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung der Festsetzungen auszuarbeiten, das die individuelle Kreativität des einzelnen Bauherren nicht einschränkt. Ebenso ist ein für das Gesamtgebiet verbindliches Freiflächenkonzept nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes festzulegen, das ebenso eigene Gestaltungsideen einbezieht.

Freiflächengestaltung. In Ergänzung der Festsetzungen 6.-12. sollten im Bebauungsgebiet nur an den äusseren Grenzen im Süden, Westen und Norden die unmittelbaren Grundstücksflächen, den natürlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst, eingefriedet werden. Die einzelnen Grundstücksflächen im Inneren der Reihenhäuseranlage sollten nur mit Borden (im Bereich des befahrbaren Wohnweges), beziehungsweise mit geländegleichen Pflegekanten und mit niedrigem Bewuchs, die den Eindruck der städtebau-räumlichen Gesamthaltung nicht stören, ausgeführt werden.

## 5. Flächenausweis

Das festgesetzte Baugebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3940 qm = ca. 0,4 ha.

85,5 % davon sind kommunales Eigentum (Teil des Flurstückes 24). 14,5 % des Flurstückes 23/7 wird treuhänderisch verwaltet und forstwirtschaftlich genutzt (ausschließlich Birkenbestand).

(Siehe Anlage 1).

## 6. Flächenbilanz

Die in der folgenden Tabelle errechneten Werte können sich nach genauer Vermessung geringfügig verändern.

Die Fläche des Bebauungsgebietes wird durch die Grundstücksflächen mit 51,3 %, die Gemeinschaftsstellflächen mit 1,9 %, der befahrbare Wohnweg einschließlich Wendehammer mit 9,4 %, die Sonderzufahrt mit 4,2 %, die öffentlich zu nutzenden Freiflächen mit 28,2 % und durch die Klärgrubenanlage mit 5,0 % in Anspruch genommen. Die Kläranlage wird nach Fertigstellung der zentralen Ortsentwässerung aufgelassen und den Freiflächen zugeordnet, so daß diese dann 33% des gesamten Baugebietes betragen.

Tabelle

Ziffer	Bezeichnung	Fläche des Baugebietes (qm)	
I	Grundstücks- flächen Haus 1	155,0	
	Haus 2	155,0	
	Haus 3	155,0	
	Haus 4	162,0	
	Haus 5	164,0	
	Haus 6	165,0	
	Haus 7	165,0	
	Haus 8	307,0	
	Haus 9	315,0	
	Haus 10	280,0	
		2.021,0	
	davon bebaute Fläche einschl. PKW-Stellfläche		730,0
II	Gemeinschafts- stellflächen für PKW	75,0	
III	befahrbarer Wohnweg	369,0	
IV	Sonderzufahrt	165,0	
V	öffentliche Freiflächen -davon für Aufforstung/ Aufpflanzung	1.110,0	640,0
VI	Kläranlage	200,0	
	Fläche des Bauge- bietes insges.	3.940,0	

(Siehe dazu Anlage 2)

### 7.Erschließung

#### a) Verkehrserschließung

Bis zur Havarie-bzw.Feuerwehrein-fahrt ist die Straße in der gleichen Breite ,wie die bis zum Giebel des letzten Wohngebäudes vorhandene

Straße, mit einer Länge von ca. 26,0 m weiterzuführen. Für den daran anschließenden befahrbaren Wohnweg mit einer Länge von ca. 50,0 m einschl. Wendehammer ist eine Breite von 3,80 m vorgesehen. Ausgewiesen sind insgesamt 16 PKW-Stellplätze, davon 6 auf gemeinschaftlich zu nutzender Fläche. Das sind im Durchschnitt pro Eigenheim 1,6 Stellplätze insgesamt.

(Siehe dazu Anlage 2)

Der Straßenaufbau ist entsprechend Festsetzung 13 auszuführen. Die Art der Ausführung der Straßendecke ist mit der Bauherrengemeinschaft abzustimmen.

b) Technische Erschließung

Die Medien Frischwasser, ELT, Gas und Telekom stehen bis zur Höhe des letzten Wohngebäudes an. Anschlußpunkte, Anschlußhöhen, Nennweiten sind vor der Erschließungsprojektierung exakt einzumessen bzw. zu ermitteln. (Siehe Bestandsplan, Anlage 3 des B-Plandokumentes vom 30.08.1993)

Gas

Als Medium für Heizung und Warmwasserbereitung ist Erdgas vorgesehen. Zur Zeit erfolgt die Umstellung des Ortsnetzes von Stadt- auf Erdgas, so daß spätestens zu Baubeginn Erdgas zur Verfügung steht.

Telekom

Jedes Eigenheim erhält die Möglichkeit eines Telephonanschlusses.

Die Fernsehverkabelung ist zu prüfen.

Abwasser

Das Abwasser ist in einer Gefälleleitung bis zur Fertigstellung des zzt. im Bau befindlichen zentralen Abwasserentsorgungsnetzes für den Amtsbereich Fahrland in die vorhandene ausfahrbare Klärgrubenanlage einzuleiten. Nach der Planung der zentralen Abwasserentsorgung wird unmittelbar, im Norden an das Bebauungsgebiet angrenzend, die Druckleitung zum Klärwerk Fahrland verlegt, so daß über eine Pumpstation – etwa an der Stelle der dann aufzulösenden Kläranlage – nur ein kurzer Anschlußstrang in der Länge von etwa 20,0 m erforderlich wird.

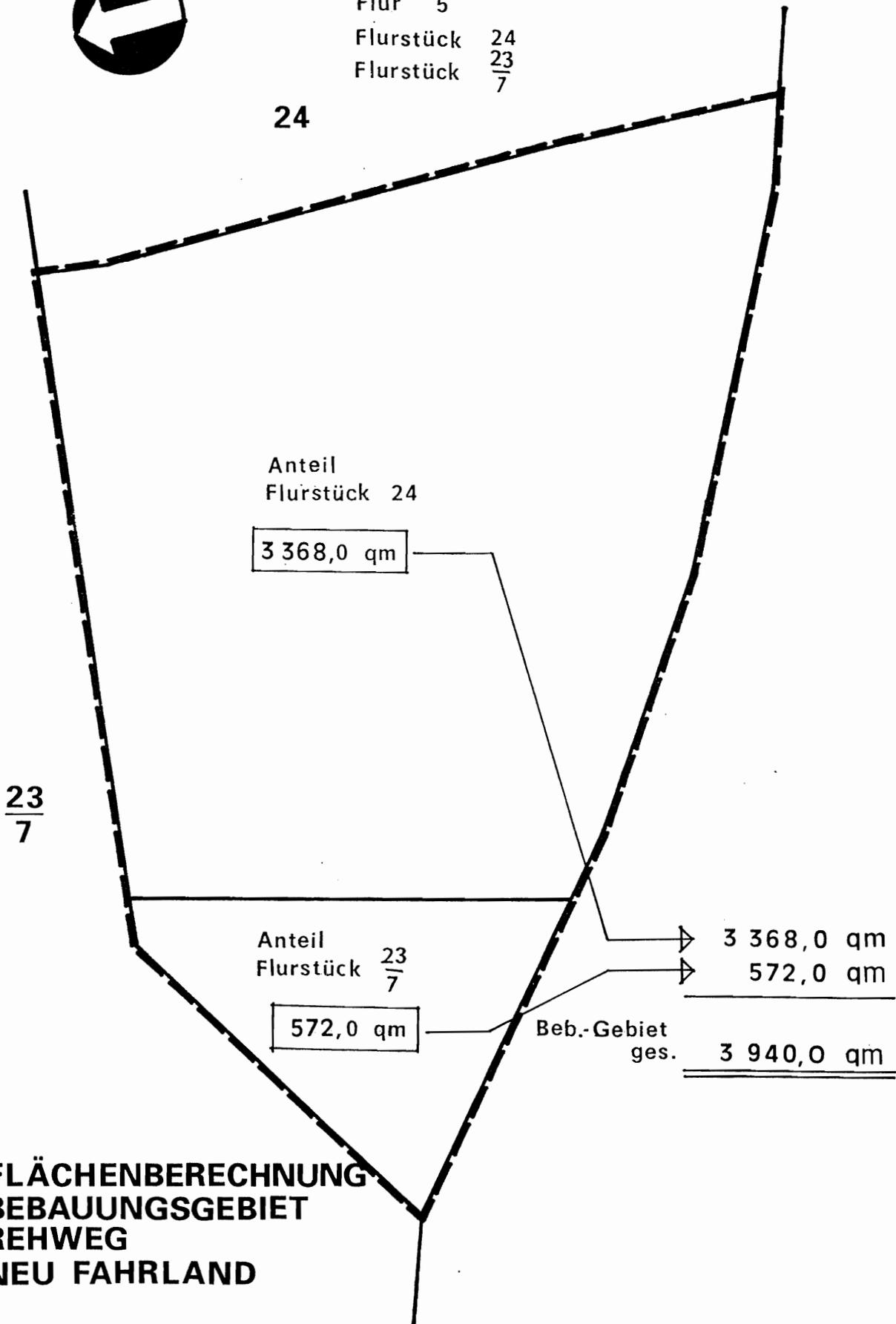
Nach Aufgabe der jetzigen Klärgrubenanlage ist die Fläche einschl. der Zufahrt, der gemeinschaftlich zu nutzenden Freifläche im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes, etwa im Umfang von 200,0 qm, zuzuordnen.



Gemarkung Neu Fahrland

Flur 5  
Flurstück 24  
Flurstück  $\frac{23}{7}$

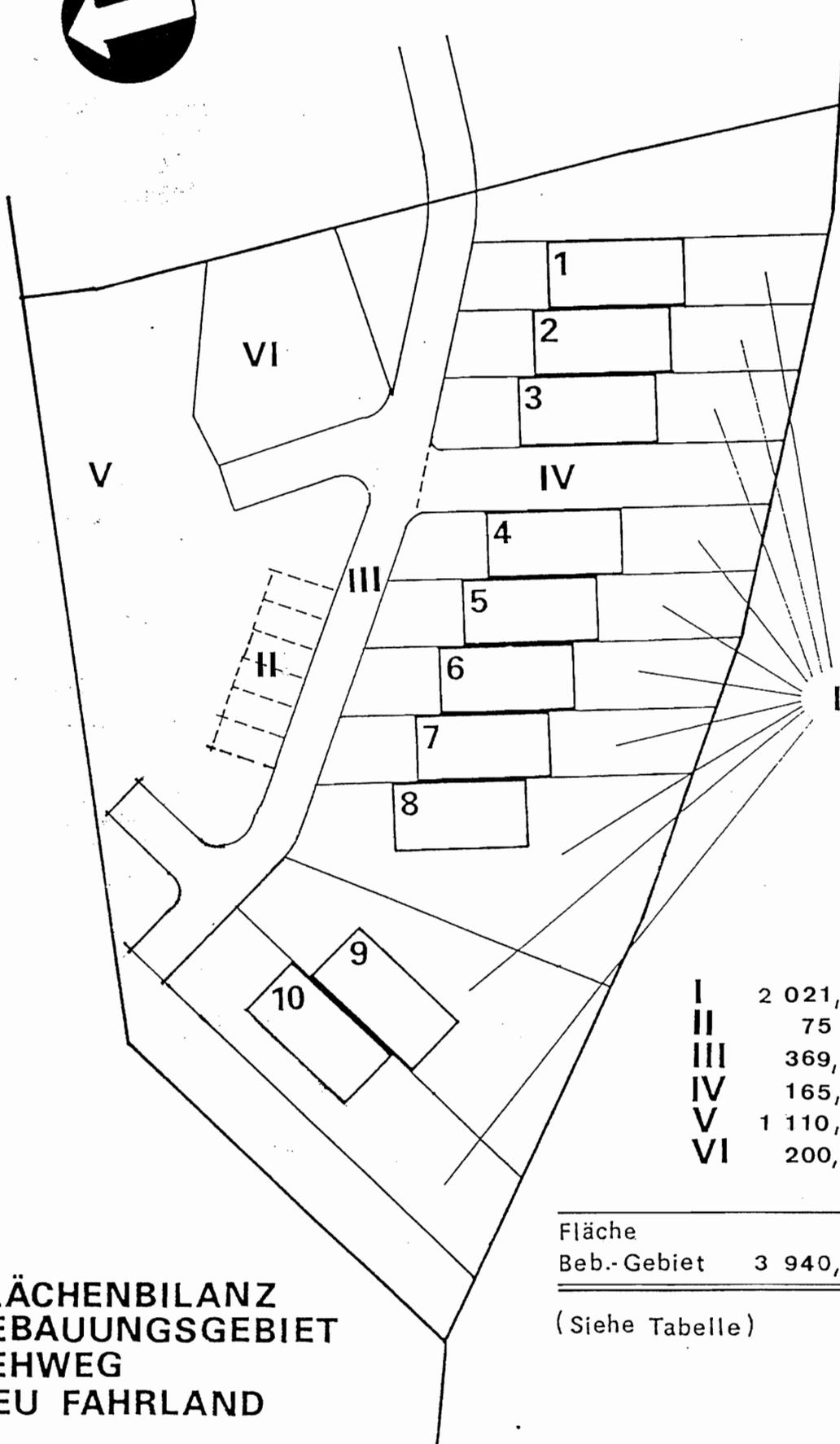
24



**FLÄCHENBERECHNUNG  
BEBAUUNGSGEBIET  
REHWEG  
NEU FAHRLAND**

M 1 : 500

30.08.1993

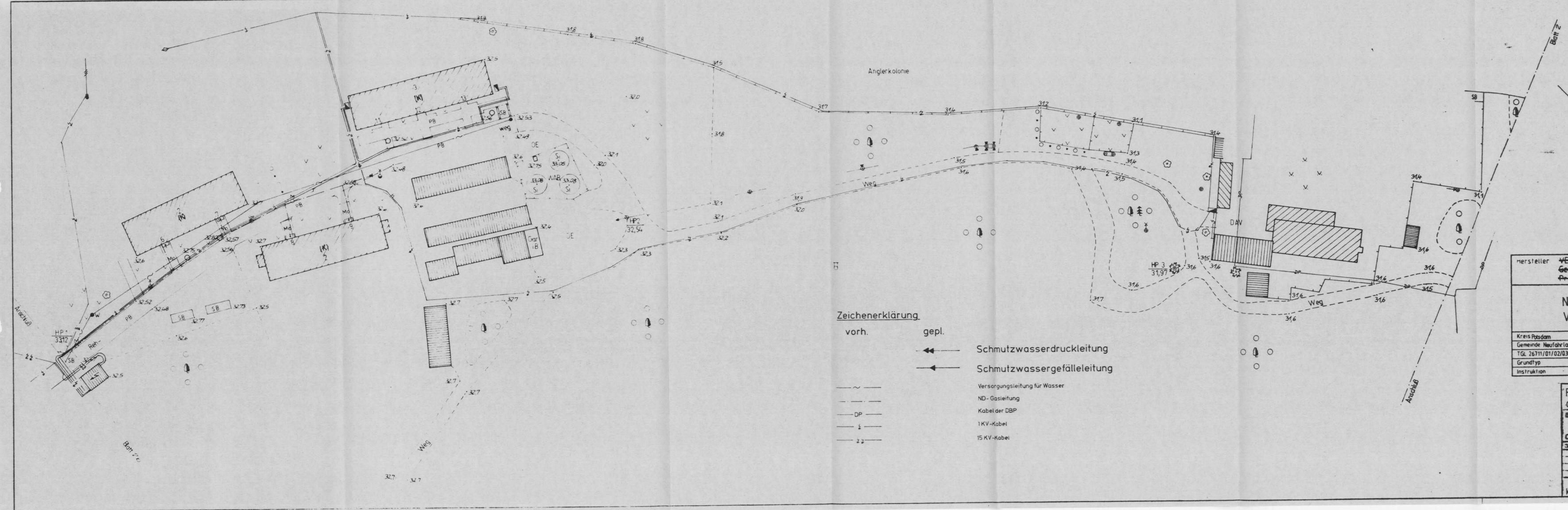


I	2 021,0 qm
II	75,0 qm
III	369,0 qm
IV	165,0 qm
V	1 110,0 qm
VI	200,0 qm

Fläche	
Beb.-Gebiet	3 940,0 qm

(Siehe Tabelle)

**FLÄCHENBILANZ  
BEBAUUNGSGEBIET  
REHWEG  
NEU FAHRLAND**



**Zeichenerklärung**

- |      |       |                               |
|------|-------|-------------------------------|
| voh. | gepl. |                               |
| ←    | ←     | Schmutzwasserdruckleitung     |
| ←    | ←     | Schmutzwassergefälleleitung   |
| —    |       | Versorgungsleitung für Wasser |
| ND   |       | ND - Gasleitung               |
| DP   |       | Kabel der DBP                 |
| —    |       | 1 KV-Kabel                    |
| —    |       | 15 KV-Kabel                   |

Hersteller: <b>VEB Geodäsie und Kartographie Produktionsbereich</b>		Maßstab: <b>1:500</b>
<b>Neufahrland Westseite</b>		
Kreis Potsdam	Auftrags-Nr.	geprüft
Gemeinde Neufahrland	Blattanzahl	Blatt <b>20</b> ergänzt
TGL 26711/01/02/03 (Ausg. 4, 80)	Format	297-1051 gemessen im Jan. 1991
Grundtyp	Gst L	Lagebezug
Instruktion	Hohenbezug	MN den 10.4.91. Prod-Bereichleiter

<b>Planungs-, Architektur- und Ingenieurbüro GmbH Brandenburg Niederlassung Potsdam -IB 8-</b>				
<b>SALVORABEN:</b>			<b>DARSTELLUNG:</b>	
OBJEKT-NR.: <b>3/08/008/00/2</b>				
ZEICHNER AM:	INDEX:	NAME:	MAßSTAB:	BLATT-NR.:
			1:500	
			BLATTGRÖßE:	
			0.33 m <sup>2</sup>	
LEITER:	BEARBEITER:			GEZEICHNET:
Knuth:	Anders:			Dziedo: