

Gemeinde Pampow

- Der Bürgermeister -
Über Amt Stralendorf
Dorfstraße 30
19073 Stralendorf



Finale Vorgabe der Gemeinde Pampow für die Erstellung des B-Plan 17

Datum: 26.05.2020

1. 30 %, bezogen auf das gesamte Baugebiet, darf auf dem neu festgelegten Teilgrundstück WA 6 in mehrgeschossiger Bauweise (Festlegung zur Geschossigkeit nachfolgend) bebaut werden.
Die Flächen für die mehrgeschossige Bauweise entspricht rd. 30 % der Nettobaufläche im Plangebiet (Summe der Baugebietsfläche)
2. Der Bezugspunkt des Erdgeschosses für alle Baufelder richtet sich nach der anliegenden Straßenhöhe aus und beträgt +0,40m.
Empfehlung: Höhenbezugspunkte, bezogen auf eine noch nicht fertiggestellte Straße, sind planungsrechtlich zu unbestimmt. Insofern werden konkrete Höhen nach NHN zu bestimmen sein. Dies entspricht der geläufigen Rechtsprechung.
3. Die Ausbildung von Flachdächern und Staffelgeschossen ist nicht zulässig.
Empfehlung: Die LBO kennt den Begriff „Staffelgeschoss“ nicht. Das Planungsrecht geht von dem Begriff „Vollgeschoss“ aus. Bei 3 Vollgeschossen (Traufhöhe rd. 9,50 bis 10,00) und einer Firsthöhe von angeregten 12,50 m ist letztendlich ein so genanntes Dachgeschoss, welches sinnvoll genutzt werden könnte, nicht umsetzbar. Hieraus ergeben sich Fragen zur Ausgestaltung eines Dachgeschosses mit flachgeneigtem Dach. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bei der Gebäudehöhe die Tiefgarage ca. 1,00 m einnimmt, welches ebenfalls bei der Höhenfestsetzung einzurechnen wäre.
4. Auf den Baufeldern 1,2,3,4,5 soll eine Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von + 9,50m zugelassen sein. Auf diesen Baufeldern ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern möglich. Die Firsthöhe von 9,50m ist auf die Festlegung des B-Planes der angrenzenden Bebauung hin zu überprüfen und soll dem bestehenden B-Plan gleichgesetzt werden. Wenn in dem bestehenden B-Plan eine Traufhöhe festgelegt wurde, ist diese zu

übernehmen. Sollte keine Traufhöhe festgelegt sein, beträgt die Vorgabe +5,50m zum jeweiligen Bezugspunkt.

Im nördlichen, vollzogenen B-Plan-Gebiet Immenhorst sind keine Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen getroffen worden. Die Festsetzung einer Traufhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m ist ausreichend, um gängige Haustypen mit 2 Vollgeschossen und einem flachgeneigten Dach (so genannte Toskanabauweise) errichten zu können.

5. Das Baufeld 6 soll eingekürzt werden, zu Gunsten des Baufeldes 1. Die Baufeldgrenze 1 soll bis auf den L-förmigen Baukörper vorgezogen werden. Der L-förmige Baukörper soll so nicht entstehen. Dafür besteht die Möglichkeit die quadratische Baukörperform zu übernehmen. Die Anordnung der quadratischen Baukörper soll versetzt angeordnet werden, damit eine Sichtbeziehung für alle Baukörper zum Feld entsteht. Auf dem Baufeld 6 ist eine Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von + 12,50m, ab dem Bezugspunkt möglich. Die Bebauung kann mit 2 Geschossen zzgl. Satteldach 45 Grad oder mit 3 Geschossen zzgl. flach geneigtes Sattel-, Walm- oder Pultdach erfolgen.

Das Baufeld wird um eine Baugrundstücksbreite nach Süden erweitert, so dass das Baufeld 6 entsprechend „eingekürzt“ wird. Die nur redaktionell bzw. konzeptionell dargestellten Baukörper werden letztendlich nicht Bestandteil einer B-Plan-Satzung. Hier ergibt sich die mögliche Bebauung / Bauweise aus den Festsetzungen des B-Planes (hier: Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise). Zu den Gebäudehöhen siehe oben.

6. Der Spielplatz wird auf das Baufeld 7 in gleicher Größe verschoben. Die jetzige geplante Fläche des Spielplatzes wird dann dem Baufeld 6 zugeordnet.

Der Spielplatz wird nach Osten verschoben.

7. Die auf dem Baufeld 6 entstehenden Einzelgebäude sollten zumindest anteilig, mit einer Tiefgarage verbunden werden. Die Tiefgaragendecke sollte mit Grünanlagen und Wegen belegt werden. Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster immer zulässig (auch ohne spezielle Festsetzung im B-Plan). Die Ausführung bzw. die Bauweise einer Tiefgarage ist grundsätzlich nicht Gegenstand eines B-Planes. Eine flächige Begrünung der Tiefgaragendecke, die nicht mit dem eigentlichen Baukörper überbaut ist, wird festgesetzt (Gestaltungsfestsetzung)

Die Gemeinde plant für das gesamte Baufeld eine weitere Straßenanbindung über den Weg zur Schweriner Straße. Insoweit soll die Weiterführung der geplanten Straße vom „Am Immenhorst“ kommend, über das Baufeld 6 geführt werden. Die

Gemeinde bittet zudem um eine Entwurfsplanung der Anbindung von der Schweriner Straße, über den bestehenden Weg zum Baufeld 6. Hierfür bitten wir um ein separates Angebot.

Empfehlung: Eine Wegeanbindung (Geh-/Radweg) in Richtung Schweriner Straße ist zunächst dahingehend zu überprüfen, inwieweit der Pfad auf dem Flurstück 261/47 die Weiterführung eines **öffentlichen** Weges zulässt. Sollte sich dabei herausstellen, dass hier keine öffentliche Begehbarkeit auf Dauer gewährleistet werden kann, macht die Ausweisung eines Weges im Plangebiet zunächst keinen Sinn. Grundsätzlich wäre eine Anbindung städtebaulich jedoch zweckmäßig, so dass im weiteren Verfahren über eine Wegeanbindung nachgedacht werden kann, bzw. im Vorwege die Eigentumsverhältnisse klarzustellen sind.

8. Die eingetragenen Baugrenzen auf den Baufeldern 2,3,4 und 5 sollen so angepasst werden, dass eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude entsteht. Auf den Baufeldern 2+3 sollen die westlichen Baugrenzen an die eingetragenen Häuser herangezogen werden, damit vor den Häusern in westlicher Richtung Vorgärten entstehen. Auf den Baufeldern 4+5 sollen die östlichen Baugrenzen in westlicher Richtung verschoben werden, damit Gartenanlagen in östlicher Richtung entstehen. Auf dem Baufeld 1 soll die westliche Baugrenze in Richtung Osten verschoben werden, damit Gartenanlagen in westlicher Richtung entstehen.

Empfehlung: Grundsätzlich sollte der 3. Bauabschnitt des Baugebietes Immenhorst die Struktur der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung aufgreifen. Insofern ist eine Orientierung der Baufelder an die Planung im Bereich der Straßen „Kiebitzweg“ und „Lerchenkamp“ zielführend. Für die Baufelder 4 und 5 werden die Baugrenzen auf eine Breite von 20 m in westliche Richtung „eingekürzt“. Unsere Erfahrungen zeigen, dass allzu eng gefasste, baukörperbezogene Festsetzungen bei Baugrenzen im nachhinein dazu führen, dass gewisse Ausrichtungen des Baukörpers mit Terrassen und Wintergärten etc. (bspw. nach Süden oder Westen) erschwert werden. Im Baufeld 1 sind auch Hausgruppen (so genannte Reihenhäuser) zulässig, so dass hier eine „Einkürzung“ des Baufeldes eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden erschweren würden. Grundsätzlich ergibt sich der Freiraum auf Baugrundstücken anhand der festgesetzten GRZ (hier: 0,3 und 0,4), so dass immer auch private Freiflächen auf den Baugrundstücken entstehen werden.

