

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum
Bebauungsplan II/1991
der Gemeinde Friedersdorf

Inhalt:

1. Vorbereitende Bauleitplanung/Bestehendes Planungsrecht
2. Erläuterungen und Begründungen zum bebauungsplan
 - 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Anlaß und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 2.3 Ziele des Bebauungsplanes
 - 2.4 Verkehr
 - 2.5 Bauliche Nutzung
 - 2.6 Grünordnung
 - 2.7 Umweltverträglichkeit
 - 2.8 Denkmalschutz, Denkmalpflege und bauliche Gestaltung
 - 2.9 Umweltschutz / Immissionsschutz / Altlasten
 - 2.10 Städtebauliche Zahlenwerte
3. Ver- und Entsorgung
4. Sicherung der Bauleitplanung und Bodenordnung

1. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / BESTEHENDENS PLANUNGSRECHT

Auf der öffentlichen Gemeindevertretersitzung Friedersdorf am 6. September 1990 wurden die Leitlinien zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf des FNP 90 der Gemeinde Friedersdorf wurde im Dezember 90 öffentlich ausgelegt und nach Überarbeitung im Juni 91 durch die Gemeindevertreter beschlossen. Die hier formulierten Grundsätze bilden die Grundlage für die weitergehende Erarbeitung der kommunalen Planungsdokumente (städtebaulicher Rahmenplan, Bereichsentwicklungspläne , Bebauungspläne z.B. für Gewerbepark) und damit die Gewähr, daß Gewerbenutzung, Wohnen, soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur, Ökologie und Ortsbild in einem schlüssigen Gesamtkonzept aufeinander abgestimmt entwickelt werden.

Der vorbereitende Bauleitplan FNP 90 bildet somit die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans II/1991 "Wohngebiet Skabyer Torfgraben".

Die im infrastrukturellen Rahmenprogramm des Landkreises Königs Wusterhausen vom Oktober 1990 ausgewiesenen Grundsätze definieren den Bereich der Gemeinde Friedersdorf als ein zu entwickelndes Unterzentrum für die Bereiche Gewerbestättenentwicklung und Tourismusförderung.

Das B-Plan Gebiet "Skabyer Torfgraben" ist im FNP 90 der Gemeinde Friedersdorf als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen. Dabei soll bereits vorhandene Wohnbebauung im westlichen Teil des Planungsgebietes ergänzt werden und in östlicher Richtung durch neu zu errichtendes Siedlungsgebiet mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern fortgeführt werden. Den Abschluß soll im Osten eine Kleingartensiedlung bilden, die in der 2. Planungsphase nach der Jahrtausendwende als möglicher Standort für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden kann.

Die Gemeindevertretung Friedersdorf hat am 28.03.1991 die Aufstellung des B - Plans beschlossen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre angeordnet.

Die Entwicklung der räumlichen Ordnung für das B-Plangebiet sowie seine städtebauliche Gestalt wurden in intensiven kollektiven Abstimmungen gemeinsam mit den Gemeindevertretern erarbeitet und am 08. August 1991 erstmals der interessierten Öffentlichkeit in Form des Gestaltungsentwurfs vorgestellt.

In 2 Bürgerversammlungen/ öffentlichen Gemeindevertretersitzungen haben Betroffene und interessierte Bürger bereits Anregungen und Bedenken geäußert die im

Beschluß der Gemeindervertreter vom 04.09.1991 zur Aufstellung des B-Plans (Phase öffentliche Auslegung) auf Basis des ersten Gestaltungsentwurfs ihren Niederschlag gefunden haben.

2. ERLÄUTERUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der nordöstlichen Peripherie des Misch-/Kerngebietes der Gemeinde.

In seiner räumlichen Ausdehnung eingegrenzt durch den Skabyer Torfgraben im Norden, die Köpenicker Straße (LIO 81) im Westen, die Wilhelmstraße im Süden sowie dem Waldsaum vor der Siedlung Kirschenweg im Osten.

Die vorhandene Bebauung entstand vorwiegend in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und ist sowohl durch eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude mit und ohne Dachausbau in offener Bauweise geprägt, die straßenbegleitend aus dem Kerngebiet heraus gewachsen ist.

Typische, die dorfräumliche Gestalt prägende oder aufwertende städtebauliche Elemente sind in diesem Bereich nicht erkennbar.

Die nördliche Hausgruppe unterhalb des ehemaligen Wolziger Grabens, im Bereich der Einmündung Wilhelmstraße/ Fürstenwalder Straße in die Köpenicker Straße gilt als ursprünglicher Siedlungskern der Gemeinde.

Die vorhandenen Freiflächen werden bzw. wurden forst- und landwirtschaftlich genutzt der ackerbaulich genutzte Anteil ist seit dem Jahr 1990, auf grund schlechter Bodenbonität brachgefallen.

2.2 Anlaß und Zweck der Aufstellung

Die Gemeinde Friedersdorf befindet sich an der östlichen Peripherie der Süd-Ost-Entwicklungsachse Eichwalde/ Königs Wusterhausen des Großraumes Berlin, im Landkreis Königs Wusterhausen, Land Brandenburg.

Die Standortqualität der Gemeinde wird durch ihre räumliche Nähe zur vorgenannten Entwicklungsachse des Berliner Umlandes geprägt und ist insbesondere durch die direkte Anbindung an die Autobahn Berliner Ring - Frankfurt/Oder sowie den Anschluß an das Streckennetz der Deutschen Reichsbahn gekennzeichnet.

Die Einwohnerzahl beträgt derzeit ca. 1500, unter Berücksichtigung der angestrebten entwicklungspolitischen Zielstellung des FNP 90, der eine Erhöhung der ortsansässigen Bevölkerungszahl auf 2000 - 3000 Einwohner in den nächsten 10 Jahren anstrebt und der Zentrumsfunktion der Gemeinde Friedersdorf für das Umland, muß von einer Relevanz der Planungen dieser Gemeinde für weitere 2000 - 3000 Einwohner umliegender Gemeinden ausgegangen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Skabyer Torfgraben" soll die Grundlagen für die geordnete dorfräumliche Entwicklung im Schwerpunkt der extensiv zu entwickelnden Wohnraumversorgung der Zentrumsgemeinde Friedersdorf für die Bürger der Gemeinde Friedersdorf sowie der Umlandgemeinden und der ansiedlungsinteressierten Bürger des Großraumes Berlin sicherstellen.

2.3 Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung ist inhaltlich wie folgt orientiert:

- Planungshorizont 1991 - 2000 ;
- Entwicklung einer räumlichen Struktur für die Schaffung von 250 - 350 Wohneinheiten in einer Mischung von Einzelhaus- und Reihenhaus-siedlungsstrukturen in betont landschaftlicher Prägung mit einer durchschnittlichen GFZ 0,3 - 0,4;
- Sicherung des Bestandes des Siedlungskerns Friedersdorf unterhalb des ehemaligen Wolziger Grabens;
- Verdichtung der straßenbegleitenden Bebauung im Bereich der Köpenicker Straße;
- Bestandssicherung der Freiflächen für die Sport- und Freizeit-anlagen hinter der Köpenicker Straße;
- Bestandssicherung des Friedhofs an der Fürstenwalder Straße und Einordnung der Abstandsbereiche zu anderen Nutzungen bzw. Ausweisung der Flächen für notwendige Erweiterungen;
- Ausweisung eines naturnahen öffentlichen Grünbereichs im Bereich des Skabyer Torfgrabens als gestalteter parkähnlicher Freiraum;
- Ausweisung weiterer Flächen für Kleingartenanlagen an der Peripherie des B-Plangebietes.

2.4 Verkehr

2.4.1 Äußere Erschließung

Die grundsätzliche Straßenverkehrslösung geht vom Umbau der Fürstenwalder Straße und Wilhelmstraße als Sammelstraßen sowie dem Neubau der Straße "D" als Sammelstraße für den entstehenden Bedarf bei der Realisierung der Phase 2 (siehe 2.9) aus.

Das geplante Straßen und Wegenetz wurde unter Beachtung der " Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS - Q und RAS - N entwickelt und mit dem Brandenburgischem Landesamt für Verkehr und Straßenbau vorabgestimmt.

Der Planung sind ausschließlich vereinheitlichte Querschnitte bzw. Vorzugslösungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf zu grunde gelegt.

2.4.2 Innere Erschließung

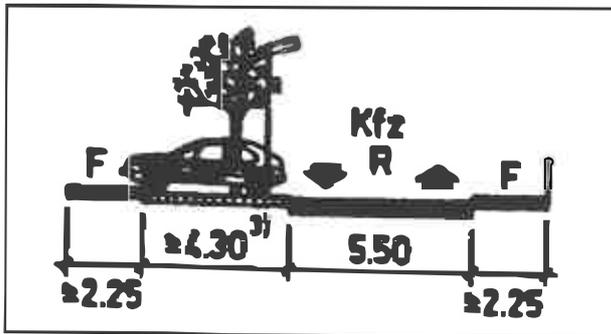
Zentrale Achse für die innere Erschließung ist die Straße "E" in Verbindung mit Straße "D". Die Gestaltung einer Platzsituation an der Einbindung der Straße "C" in die Straße "E" in Verbindung mit der zu errichtenden Bebauung wird ein zentraler, repräsentativer Punkt im Wohngebiet geschaffen.

Die Straßen "A" und "B" sind mit der Doppelfunktion Anlieger- und Erschließungsstraße belegt und dienen dem Verkehrsabfluß der Anlieger direkt in die Köpenicker Straße.

Als reine Anliegerstraßen sind die Straßen "F", "G", "H" und "I" ausgelegt.

Alle Straßenquerschnitte sind in den nachfolgenden Querschnittsskizzen dargestellt und erläutert.

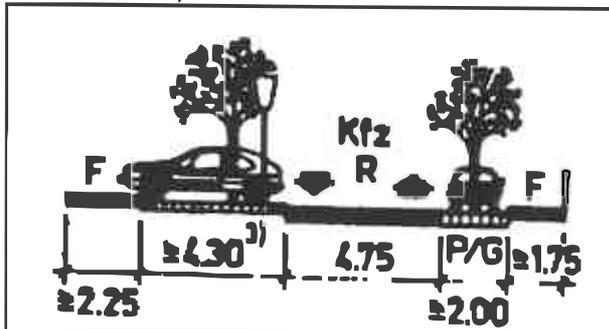
Wilhelmstraße, Fürstenwalder Str.
Straßen "D" und "E"



Straßentyp	SS 2
maßgebende Funktion	E
Entwurfsprinzip	2
Begegnungsfall	Lkw/Lkw
Verkehrsstärke	< 500 Kfz/h
Höchstgeschwindigkeit	30...40 km/h

Wilhelmstraße - Umbau	l = 800 m
Fürstenwalder Str. - "	l = 1.125 m
Straße "D" - Neubau	l = 565 m
Straße "E" - "	l = 507 m

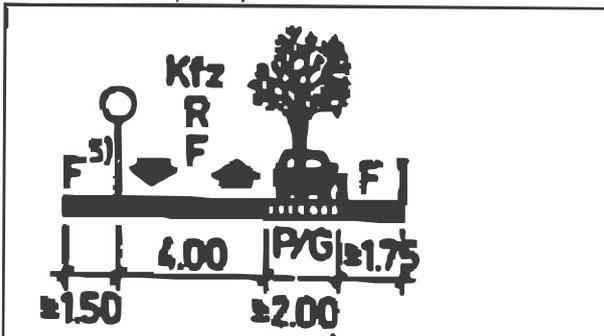
Straßen "A", "B" und "C"



Straßentyp	AS 2
maßgebende Funktion	E
Entwurfsprinzip	2
Begegnungsfall	Lkw/Lkw
Verkehrsstärke	< 250 Kfz/h
Höchstgeschwindigkeit	30...40 km/h

Straße "A" - Neubau	l = 170 m
Straße "B" - "	l = 228 m
Straße "C" - "	l = 400 m

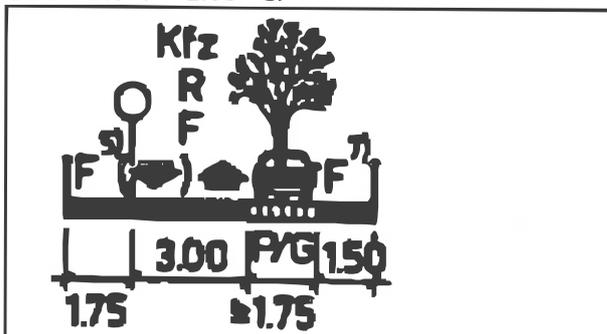
Straßen "B", "H", und "I"



Straßentyp	AS 3
maßgebende Funktion	E
Entwurfsprinzip	1
Begegnungsfall	Pkw/Pkw
Verkehrsstärke	< 120 Kfz/h
Höchstgeschwindigkeit	< 30 km/h

Straße "B" - Neubau	l = 212 m
Straße "H" - "	l = 200 m
Straße "I" - "	l = 425 m
Straße "E"	l = 507 m

Straßen "F" und "G"



Straßentyp	AS 4
maßgebende Funktion	A
Entwurfsprinzip	1
Begegnungsfall	Pkw/R
Verkehrsstärke	< 60 Kfz/h
Höchstgeschwindigkeit	< 30 km/h

Straße "F" - Neubau	l = 95 m
Straße "G" - "	l = 95 m

2.4.4 Ruhender Verkehr

Alle geplanten Straßen erhalten straßenbegleitend Parkmöglichkeiten, die in Abhängigkeit vom Straßentyp variieren.

Im Bereich des Sondergebietes Sport wird parallel zu Straße "A" ein Parkplatz geschaffen.

2.4.5 Fuß- und Radwege

Die Straßen werden mit befestigtem Fußweg angelegt. Ausgewiesene Radwege gibt es nicht. In Abhängigkeit von der Breite des Fußweges ist es möglich Flächen für Radwege bereitzustellen.

2.4.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Friedersdorf ist an das Streckennetz der Deutschen Reichsbahn auf der Bahnlinie Königs Wusterhausen - Frankfurt/Oder angebunden. Von Königs Wusterhausen kann die S-Richtung Berlin genutzt werden.

Die Erschließung des Wohngebietes Skayber Torfgraben mit dem öffentlichen Busverkehr erfolgt durch die bereits vorhandenen Buslinien entlang derStraße.

2.5 Bauliche Nutzung

Art der bauliche Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Untergliederung nach der besonderen Art der Nutzung (§1 Abs. 2 BauNVO):

- Kleinsiedlungsgebiet *WS*
- Reine Wohngebiete *WR*
- Allgemeine Wohngebiete *WA*
- Dorfgebiete *MD*
- Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)

- Festlegungen: -
- Geschoßzahl als Höchstgrenze oder zwingend
 - Geschoßflächenzahl (Geschoßfläche/Grundstücksfläche) (§§16, 17 und 20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (überbaute Grundstücksfläche/Grundstücksfläche) (§§16, 17 und 19 BauNVO)
 - Ausgebautes Dachgeschoß ja/nein
 - Trauf- und Firsthöhe

Bauweise, Baulinie und Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Festlegungen: -
- Bauweise: offen/geschlossen (§ 22 BauNVO)
(offen: Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen; max. Länge der Hausform 50 m, geschlossen: Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand)
 - Dachform
 - Dachneigung
 - Firstrichtung
 - Festsetzung der Baulinie und Abstand zur Grundstücksgrenze, durch Festsetzung der Baugrenze wird in Verbindung mit der Baulinie die max. überbaubare Grundstücksfläche dargestellt
 - die Abstände zu den Nachbargrundstücken regelt die Landesbauordnung des Landes Brandenburg

2.5.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

zulässig sind:- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetrieben

Ausnahmen: nicht zugelassen

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Anzahl der Geschosse: max. 1 zuzüglich ausgebauten Dachgeschoß
- GFZ 0,3
- GRZ 0,2
- Bauweise: offen - nur Einzelhäuser zulässig
- mögliche Dachformen sind unterschiedlich aber innerhalb eines festgesetzten Straßenzuges gleichartig

2.5.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

zulässig sind : nur Wohngebäude

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Anzahl der Geschosse: 1 bzw. zwingend 2 zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß(siehe hierzu Festlegungen im B-Plan)
- GFZ 0,5-0,7
- GRZ 0,2-0,4
- Bauweise: geschlossen

2.5.3 Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

zulässig sind: Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende

Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen: nicht zugelassen

Festlegungen im Bebauungsplan:

- Anzahl der Geschosse: zwingend 2 zuzüglich ausgebauten Dachgeschoß(siehe hierzu Festlegungen im B-Plan)
- GFZ 0,6
- GRZ 0,3
- Bauweise: geschlossen
- Einrichtung von Läden in der Erdgeschoßzone

2.5.4 Dorfgebiete (§5 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen der örtlichen Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Ausnahmen: nicht zugelassen

Festlegungen des Bebauungsplanes:

- Anzahl der Geschosse: max. 1 zuzüglich ausgebauten Dachgeschoß(siehe hierzu Festlegungen im B-Plan)
- GFZ 0,5
- GRZ 0,4
- Bauweise: geschlossen
- Das Dorfgebiet ist gleichzeitig ein Gebiet nach § 172 BauGB, Erhaltungsbereich (Erhaltungssatzung)

2.5.5 Sondergebiete (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan mit SO Sport gekennzeichnet.

Diese Fläche wurde nicht den Grünflächen zugeordnet, da sie einer besonderen Nutzung dient und auch der Öffentlichkeit nicht uneingeschränkt zugänglich ist.

Die im Bebauungsplan dargestellten Plätze sind bereits vorhanden. Als Neubau wird ein Vereinshaus errichtet.

Sondergebiet - Läden befindet sich im Dorfgebiet.

2.6 Grünordnung

Die Gestaltung des Außenraumes erfolgt unter dem übergeordneten Leitbild einer landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur die durch zusammenhängende Grünzüge in hohem Maß naturnahe Freiflächen und gestaltete parkähnliche Bereiche als charakteristische und imageprägende Elemente ihrer äußeren Erscheinung aufnimmt.

Gestalterisches Ziel ist die Verbindung und Vernetzung privater und öffentlicher Grünflächen zu einer parkähnlichen Gesamtstruktur. Hierzu dient u.a. das Pflanzgebot in ausgewiesenen Bereichen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen erfolgt in einem gesonderten Grünordnungsplan als ergänzendem Bestandteil des Bebauungsplans.

2.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Hierzu zählen folgende im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen:

- Kleingärten
- Spielplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Kleingärten:

Die bereits vorhandene Kleingartenanlage im NW des Bebauungsgebietes muß zugunsten der Wohnbebauung umgestaltet werden.

Im Osten des B-Plangebietes werden zwei weitere Kleingartenanlagen ausgewiesen.

Spielplatz:

Im Bereich des Straßenzuges Straße D/Straße E wird ein Spielplatz mit einer Fläche von ca. 2.000 m² angelegt. Die Ausstattung sollte auf alle Altersgruppen ausgelegt werden.

Unabhängig davon sollten in den Grünbereichen der Wohnbauflächen kleine Spielplätze angelegt werden.

Parkanlagen:

Der vorhandene Friedhof wird durch eine neu angelegte Parkanlage von der benachbarten Wohnbebauung abgeschirmt. Um den notwendigen Sichtschutz zu gewährleisten, sollten vorrangig Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Im Gebiet unterhalb des Skabyer Torfgraben soll eine große öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Sie soll nicht nur für die Erholung der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes dienen sondern allen Einwohnern der Gemeinde und Ausflüglern. Geplant ist die Gestaltung einer Teichlandschaft mit Verbindung zum Skabyer Torfgraben sowie die Bepflanzung mit Wildrasen, Gehölzgruppen und Bäumen.

2.7 Denkmalschutz, Denkmalpflege und bauliche Gestaltung

Nachrichtliche Übernahme auf der Grundlage der Stellungnahme durch Denkmalschutzbehörde.

2.8 Umweltschutz/Immissionsschutz/Altlasten

Der Skabyer Torfgraben ist durch Amt für Naturschutz, Wasserwirtschaft und Forsten des Landratsamtes Königs Wusterhausen als Biotop ausgewiesen. Dem Schutz des Biotops wird der B-Plan durch die Anlage eines Grüngürtels entlang des Skabyer Torfgrabens und einer großflächigen Grünanlage (54.940 m²) mit Erweiterung des Wasserlaufs gerecht.

Im Verlauf der weiteren Planungen ist umweltschonenden Lösungen zur Gestaltung der infrastrukturellen Erschließung des gesamten Gebietes der Vorrang einzuräumen (getrennte Abwasserentsorgung Regen/ Schmutz, örtliche Regenwasserversickerung, geringste Versiegelung der Böden durch Verkehrsflächen, umweltschonende - emissionsarme Energieträger, etc.).

Im Planungsgebiet sind keine bekannten Altlastflächen oder Altlastverdachtsflächen vorhanden.

2.9 Städtebauliche Zahlenwerte

Bezeichnung: **Wohngebiet Skabyer Torfgraben Friedersdorf
O - 1601 Friedersdorf**

Realisierungszeitraum: **Phase 1: 1992 - 1995
Phase 2: ab 1996**

Flächenbedarf: **Bruttogesamtfläche 505.690 m²**
Phase 1 355.640 m²
Phase 2 150.050 m²

Baugrundstücksfläche: **Nettogesamtfläche 235.770 m²**
Phase 1 192.100 m²
Phase 2 43.670 m²

davon Gesamtbaufäche [max.] 63.849 m²
Phase 1 55.115 m²
Phase 2 8.734 m²

davon Gesamtgeschoßnutzfläche 99.530 m²
Phase 1 86.429 m²
Phase 2 13.101 m²

Verkehrsflächen: **Gesamtverkehrsfläche**
Straßen + Plätze 99.920 m²
Phase 1 49.960 m²
Phase 2 49.960 m²

Grünflächen: **Gesamtgrünfläche incl. Sport-
& Freizeitanlagen 170.700 m²**
Phase 1 114.280 m²
Phase 2 56.420 m²

<u>Realisierungsablauf:</u>	Phase 1.	Planungsbeginn	1992
		Erschließungsbeginn	1992
	Phase 2.	Erstbezug	1993
		Fertigstellung	1995
		Planungsbeginn	1994
<u>Planungsrecht:</u>	Phase 1./ 2. § 34 & § 30 BauGB		
	max GRZ [WS/WR/WA/MD]:	0,2/0,4/0,4/0,6	
	max GFZ [WS/WR/WA/MD]:	0,4/1,2/1,2/1,2	
<u>Geschoßzahl:</u>	1 - 2 Vollgeschosse zuzügl. Dachgeschoßausbau		
<u>Wohnraumpotential:</u>	350 bis 450 Einheiten		
<u>Einwohnerpotential:</u>	1100 - 1300		

Phase 1

2.9.1 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Skabyer Torfgraben/WA O - SO Sport/Kleingärten S - WA an Straße "A" W - Köpenicker Straße	
	Nettofläche:	13.270 m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,3	
	max. Geschoßfläche:	6.635 m ²
	max. überbaubare Fläche:	3.981 m ²
2.9.2 Baufläche - WA	begrenzt durch N - Skabyer Torfgraben O - Grünfläche an Skabyer Torfgraben S - WR an Köpenicker Straße W - Köpenicker Straße	
	Nettofläche:	1.880 m²
	GFZ = 0,6/ GRZ = 0,3	
	max. Geschoßfläche:	1.128 m ²
	max. überbaubare Fläche:	564 m ²

2.9.3 Baufläche - WA	begrenzt durch N - WR an Köpenicker Straße O - SO Sport/Kleingärten S - Straße "A" W - Köpenicker Straße	
	Nettofläche:	4.920 m²
	GFZ = 0,6/ GRZ = 0,3	
	max. Geschoßfläche:	2.952 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.476 m ²
2.9.4 Baufläche - WA	begrenzt durch N - Straße "A" O - Straße "B" S - Dorfgebiet W - Köpenicker Straße	
	Nettofläche:	20.370 m²
	GFZ = 0,6/ GRZ = 0,3	
	max. Geschoßfläche:	12.222 m ²
	max. überbaubare Fläche:	6.111 m ²
2.9.5 Baufläche - MD	begrenzt durch N - allgemeines Wohngebiet s.o. O - Fürstenwalder Straße S - Wilhelmstraße W- Köpenicker Straße	
	Nettofläche:	9.570 m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,4	
	max. Geschoßfläche:	4.785 m ²
	max. überbaubare Fläche:	3.828 m ²
2.9.6 Baufläche - MD	begrenzt durch N - Fürstenwalder Straße O - Kleinsiedlungsgebiet S- Wilhelmstraße W- Fürstenwalder-/Wilhelmstraße	
	Nettofläche:	4.140 m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,4	
	max. Geschoßfläche:	2.070 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.656 m ²

2.9.7 Baufläche - WA	begrenzt durch N - Straße "B" / Wendeplatz O - Grünfläche S - Fürstenwalder Straße W - Straße "B"	
	Nettofläche:	9.270 m²
	GFZ = 0,6/ GRZ = 0,3	
	max. Geschoßfläche:	5.562 m ²
	max. überbaubare Fläche:	2.781 m ²
2.9.8 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Fürstenwalder Straße/Friedhof O - Straße "C"/ Reines Wohngebiet S - Straße "B" W - Fürstenwalder Straße / Straße "B"	
	Nettofläche:	18.300 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche:	5.490 m ²
	max. überbaubare Fläche:	3.660 m ²
2.9.9 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Straße "B" O - Straße "C" S - Wilhelmstraße W - Dorfgebiet/ Fürstenwalder Straße	
	Nettofläche	22.090 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche:	6.627 m ²
	max. überbaubare Fläche:	4.418 m ²
2.9.10 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Grünfläche unterhalb Skabyer Torfgr. O - Grünfläche S - Fürstenwalder Straße W - Grünfläche	
	Nettofläche	7.020 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche:	2.106 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.404 m ²

2.9.11 Baufläche - WR	begrenzt durch N- Fürstenwalder Straße O - Straße "E" S - Straße "C" W- Friedhof	
	Nettofläche	21.980 m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,4	
	max. Geschoßfläche:	10.990 m ²
	max. überbaubare Fläche:	8.792 m ²
2.9.12 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Kleinsiedlungsgebiet O - Straße "D" S - Wilhelmstraße W - Straße "C"	
	Nettofläche	2.190 m²
	GFZ = 0,6/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche	1.314 m ²
	max. überbaubare Fläche	438 m ²
2.9.13 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Straße "C" O - Reines Wohngebiet/ WS (Phase 2) S - Reines Wohngebiet W - Straße "C"	
	Nettofläche	6.160 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche	1.848 m ²
	max. überbaubare Fläche	1.232 m ²
2.9.14 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Straße "C" O - Straße "E" S - Straße "D"/ WS (Phase 2) W - Kleinsiedlungsgebiet (Phase1/2)	
	Nettofläche	13.950m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,4	
	max. Geschoßfläche	6.975 m ²
	max. überbaubare Fläche	5.580 m ²

2.9.15 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Straße "D" O - Straße "E" S - Wilhelmstraße W - Spielplatz	
	Nettofläche	5.330 m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche	2.665 m ²
	max. überbaubare Fläche	1.066 m ²
2.9.16 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Kleinsiedlungsgebiet (Phase 2) O - Kleinsiedlungsgebiet (Phase 2) S - Wilhelmstraße W - Straße "D"	
	Nettofläche	970 m²
	GFZ = 0,7/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche	679 m ²
	max. überbaubare Fläche	194 m ²
2.9.17 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Kleinsiedlungsgebiet (Phase 2)/ Grünfl. O - Reines Wohngebiet S - Wilhelmstraße W - Reines Wohngebiet	
	Nettofläche	5.650 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche	1.695 m ²
	max. überbaubare Fläche	1.130 m ²
2.9.18 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Fürstenwalder Straße O - Straße "H" S - Kleinsiedlungsgebiet (Phase 2) W - Straße "E"	
	Nettofläche	11.100 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschoßfläche	3.330 m ²
	max. überbaubare Fläche	2.220 m ²

2.9.19 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Straße "D" O - Straße "D" S - Straße "D" W - Straße "E"	
	Nettofläche	8.980 m²
	GFZ = 0,6/ GRZ = 0,4	
	max. Geschosfläche	5.388 m ²
	max. überbaubare Fläche	3.592 m ²
2.9.20 Baufläche - WR	begrenzt durch N - Straße "I" O - Kleingärten S - Wilhelmstraße W - Straße "E"	
	Nettofläche	2.400 m²
	GFZ = 0,5/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosfläche	1.200 m ²
	max. überbaubare Fläche	480 m ²
2.9.21 Baufläche - WS	begrenzt durch N - WS an Fürstenwalder Straße O - WS Phase II S - Straße "D" W - Straße "E"	
	Nettofläche:	2.560 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosfläche:	768 m ²
	max. überbaubare Fläche:	512 m ²
2.9.22 Grünfläche - Kleingärten	begrenzt durch N - Skabyer Torfgraben O - Sondergebiet Sport S - Sondergebiet Sport W - Reines Wohngebiet	
	Nettofläche:	6.670 m²

2.9.23 Grünfläche - Parkanlage

begrenzt durch
N - Skabyer Torfgraben
O - Verlängerung Straße "E"
S - Fürstenwalder Straße
W - Erholungswald

Nettofläche: 54.940 m²

2.9.25 Erholungswald

begrenzt durch
N - Skabyer Torfgraben
O - Parkanlage
S - Parkanlage
W - Sondergebiet Sport

Nettofläche: 9.050 m²

2.9.26 Sondergebiet - Sport

begrenzt durch
N - Skabyer Torfgraben
O - Erholungswald
S - Straße "A"
W - WR an Fürstenwalder Straße

Nettofläche: 25.290 m²

2.9.27 Friedhof und Parkanlage

begrenzt durch
N - Fürstenwalder Straße
O - WR an Straße "C"/"E"
S - WS an Straße "B"/"C"
W - WS an Straße "B"/Fürstenwalder Straße

Nettofläche: 17.630 m²

2.9.28 Verkehrsflächen - Straßen

Umbau Wilhelmstraße
Fürstenwalder Straße
Neubau Straße "A" - "C" und "E"

Nettofläche: 49.960 m²

Phase 2

2.9.28 Baufläche - WS	begrenzt durch N - WS/ WR an der Straße "C" O - WR S - Straße "D"/ WR an Wilhelmstr. W -WS an Straße "C"	
	Nettofläche:	5.170 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosfläche:	1.551 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.034 m ²
2.9.29 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Straße "D" O - WR an Straße "E"/ Spielplatz S - WS/ WR an Wilhelmstraße W -Straße "D"	
	Nettofläche:	9.480 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosfläche:	2.844 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.896 m ²
2.9.30 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Straße "D"/ "F" O - Straße "F"/ "I" S - Straße "I" W -WS Phase 1 an Straße "E"	
	Nettofläche:	7.710 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosfläche:	2.313 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.542 m ²
2.9.31 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Straße "G" O - Straße "D" S - Straße "F" W -Straße "I"	
	Nettofläche:	7.960 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosfläche:	2.388 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.592 m ²

2.9.32 Baufläche - WS	begrenzt durch N - Straße "H"/ "I" O - Straße "I" S - Straße "G" W -Straße "D"	
	Nettofläche:	7.570 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosßfläche:	2.271 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.514 m ²
2.9.33 Baufläche - WS	begrenzt durch N - WS Phase 1 an Fürstenwalder Str. O - Straße "H" S - Straße "D" W -WS Phase 1 an Straße "E"	
	Nettofläche:	5.780 m²
	GFZ = 0,3/ GRZ = 0,2	
	max. Geschosßfläche:	1.734 m ²
	max. überbaubare Fläche:	1.156 m ²
2.9.34 Grünfläche - Kleingärten	begrenzt durch N - Fürstenwalder Straße O - Waldsaum S - Waldsaum/Straße "I" W -Straße "H"/"I"	
	Nettofläche:	27.350 m²
2.9.35 Grünfläche - Kleingärten	begrenzt durch N - Straße "I" O - Waldsaum S - Wilhelmstraße W -Straße "I"	
	Nettofläche:	5.520 m²
2.9.36 Grünfläche - Spielplatz	begrenzt durch N - WS an Straße "D" O - WR an Straße "E" S - WS an Wilhelmstraße W -WS an Wilhelmstraße/Straße "D"	
	Nettofläche:	2.050 m²

2.9.37 Grünfläche - Rondell

begrenzt durch
- Straße "E"

Nettofläche: 1.240 m²

2.9.38 Wald

begrenzt durch
N - Skabyer Torfgraben
O - Geltungsbereich B-Plan
S - Fürstenwalder Straße
W -Verlängerung Straße "E"

Nettofläche: 20.260 m²

2.9.39 Verkehrsflächen - Straßen

Neubau Straße "D" und "F" - "I"

Nettofläche: 49.960 m²

3. VER- UND ENTSORGUNG

Das gesamte Baugebiet ist dem Stand der Technik entsprechend neu zu erschließen. Das betrifft die vorhandenen Bauflächen und die neu ausgewiesenen im gleichen Maße, insbesondere die Ablösung vorhandener Sammel- und Sickergruben für die häuslichen und gewerblichen Abwässer durch eine Kanalisation des gesamten Gebietes, mit Anschluß an die Kläranlage hinter der Wilhelmstraße, ist vordringlich zu realisieren.

3.1 Wasserversorgung

Die vollständige Erschließung des Wohngebietes mit hochwertigem Trinkwasser aus einer zentralen Wasseraufbereitungsanlage ist sicherzustellen.

Trassenführung straßenbegleitend im Bereich der Fuß- und Radwege.

Die detaillierte Planung erfolgt auf der Grundlage der mit dem Wasser- und Abwasserverband Blossiner Heide abzustimmenden Vernetzungskonzeption und wird nachrichtlich übernommen.

3.2 Abwasserbehandlung

Für die flächendeckende Abwasserentsorgung des Wohngebietes ist das unter Punkt 4.2. zum Verfahren ausgeführte sinngemäß zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme nach öffentlicher Auslegung bzw. erfolgter Abstimmung.