

Verfahrensdaten :

Gemeinde **WIEDEMAR**
V E - PLAN Nr. 04 / 11 / 96

Flurstück 130/2 · Flur 3
Glesiener Straße 2a

M 1:500

Vorhabenträger :

K P - Bau Union GbR mbH
Wiedemar
10787 Berlin
Bayreuther Straße 03

Planverfasser :



Am Rollberg 10
13158 Berlin
Tel.: (030) 912 16 58
Fax: (030) 912 16 59
Funk: (0172) 316 67 20

ERLÄUTERUNGSBERICHT *Begründung*

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- im Norden: Scheunen in Grenzbebauung
- im Osten : die Glesiener Straße, Einfahrt mit Klinker-Torpfeilern vorhanden
- im Süden : Scheunen in Grenzbebauung, bzw. eine hofumschließende Mauer
- im Westen: der Dorfanger, Einfahrt mit Klinker-Torpfeilern vorhanden

Es handelt sich um das Flurstück 130/2, Flur 3 der Gemeinde Wiedemar.

Die Größe des Flurstücks gleich Geltungsbereich des VE-Planes beträgt

5 715 m².

2. Anlaß und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück befinden sich landwirtschaftliche Gebäude (Scheunen) und Anlagen (Silo), die nicht genutzt werden und in unterschiedlichem Maße verfallen sind. Die Freiflächen sind verunkrautet (keine Kulturpflanzen) und teilweise zubetoniert.

Ziel der Planung ist es, das wie beschrieben brach liegende Grundstück einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet

zuzuführen und damit den kleinen "Schandfleck" der Gemeinde so umzugestalten, daß sich das Grundstück harmonisch in die Dorfgestaltung einfügt.

3. Charakterisierung des Planungsgebietes

3.1 Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Wiedemar und zwar im Scheunenviertel. Die vorhandenen und angrenzenden Gebäude sind für ländliche Verhältnisse relativ groß: Traufhöhen bis 7,00 m und Firsthöhen bis 13,30 m, wobei Satteldächer die typische Dachform sind.

Das Gelände ist relativ eben. Es liegt zwischen der Glesiener Straße und dem Dorfanger und kann deshalb von zwei Seiten verkehrstechnisch als auch medien-technisch erschlossen werden (Anschlüsse vorhanden).

3.2 Geplante Bebauung

Die geplante Bebauung paßt sich dem Charakter des

Scheunenviertels an:

Zweigeschossige Baukörper in Ziegel-Bauweise mit ausgebautem Satteldach. Damit wird der Charakter ländliches Wohnen betont. Es wird eine private Anliegerstraße vorgeschlagen, die beide öffentlichen Straßenbereiche miteinander verbindet. Diese Anliegerstraße unterquert ein neu zu errichtendes Gebäude ergeschossig, damit wird gestalterisch das vorhandene "Scheunentor"-Motiv aufgenommen.

Unter diesem Gebäude befinden sich auch ebenerdig die erforderlichen PKW-Stellplätze. Die verbleibende Grundstücksfläche bleibt dadurch frei für eine großzügige Begrünung. Die vorhandene großflächige Beton-Versiegung des Grundstücks wird rückgebaut. Die vorhandene weitgehend verfallene Bebauung wird abgebrochen, das vorhandene Gebäude an der Glesiener Straße wird umgebaut.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche:

5 715 m²

Grundflächenzahl (GRZ)

Gebäude (1), vorhanden	34,56 m x 14,01 m =	484,19 m ²
Gebäude (2), geplant	30,00 m x 13,00 m =	390,00 m ²
Gebäude (3), geplant	2 x(22,00 m x 12,00 m) =	528,00 m ²
Gebäude (4), geplant	15,50 m x 15,50 m =	240,25 m ²
	Summe	1 642,44 m ²

$$GRZ = \frac{1\ 642,44\ m^2}{5\ 715,00\ m^2} = 0,28$$

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Gebäude (1), zweigeschossig	968,38 m ²
Gebäude (2), zweigeschossig	780,00 m ²
Gebäude (3), zweigeschossig	44 m x 12 m = 1 056,00 m ²
Gebäude (4), zweigeschossig	480,50 m ²
	Summe 3 284,88 m ²

$$GFZ = \frac{3\ 284,88\ m^2}{5\ 715,00\ m^2} = 0,57$$

Funktion

Der Bedarf an Wohnungen im Geschoßwohnungsbau, an Reihenhäusern und einem Fitness-Studio resultiert im wesentlichen aus der Autobahn Nähe (Umfeld von Leipzig) und aus dem nahen großen Gewerbegebiet.

Gebäude (1), vorhandenes Gebäude, zweigeschossig mit geplantem Dach-Ausbau

Umbau zum Fitness-Center mit Sauna,
Solarium und Gastronomie

Bruttogeschoßfläche: ca. 728 m²

Nutzfläche : ca. 728 m² x 0,8
= 582 m²

Gebäude (2), Neubau mit 8 Drei-Zimmer- und
4 Ein-Zimmer-Wohnungen

Bruttogeschoßfläche: ca. 874 m²

Wohnfläche : ca. 874 m² x 0,8
= 699 m²

Gebäude (3), Neubau von 8 zweigeschossigen Reihenhäusern mit Dach-Ausbau auf ebenerdiger Tiefgarage ("Scheunentor-Haus")

Bruttogeschoßfläche: ca. 1 373 m²

Wohnfläche : ca. 1 373 m² x 0,8
= 1 098 m²

Gebäude (4), Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoß (4 Drei-Zi.-Wohnungen, 3 Zwei-Zi.-Wohnungen)

Bruttogeschoßfläche: ca. 640 m²

Wohnfläche : ca. 640 m² x 0,8
= 512 m²

Zusammenfassung: ca. 2 891 m² Wohn- und Nutzfläche
durch Neubau bzw. Umbau

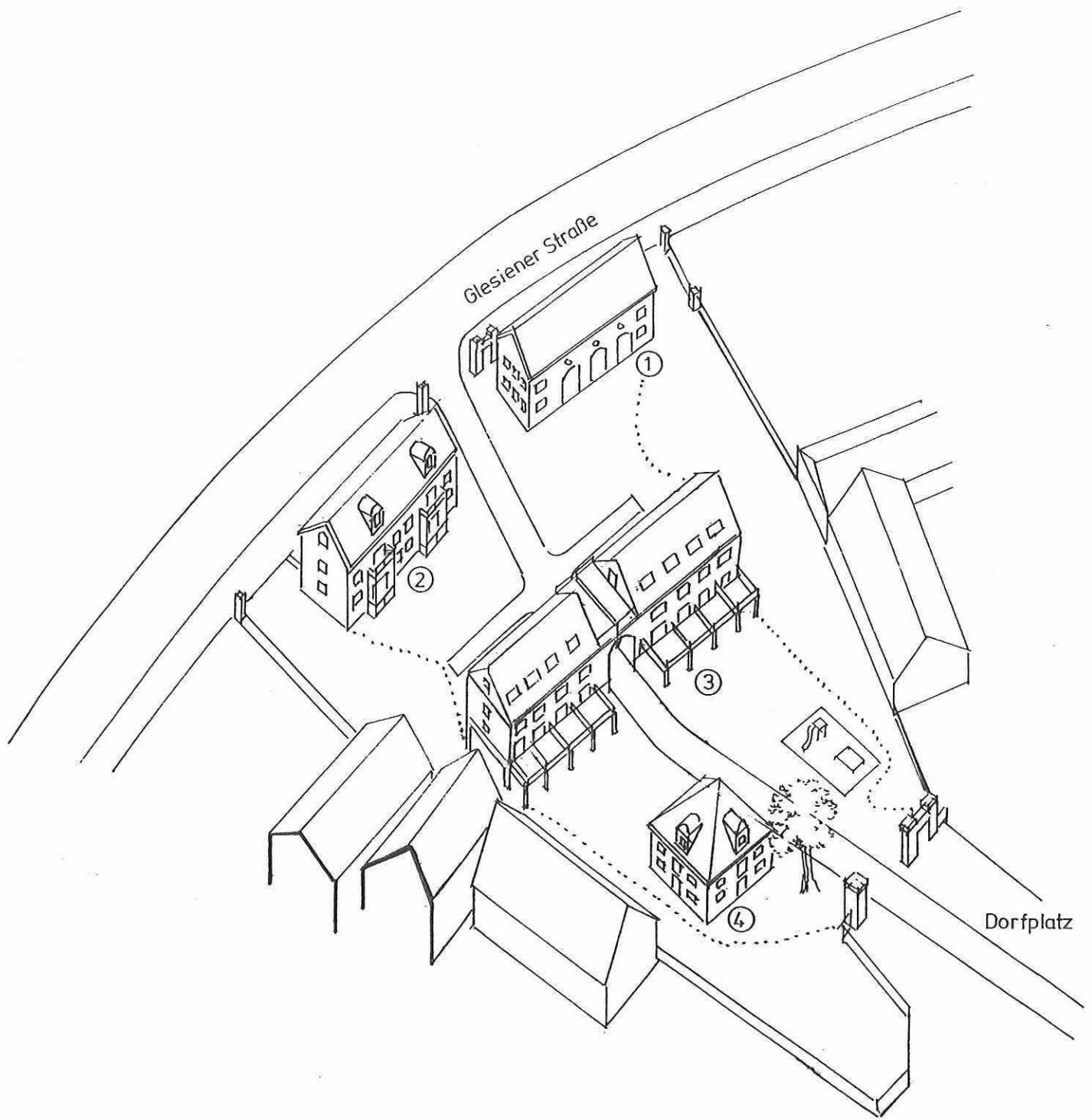
Wohnen:

12 Drei-Zimmer-Wohnungen

3 Zwei-Zimmer-Wohnungen

4 Ein-Zimmer-Wohnungen

8 Reihenhäuser



Gemeinde WIEDEMAR V E - PLAN Nr. 04 / 11 / 96	
Flurstück 130/2 · Flur 3 Glesiener Straße 2a	
Vorhabenträger : K P - Bau Union GbR mbH Wiedemar 10787 Berlin Bayreuther Straße 03	Planverfasser :
Am Delberg 10 13158 Berlin Tel. (030) 512 16 52 Fax (030) 212 16 50 E-mail: kmu@wiedemar.de	