

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Grundlage des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993

### 2. Allgemeine Angaben

Gemarkung: Lichterfelde  
Flur: 5  
Flurstück: 124  
Lage: Eberswalder Str. 49  
Größe: 6 575 m<sup>2</sup>

### 3. Lage des zu bebauenden Grundstückes

Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche handelt es sich um ein einzelnes Flurstück. Es wird begrenzt

im Osten	durch die Eberswalder Straße,
im Norden und Westen	durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil,
im Süden	durch Wiesen und Ackerland.

### 4. Bisherige Nutzung

Das Flurstück wurde bis ca. 1990 durch einen Pächter als Gärtnerei genutzt. Nach Aufgabe des Betriebes durch den Pächter liegt das Land brach, die vorhandenen Gebäude sind nicht mehr nutzbar.

## 5. Planvorhaben im Bebauungsplan

Auf der zu bebauenden Fläche sollen

- 1 Burogebude mit ca. 438 m<sup>2</sup> Nutzfläche und  
31 Arbeitsplätzen  
sowie
- 8 Eigenheime mit 120 bis 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche

errichtet werden.

Für Buro- und Wohngebäude werden Stellflächen entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) vorgesehen.

## 6. Erschließung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes wird durch Anbindung einer Stichstraße von der Eberswalder Straße verkehrsmäßig erschlossen. Die Anschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekom erfolgen in der Eberswalder Straße über eine Trasse innerhalb der Stichstraße.

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken oberirdisch versickert.

## 7. Investoren

Das Burogebude wird durch eine GbR mit Sitz in Lichterfelde finanziert, errichtet und genutzt.

Die Wohnhäuser werden im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft von den künftigen Eigentümern finanziert und errichtet.

Für die Erschließung ist mit der Gemeinde ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB, in der Fassung des Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, abzuschließen.

## 8. Grundstücksteilung

Im Rahmen der Klärung der Eigentumsverhältnisse und des Grundstuckerwerbs erfolgt vor Investitionsdurchfuhrung eine Grundstücksteilung nach § 8 BauO.

Die Erschließungsstraße (Stichstraße) wird ein gesondertes Grundstück auf das alle Anlieger als Eigentümer eingetragen werden und anteilig beteiligt sind.

Durch die Grundstücksteilung entstehen für die Wohnhäuser Flurstücke mit 500 m<sup>2</sup> i. M., für das Bürogebäude ca. 1 350 m<sup>2</sup> und für das Straßengrundstück ca. 1150 m<sup>2</sup>.

## 9. Gestaltung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 9.1 Baugestaltung

In der Zeichnung Bl. Nr. 2 sind Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Traufenhöhe, Zahl der Vollgeschosse, Baugrenzen, Baunutzung und offene Bauweise festgelegt.

Mit der Traufenhöhe von 7,50 m und der Zahl der Vollgeschosse ist eine 2-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß mit Drempeel möglich.

Mit diesen Festlegungen wird der vorhandenen Bebauung, des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemeinde Lichterfelde, Rechnung getragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Für die Wohnhäuser ist vorrangig die eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß vorzusehen.

### 9.2 Grüngestaltung

Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind von den Eigentümern zu begrünen. Dabei sind vorrangig landschaftstypische Pflanzen auszuwählen.

Dem Grünordnungsplan wurde gem. Schreiben des Landesumweltamtes vom 22.07.1994 zugestimmt (s. Teil B, Pkt. 3.1).

Der Pkt. 3. des GOP wird komplett in den BBP übernommen und wird somit zu dessen Bestandteil als Pkt. 4.0 in Teil B.

## 10. Kommunale Entwicklung

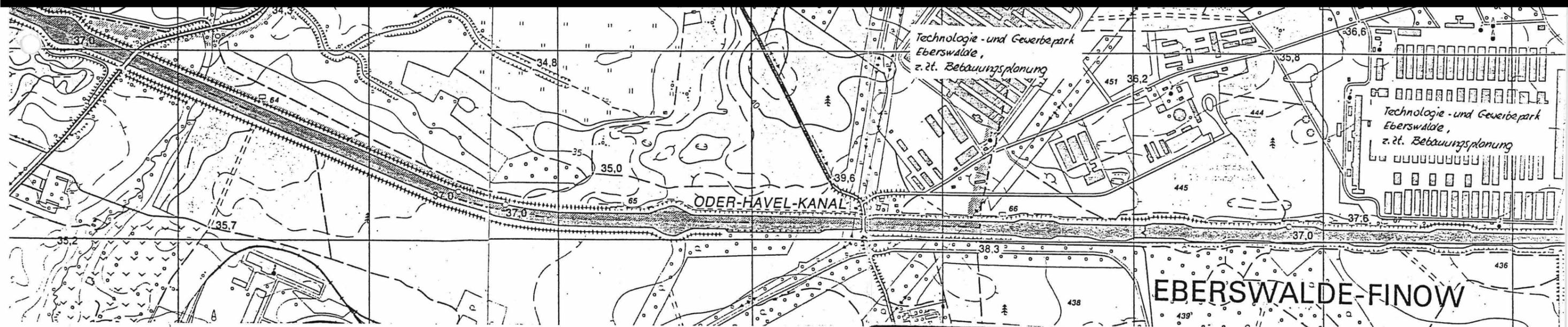
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für diesen räumlichen Geltungsbereich in der Gemeinde Lichterfelde gesichert,

- die geordnete städtebauliche Entwicklung,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung auf einem brachliegenden und verödeten Grundstück,

- die Schaffung dringend benötigter Arbeitsplätze,
- die weitere Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe,
- die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes durch Freizeiter in Lichterfelde und Eberswalde und
- die Fortentwicklung des vorhandenen Ortes und Gestaltung des Ortsbildes.

Mit der Bebauung erfolgt gleichzeitig eine Begrünung des z. Z. verödeten Grundstückes.  
Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen erfolgt keine Beeinträchtigung des Ortes, der Nachbarn bzw. der Umwelt und der Landschaft.

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenauszügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.



Projektbüro Dörner & Partner GmbH Coppistraße 1307 Eberswalde-Finow Telefon 22324	Bebauungsgebiet Flurstück 124 Lichterfelde, Eberswalder Straße	M 1:10 000
	Übersichtsplan zum Bebauungsplan	April 1993
		Bl-Nr. 1