

IBE  
Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH  
Eberswalde  
Brunnenstraße 4  
0 - 1300 Eberswalde-Finow

**Bebauungsplan 01/92 "Wohnpark Lichterfelde"**

**1. Abschnitt - Errichtung von 6 Doppelhäusern**

Auftraggeber: Holböll HmbH i. G.  
PF 45 (Eberswalde)  
Mittelstraße 15  
0 - 1301 Lichterfelde

Planung : IBE  
Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH  
Eberswalde  
Brunnenstraße 4  
0 - 1300 Eberswalde-Finow

**I n h a l t**

- 1.) Teil A      Planzeichnung M 1 : 250  
                  (einschließlich Verfahren)
  
- 2.) Teil B      Textliche Festsetzung
  
- 3.) Begründung

Anlagenverzeichnis zu Pkt. 3

I    Übersichtsplan   M 1 : 10000

2) Teil B -

Textliche Festsetzungen

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

Zusätzlich zu den Festsetzungen aus der Planzeichnung wird eine Dachneigung von 30° bis 45° und eine max. Traufhöhe (u.OKG) von 3,50 m festgelegt. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2) Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Hauptfrischrichtlinien müssen eingehalten werden. Nebenfrischrichtlinien sind zulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3) Im Bereich zwischen der geplanten Bebauung und der Stichstraße (Vorgärten) sind Nebenanlagen und Garagen nicht zuzulassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4) Die Stellplätze können bis 3,00 m vor den überbaubaren Flächen eingeordnet werden. Sie sind außer bei den außenliegenden Grundstücken in Gruppen zu je 2 Stellplätzen anzuordnen. (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

5) Gestaltung von unbebauten Flächen

Im gesamten Planungsgebiet sind die Oberflächen der öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Material (Rasengitterplatten) auszuführen. (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

- 6) Zäune, Hecken, Einfriedungen sind zu den Verkehrsflächen nicht höher als 1.2 m u OKG zu gestalten.  
Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und nicht für Arbeits- und Lagerflächen zu nutzen.  
(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO)
- 7) Entsprechend dem Charakter einer Siedlung sind die Grundstücke zu bemessen. Die Grundstücksbreite ist zwischen 10 m als Minimum und 15 m Maximum zu wählen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.) Begründung Bebauungsplan Nr. 1/92  
"Wohnpark Lichterfelde" - 1. Teilabschnitt -

**Inhaltsverzeichnis**

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	8
1.1. Veranlassung der Planung/Rechtsgrundlagen	8
1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
1.3. Auswirkung des Vorhabens	9
2. Ziel und Zweck der Planung	9
2.1. Zielstellung	9
2.2. Angaben zum Vorhaben/Städtebauliche Einordnung	10
2.2.1. Vorhandene städtebauliche Situation	10
2.2.2. Städtebauliche Einordnung des Plangebietes	11
2.3. Festsetzungen im Bebauungsplan	11
2.3.1. Art der Nutzung	11
2.3.2. Maß der baulichen Nutzung	11
2.3.3. Bauweise	12
2.3.4. Überbaubare Fläche	12
3. Verkehrserschließung	13
4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	13

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Veranlassung der Planung/Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindeverwaltung hat am 27. 5. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes für den 1. Teilabschnitt des Wohnparkes Lichterfelde beschlossen, um Baurecht gemäß BauGB zu schaffen. Grundlage ist ein Bebauungsvorschlag, welcher der Gemeinde vorlag.

Für die Gemeinde Lichterfelde wurde ein Flächennutzungsplan, welcher sich im Genehmigungsverfahren befindet, erarbeitet. In diesem sehr frühzeitig begonnenen Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen als Wohngebiete ausgewiesen.

### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 1/92 bildet den 1. Teilabschnitt einer noch zu überplanenden Fläche innerhalb der Gemeinde Lichterfelde. (Kreis Eberswalde, Gemarkung Lichterfelde, Flur 4, Flurstück 449 und teilweise Flurstück 448 bzw. 446)

Die Fläche befindet sich süd-/östlich des Dorfzentrums vor der s. g. Lichterfelder Siedlung.

Lichterfelde liegt ca. 3 km nördlich des Zentrums von Eberswalde-Finow (s. Anlage I).



### 1.3. Auswirkung des Vorhabens

Mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt eine Erweiterung der Bebauung im o. g. Bereich. Die Folge ist eine teilweise Erweiterung des Innenbereiches.

Neben dem Neubau, auf unerschlossenem Gelände, soll vor allen Dingen im 3. Abschnitt aber auch im 2. Abschnitt eine Lückenbebauung erfolgen.

Die Schaffung von Planungsunterlagen kann dementsprechend nicht ohne Berücksichtigung dieser Abschnitte erfolgen.

Der Bebauungsplan zum 1. Teilabschnitt wird entsprechend gesetzlicher Grundlage nach der Planzeichenverordnung erstellt.

Die beiden folgenden Bebauungspläne sind im gleichen Maßstab zu erarbeiten, um eine Vergleichbarkeit zu erhalten.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Zielstellung

Für die vorgesehene Fläche ist eine Überplanung mit Wohnungsbau - eingeschossige Einfamilien-/Doppelhäuser - vorgesehen. Gemäß den Forderungen verfolgt der Planungsvorschlag folgende Planungsziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des im Parallelverfahren bearbeiteten Flächennutzungsplanes,
- Schaffung der Planungs- und Rechtsgrundlagen,

- Vorbereitung eines attraktiven Wohnstandortes, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und unter Beachtung einer effektiven Nutzung der Fläche,
- Grundlage für die weitere Bearbeitung der Satzung über die Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches,

Um einen Anschluß des 2. und 3. Teilabschnittes zu sichern, ist die Überplanung unter Berücksichtigung der Erschließung o.g. Abschnitte erfolgt.

## **2.2. Angaben zum Vorhaben/städtebauliche Einordnung**

### **2.2.1 Vorhandene städtebauliche Situation**

Die Gemeinde Lichterfelde hat eine lange historische Entwicklung genommen. 1277 wird Lichterfelde in einer Choriner Urkunde erstmalig genannt. Dies hat direkte Folgen auf die städtebauliche Entwicklung des Dorfes.

So bildet der etwa 800 m lange Dorfkern mit der Kirche, ein Feldsteinbau aus der ersten Hälfte des 13. Jh., das Zentrum der Gemeinde.

Typisch für die Gemeinde Lichterfelde ist die Form der Erweiterung des Ortes. Sie erfolgte fast immer an den Straßen. Eine Tiefenbebauung mit einer Erschließung über Seitenstraßen erfolgte nur in den anschließenden Siedlungen.

Diese Form ist bei der Überplanung beachtet worden.

### 2.2.2 Städtebauliche Einordnung des Planungsgebietes

In Anschluß an eine Siedlungszeile erstreckt sich die s. g. Lichterfelder Siedlung.

Die zu überplanende Fläche ist so angeordnet, daß sowohl eine Lückenschließung zwischen vorhandener Bebauung erfolgt, als auch Bauland durch eine Nutzungsänderung entsteht.

Die zu überplanende Fläche ist so angelegt, daß eine Erweiterung über den vorhandenen Graben, welcher das Gebiet im Norden begrenzt, nicht vorgesehen ist. Damit wird einerseits die vorhandene städtebauliche Struktur nicht verletzt, andererseits werden die vorhandenen natürlichen Gegebenheiten erhalten.

### 2.3. Festsetzungen im Bebauungsplan

#### 2.3.1 Art der Nutzung

Ausgehend von der Lage in der Landschaft und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wurde die Kategorie "Reines Wohngebiet" gewählt. (§ 4 BauNVO)

#### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,2
Vollgeschoss	I
Traufhöhe (u OKG)	≤ + 3,5 m

### 2.3.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dies ermöglicht eine Variabilität bei der Gestaltung der Bebauung.

Im 1. Teilabschnitt wurden Doppelhäuser vorgesehen.

### 2.3.4 Überbaubare Flächen

Die durch Baulinie und Baugrenzen festgesetzten überbauten Flächen werden enggefaßt, um die Grundzüge der Überlegungen zur Einordnung erkennbar werden zu lassen.

Durch die Baulinie wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschrieben. Hier wird den strengen städtebaulichen Festlegungen bei der Anlegung von Siedlungen gefolgt.

Stellflächen bzw. Garagen für PKW sind innerhalb der überbaubaren Fläche einzuordnen. Eine Ausnahme bilden hier die Stellflächen für die außenliegenden Grundstücke.

Ebenfalls zur Sicherung der Siedlungsstruktur ist die Grundstücksbreite  $\leq 15$  m zu wählen.

### **3. Verkehrserschließung**

Für die Erschließung des 1. Teilabschnittes sind die Abschnitte 2 und 3 von Bedeutung.

Es wird davon ausgegangen, daß die jetzt vorhandene Straße in Richtung Westen erweitert wird und an die Hauptstraße anschließt. Von dieser Anliegerstraße werden einzelne Stichstraßen geführt, welche als Wohnstraßen ausgebildet werden und eine Wendemöglichkeit erhalten.

In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden erforderlich. Dies betrifft vor allen Dingen die Flurstücke 446 und 448.

### **4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Lichterfelde liegt am Nordrand des weichselglazial entstandenen Urstromtales, unmittelbar südlich der Britzer Grundmoränenplatte der Pommersch-Uckermärkischen Hochfläche.

In die Talsandterrasse ist bei Lichterfelde eine feuchte Niederung eingesenkt. Diese feuchte Niederung wurde in der Vergangenheit melioriert, so daß wir nördlich der zu überplanenden Fläche eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vorfinden (Futtermittelgewinnung).

Zum Schutz der Landschaft wird das Planungsgebiet so eingeordnet, daß es nicht die nördliche Grenze der benachbarten Siedlung überschreitet.

Prägend für das Planungsgebiet werden die gärtnerisch genutzten und begrüntem Grundstücke sein.

Die im Zusammenhang mit dem Wendehammer am Ende der Stichstraße vorgesehenen Stellplätze sind zum Graben hin abzugrünen.

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind die Straßen mit wasserdurchlässigem Pflaster und die Stellplätze mit Rasengitterplatten zu versehen.