

11/11/92 117-56  
2001.

6.)

# Bebauungsplan Eigenheimstandort III

## Gemeinde Alt-Golm

### Landkreis Fürstenwalde

• Beschl. über die Aufstellung.  
• Bekanntmachung des Beschl.  
• Genehmigung v. Bldg.



#### Inhalt:

- Textteil:
  - Begründung zum Bebauungsplan 6 Seiten
  - Anlagen: 1 Flächenermittlung Einzelparzellen / Gesamt 2 Seiten
  - 2 Fotodokumentation mit Übersicht der Betrachterstandorte 5 Seiten
  
- Plangrafischer Teil:
  - Flächennutzungsplanauszug Blatt 0
  - Übersichtsplan mit Standortlage Blatt 1
  - Bebauungsplan Blatt 2
  - Städtebaulicher Begleitplan Blatt 3
  - Bestandskarte (Begleitkarte) Blatt 4

**Auftraggeber:** Gemeindeverwaltung Alt-Golm  
Landkreis Fürstenwalde

Entwurf: Juni 1992

Hans-Georg Bellach O- 1240 Fürstenwalde, Spree, Martin-Luther -Straße 5  
Bauing.-Architekt

Zul.-Nr.: BAK 2080-91-3-A

Fürstenwalde/Spree, den 30. 06. 1992

*H. Bellach*

## Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Eigenheimstandort III - Alt-Golm"

### 1. Veranlassung

Die Gemeindevertretung Alt-Golm hat am 15. 10. 1991 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Eigenheimstandort III gefaßt. Auf dieser Grundlage erteilte die Gemeindeverwaltung parallel zur bereits durchgeführten Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Alt-Golm (§ 8 Abs. 3 BauGB-Parallelverfahren) den Auftrag, für den im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Eigenheimstandort III den Bebauungsplan zu erarbeiten.

### 2. Aufgabenstellung

Der Vorbereitung dieses Auftrages liegt entsprechend gegebener Empfehlungen aus vorangegangenen Planungen der Gedanke zu Grunde, den weiteren Wohnungsbau für die Gemeinde Alt-Golm vom Dorfkern her zu entwickeln. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Bei einer Parzellengröße zwischen 500 bis 650 m<sup>2</sup> sollte ein Angebot für mindestens 50 Bauantragsteller erreicht werden.

Es gilt die Vorgabe, eine dem ländlichen Charakter der Ortslage angepaßte Lösung zu erarbeiten. Das gilt für die städtebaulich-dorfplanerische Struktur des Gesamtgebietes, die Entwicklung eines durchgrüneten Straßen- und Wegenetzes und die Grundprämissen für die Hochbaulösungen in Anlehnung an die vorhandene Substanz.

Nach Schaffung des Baurechts könnte an diesem Standort Wohnraum für ca. 125-150 Einwohner entstehen.

### 3. Bestand

#### 3.1 Topographie, Bewuchs und Nutzung des Baugebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Alt-Golm. Es wird begrenzt:

- im Norden von vorhandener Bebauung der Neue Straße
- im Süden vom Friedhofsweg
- im Westen von vorhandener Bebauung der Dorfstraße
- im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf denen laut Entwurf zum Flächennutzungsplan später ein Sport- und Erholungszentrum entstehen soll

Das Baugebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Alt-Golm und umfaßt die Flurstücke 116, 137/18, 191, 192/1, 192/2, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204/2, 205/2, 206/2 und 207/2.

Das Gebiet selbst ist zum überwiegenden Teil ehemaliges LPG-Gelände, z.T. noch bebaut mit alten maroden Scheunen-, Stall- und Siloanlagen. Geringe Flächenanteile im Nordosten des Standortes sind privat und werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Durch den vorgeschlagenen Abbruch der alten landwirtschaftlichen Hochbauten und sonstigen Anlagen ist Baufreiheit zu schaffen.

Topographisch liegt das zum Teil ebene bis zum Teil leicht bewegte Baugelände bei im Mittel 75,00 m ü. HN, wobei es vom Norden bei rund 74,00 m ü. HN nach Süden in den Randbereich bis auf 78,00 m ü. HN und im Nordosten auf rund 77,00 m ü. HN relativ gleichmäßig ansteigt.

Während sich weiter nach Süden in rund 450 m Entfernung vom Standort die bewaldeten Hänge der Lauseberge bis auf 139,5 m ü. HN erheben, liegt im Nordosten ca. 700 m entfernt der Spitzberg mit 105 m ü. HN und im Nordwesten zeigt sich in einer Entfernung von rund 1500 m, bis auf 150 m ü. HN, die Waldung der Dubrower Berge.

Inmitten dieser reizvollen Landschaft präsentiert sich die Ortslage Alt-Golm in einem ländlichen Erscheinungsbild.

### 3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Auf dem Baugelände selbst sind unter dem Aspekt der Integration und Weiternutzung keine befestigten Wege und Straßen vorhanden, wohl aber befestigte Wegetrassen und teilweise Flächen zu und an den ehemaligen LPG-Stallanlagen, die abzubauen sind. An der Südgrenze wird der Standort vom Friedhofsweg begrenzt, der derzeit im Ausbau, 150 m östlich an die LIO 75 von Fürstenwalde nach Beeskow anbindet, die das Planungsgebiet in dieser Entfernung tangiert.

Nach den gegenwärtigen Aussagen zur Flächennutzungsplanung wird die LIO 75 durch eine weiter östlich verlaufende neue Bundesstraße an Bedeutung verlieren. Mit den beiden betonierten "Hauptstraßen" des Ortes, der Neuen Straße im Norden und der Dorfstraße im Westen des Bebauungsplangebietes sind gute Einbindungsmöglichkeiten des Eigenheimkomplexes in das vorhandene Verkehrssystem gegeben.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Planungsgebiet derzeit nicht vorhanden, die Entfernung zur Haltestelle des ÖPNV an der LIIO nach Neugolm beträgt rund 450 m.

### 3.3 Medienversorgung - Bestand

#### 3.3.1 Elektroversorgung

Das Planungsgebiet wird von Ost nach West durch eine 20 kV - Freileitung und übergeleitet in ein 20 kV - Erdkabel bis zur am Westrand des Baugebietes vorhandenen Trafostation gequert. Diese Elt-Trassen sind vor Baubeginn zu demontieren, jedoch müssen die Erschließungsmaßnahmen der anderen Vorhaben im Ort vorher abgeschlossen sein. Im Norden des Planungsgebietes, in der Neue Straße, verläuft ein Niederspannungskabel, das für die neue Erschließung mitgenutzt werden kann.

#### 3.3.2 Gasversorgung

Durch die Gemarkung verläuft in einer Entfernung von rund 2,1 km eine leistungsfähige Ferngasleitung. Die Ortslage selbst ist nicht erschlossen.

#### 3.3.3 Trinkwasserversorgung

Der gesamte Ort ist mit Versorgung über das Wasserwerk Neugolm trinkwasserseitig erschlossen. Mit einer TWL DN 75 PE in der Neue Straße, der TWL DN 150 AZ im Kreuzungsbereich Neu Golmer Straße / Dorfstraße sowie einer TWL DIN 80 AZ in der Dorfstraße, sind gute Einbindungsmöglichkeiten für das neu aufzubauende TW - Netz des Eigenheimstandortes gegeben. Der vorhandene Feuerlöschteich an der Dorfstraße wird im Interesse einer besseren Gestaltung und Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Substanz in seiner Funktion aufgegeben. Dafür ist Ersatz zu schaffen.

#### 3.3.4 Schmutz- und Regenwasserableitung

Für das Plangebiet erfolgt eine zentrale Entsorgung des Abwassers. Der Anschluß wird an das geplante öffentliche Netz vorgenommen. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert.

#### 3.3.5 Sonstige medientechnische Versorgungstrassen

Anlagen und Kabel zur Straßenbeleuchtung, Telekom und Kabelfernsehen tangieren in unterschiedlichem Ausbau in den Hauptstraßenstrassen nördlich und westlich das Planungsgebiet, im Planungsfeld selbst sind keine Netze und Anlagen vorhanden.

### 3.4 Baugrund

Für den zu bebauenden Eigenheimstandort liegen aus einem geotechnischen Vorbericht vom Januar 1991 (Zuarbeit zum Flächennutzungsplan) erste Erkenntnisse zu den Baugrundbedingungen vor. Danach ist der Eigenheimbau auf diesem Standort möglich.

Dabei besitzen die Ackerflächen mit 0,5 - 0,7 m eine relativ dicke Mutterbodenschicht minderer Qualität. Stellenweise sind Aufschüttungen vorhanden. Die Flächen sind vermutlich mit Abschlammungen aus höheren Lagen überschichtet. Unter der humosen Deckschicht folgen meist Feinsande, z. T. mit schluffigen Anteilen, die mit steigender Tiefe zunehmen. In einer durchschnittlichen Tiefe von rund 2,5 m wird wieder sandiger Erdstoff erreicht.

Die im Bebauungsplangebiet abgeteufte 2 Bohrungen waren wasserfrei. Durch die Schluffschichten können hinsichtlich der Gründung Zusatzmaßnahmen in Form von Kellerabdichtungen oder Drainagen notwendig werden. Bei der Vorbereitung der Einzelobjekte sind deshalb Baugrunduntersuchungen unerlässlich. Beim Bau ist die Aufweichung der Gründungssohle zu vermeiden.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Maß und Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan dokumentierten Entwicklungskonzeption der Gemeinde Alt-Golm wird der Standort nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet-WA eingeordnet und dient somit vorwiegend quantitativ wie qualitativ dem Wohnen.

Im Bebauungsplangebiet werden Parzellen für insgesamt 57 Eigenheime ausgewiesen. Auf der Parzelle 54 wird davon ein Wohngebäude durch Umbau einer ehemaligen Stallanlage geschaffen. Auf der Parzelle 1 ist eine rund 100 Jahre alte Fuhrwerkswaage zu erhalten und entsprechend der Vorgabe der Gemeinde in die Gestaltung einzubeziehen.

Die Zielstellung, ein möglichst ungestörtes Wohnen zu gewährleisten, ist teilweise durch Fremdstörungen von der LIO-75 für den östlichen Teil des Wohngebietes z. Z. nicht ganz vermeidbar.

Es sind keine Anlagen zulässig, die den Wohnwert erheblich beeinträchtigen.

Als Immissionsrichtwerte sind tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) als Lärmgrenzwerte festgelegt.

Die Entfernung des Eigenheimstandortes zum im Nordwesten der Ortslage laut Flächennutzungsplan geplanten Gewerbegebiet wurde unter Bezug auf den für das Land Brandenburg gültigen Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen eingehalten.

Räume für gewerbliche Tätigkeit oder Kleingewerbe sind zulässig, wenn dafür nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch genommen wird.

Garagen und Stellplätze sind entsprechend § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, wobei für jedes Eigenheimgrundstück die Zahl der Pkw-Stellplätze/Garagen auf maximal 2 beschränkt wird.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bebauungsplangebiet an 3 Standorten durch die Nutzung von Restflächen Stellplätze ausgewiesen. Entsprechend der geplanten Nutzung sind Fuhrunternehmen, Taxiunternehmen, Kegelanlagen, Spielhallen, Tankstellen oder Waschanlagen u. ä. nicht im Planungsgebiet zulässig.

Beherbergungsgewerbe kann nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, wenn es den Charakter des Wohngebietes nicht stört.

Im begrenzten Rahmen wird Kleintierhaltung, eingeschränkt auf Hunde, Katzen, Kaninchen, Hühner und Exoten zugelassen. Bei der Haltung von über 2 Tieren bei Hunden und Katzen und über 9 Tieren bei den anderen genannten Tierarten ist die Genehmigung der Gemeindeverwaltung einzuholen.

Generell ist zur Gewährleistung des weitestgehend ungestörten Wohnens auf die ordnungsgemäße Unterbringung und Versorgung der Tier zu achten.

In Abstimmung mit der Gemeindevertretung werden entsprechend § 17 BauNVO folgende Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet festgelegt:

- Grundflächenzahl - GRZ 0,4
- Geschosflächenzahl - GFZ 0,8  
entsprechend § 16 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse I + DG, Ausbildung eines ortsüblichen Satteldaches (zulässig sind alle Satteldachformen). Dachgauben sind in einer im Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehenden Größe zulässig. Einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) werden nicht zugelassen. Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseiten sein. Zur Erreichung einer den ländlichen Charakter stützenden Dachlandschaft sollen rote bis rotbraune Dachziegel verwendet werden.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 10 m über OKG festgesetzt. Abstandsflächen sind gemäß § 6 BauO entsprechend der Gebäudehöhe über OKG, jedoch mit mindestens 3 m in der Tiefe, einzuhalten.

Durch die ausgewiesenen Baulinien und Baugrenzen wird unter Beachtung der Einhaltung der GRZ, die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgelegt, die Bebauung der Baulinie ist zwingend, die Baugrenzen dürfen unterschritten, aber nicht überbaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Eine Entscheidung über die Ausnahme trifft die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke selbst dienen, oder seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Dächer der Nebengebäude sind in Dachform und Eindeckung den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.

Einseitig geneigte Dächer werden auch hier nicht zugelassen. Die Firstrichtung der Nebenanlagen darf rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung der Wohngebäude ausgebildet werden.

Nebenanlagen sollen, soweit nicht grundsätzliche funktionelle Anforderungen dagegen sprechen, in einem Komplex, möglichst in Abstimmung und gemeinsam mit den Bauherren der Nachbargrundstücke, gebaut werden. Pkw-Stellplätze dürfen überdacht werden, wenn die Konstruktion pergolenartig in Holz ausgeführt wird. Eindeckungen der Stellplätze sind bei Verwendung von farblosem ebenen Glas- oder glasähnlichen Baustoffen möglich. Eine Begrünung der Nebenanlagen mit Kletterpflanzen oder Klimmern ist erwünscht.

Die allgemeine Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude in ihren Fassadenoberflächen, Gesims- und Sockelausbildungen, Fenster-, Tür- sowie Gaupengestaltungen muß dem in der Ortslage vorhandenen allgemeinen Gestaltungsbild entsprechen.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist zu berücksichtigen, daß Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb OKG in die Berechnung mit eingehen. Die genannten Anlagen sind bei einer Überschreitung der GRZ bis 50 % zulässig, es ist jedoch bei der Konzipierung der baulichen Maßnahmen die geringstmögliche Versiegelung der Grundstücksflächen anzustreben.

Als Ausgleich für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen ist in Anbindung an den vorhandenen teils wertvollen Großgrünbestand des unmittelbaren Umfeldes das gesamte Eigenheimgebiet in öffentlichen Bauraum mit einem hochwertigen Grünbesatz auszustatten. Entlang der Straßen-Wegetrassen im Bebauungsplangebiet werden Pflanzgebote ausgesprochen. In Abstimmung und im engen Zusammenhang mit der Vorbereitung der verkehrs- und medientechnischen Erschließung für den Standort ist durch die Gemeinde das Grün projektseitig zu planen.

Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1,20 m über OKG beschränkt. Sie sind aus Holz (Scherengitter, Lattenzäune o. ä.) herzustellen, in erdfarbenen Tönen zu behandeln oder naturfarben zu belassen.

Metallzäune, Mauern (außer Zaunsockel), Plastezäune, Einfriedungen aus Betonformsteinen, Glasbaustoffen u. ä. werden nicht zugelassen. Einzelne Pfeiler an Grundstücksecken, in Eingangs- bzw. Zufahrtbereichen sind zugelassen. Sie dürfen in der Höhe ab OKG 1,30 m nicht überschreiten und müssen in Dimension, Farbe und Material der sonstigen Einfriedung angepaßt sein. Für Zaunsockel- und Pfeilerausbildungen sind rote bis rotbraune Mauerziegel ohne Betonabdeckungen zu verwenden.

Hecken und aneinandergereihte Kleingehölze sind ebenfalls als Einfriedung zugelassen.

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen maximal 10 % befestigt werden. Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen bleiben dabei unberücksichtigt, wenn diese begrünt werden. Die Vorgartenflächen und alle weiteren nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und durch die Grundstückseigentümer unter Einbeziehung des öffentlichen Grünstreifens vor dem Grundstück, zu unterhalten.

#### 4.2 Verkehrstechnische Lösung

Die Führung der Verkehrsstrassen des neuen Wohngebietes wird entscheidend durch die von der Gemeinde vorgegebene Lage des Standortes, der durch die Neue Straße nördlich und die Dorfstraße westlich des Planungsgebietes tangiert und an die das Wohngebiet verkehrstechnisch angebunden wird, bestimmt.

Die in Anlehnung an die Dorfstraße vorgenommenen überwiegend leicht geschwungenen Trassenführungen sollen städtebauliche Absichten zur Gestaltung interessanter Straßenräume stützen und damit zur weiteren Aufwertung des Dorfbildes beitragen.

Alle Straßen im Planungsgebiet werden als Anliegerstraßen und Mischverkehrsflächen (Fahrverkehr, Radverkehr, Fußgänger) ausgebildet, die Höchstgeschwindigkeit wird auf 30 km/h begrenzt.

Die das Wohngebiet erschließende, von Süd (Anbindung Friedhofsweg) nach Nord (Anbindung Neue Straße) verlaufende Haupttrasse (Straße A) erhält eine 4,75 m breite Befestigung aus Betonsteinpflaster, mit einer einseitigen, diese Hauptachse prägenden Baumallee.

Alle anderen Anliegerstraßen (Straße B - H) mit Anbindung an die Straße A, die Dorfstraße oder den Friedhofsweg werden 3,50 m breit, ebenfalls in Betonsteinpflaster ausgebildet, wobei wechselseitig angeordnete Einzelbäume und Baumgruppen bewußt Raumstrukturen schaffen. Die Trassenführung der Straße H ist eine Vorgabe der Gemeinde und damit begründet, die auf der südlichen Seite vorhandenen Wohngrundstücke der Neue Straße von dieser Trasse medientechnisch besser zu ver- und entsorgen, ohne die Betondecke der Neue Straße aufzureißen. Zusätzlich ergeben sich günstige Bedingungen beim Verkauf von noch unbebauten Grundstücksteilen der sehr großen vorhandenen Wohngrundstücke.

Das Querprofil der Straßenräume wird ab Grundstücksgrenze durch einen 2,50 m breiten öffentlichen Grünstreifen (Bäume, Solitärsträucher, Strauchgruppen, Wildrasen) die 4,75 oder 3,50 m breite Mischverkehrsfläche und wiederum 2,50 m breite öffentliche Grünfläche der anderen Straßenseite bestimmt.

Für die Farbgebung im Straßenbelag wird für die Straße A mittig 2,75 m breit graues, beidseitig 1 m breit rotbraunes Betonsteinpflaster ausgewiesen. Alle anderen Anliegerstraßen sind mit rotbraunem Betonsteinpflaster auszuführen. Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß der Grünstreifen optisch nicht gestört wird. Je Wohnung sind 2 Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen. Im Bebauungsplangebiet werden auf 3 öffentlichen Parkplätzen mit 8 Stellflächen an der Einbindung Neue Straße, 21 Stellflächen etwa Mitte des Planungsgebietes und 16 Stellflächen an der südlichen Einbindung zum Friedhofsweg, dem Friedhof direkt gegenüber, insgesamt 45 Stellplätze auf Restflächen vorgesehen.

Für den mittigen Parkplatz sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, im Rahmen der Grünplanung durch eine zusätzliche Baumreihe eine noch bessere Beschattung zu erreichen.

#### **4.3 Sonstige Flächen**

Da Gemeinschaftsspielflächen für Kinder auf dem Klubgelände an der Dorfstraße in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen, wurden darüber hinaus keine weiteren Flächen einer solchen Zweckbindung ausgewiesen.

Neben dem bedeutenden gestalterischen Aspekt sind die festzusetzenden öffentlichen Grünflächen im beplanten Wohngebiet entsprechend § 8 BNatG als Ausgleichsmaßnahme wesentlich höherer Qualität für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen zu sehen, die mit dem Grün der Grundstücke selbst eine weitere Bereicherung erfahren.

### **5. Medientechnische Erschließung**

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Maßnahmen zum Straßenbau und den öffentlichen Grünflächen ist durch die Gemeinde die Abstimmung mit den Trägern der technischen Ver- und Entsorgungsmedien mit dem Ziel einer hohen Effizienz in der Tiefbauerschließung zu sichern, um spätere kostenaufwendige Nachbesserungen weitgehend zu vermeiden.

#### **5.1 Trinkwasserversorgung**

Ausgehend von den im Bestand genannten Leitungen wird in Abstimmung mit der MWA ab Kreuzungspunkt Neu Golmer Straße / Dorfstraße, entlang des Friedhofsweges, eine neue TW-Leitung DN 150 PE hart (oder Guß) mit Einbindung in die geplante, vom Eigenheimstandort II entlang der LIO-75 nach Norden verlaufenden TW-Leitung gleicher Dimension, im Ringschluß aufgebaut. Innerhalb des Bebauungsgebietes wird in der Straße A eine Leitung DN 100 PE, in allen anderen Anliegerstraßen DN 80 PE, die jeweils den Verkehrstrassen folgend, in die vorhandenen Leitungssysteme der Neue Straße bzw. Dorfstraße, wiederum in Ringschluß einbinden, verlegt. Für den aufgegebenen Feuerlöschteich werden einmal an der Dorfstraße / Straße B und einmal an der Straße C / F Tiefbrunnen für Feuerlöschzwecke abgeteuft, deren ständige Zugänglichkeit zu sichern ist.

#### **5.2 Abwasserableitung**

Die zentrale Abwasserentsorgung ist als Bestandteil der Kreiskonzeption, nach der Alt-Golm über Langewahl nach Fürstenwalde in den kommenden Jahren angeschlossen werden soll, geplant.

Bis zum Anschluß an ein zentrales Abwasserableitungssystem ist deshalb als Übergangslösung auf jedem Grundstück eine abflußlose Sammelgrube anzulegen. Die Standorte sind so zu wählen, daß die Hausanschlußleitungen später lage- und höhenmäßig problemlos weitergeführt, in das öffentliche Netz eingebunden werden können.

#### **5.3 Elektroerschließung**

Die Erschließung wird in Abstimmung mit der OSE von der an der Dorfstraße vorhandenen Trafostation aufgebaut. Voraussetzung dafür ist die Demontage der vorhandenen 20 kV-Freileitung und des 20 kV-Erdkabels im Baugebiet. Der Demontage müssen Elt-Erschließungsmaßnahmen für 2 andere Baustandorte vorausgehen.

Als Elt-Kabeltrassen werden unter Beachtung entsprechender Bedingungen die öffentlichen Grünstreifen rechts bzw. links der Verkehrsflächen genutzt. Das Niederspannungsnetz wird mit Einbindungen in das vorhandene Netz an der LIO 75 / Neue Straße und Straße A / Neue Straße im Ringschluß aufgebaut.

#### **5.4 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung des Eigenheimstandortes, derzeit nicht vorgesehen, ist nur bei einer Gesamterschließung des Ortes sinnvoll und ökonomisch vertretbar. Dies könnte im Zusammenhang mit der Umstellung auf Erdgas geschehen. Dazu sind Entscheidungen der Gemeinde herbeizuführen.

### **5.5 Telekom**

Hierzu gibt es z. Z. keine über die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan hinausgehenden Aussagen. Durch die Gemeinde sind entsprechende Veranlassungen zu treffen.

### **5.6 Kabelfernsehen**

Mit der Weiterführung der durch die Gemeinde veranlaßten und 1991 begonnenen ganzgemeindlichen Kabelerschließung ist das Kabelnetz auf das Bebauungsplangebiet zu erweitern.

### **5.7 Regenwasserableitung**

Die Gemeinde verfügt über keine zentralen Netze und Anlagen zur Regenwasserableitung. Anfallende Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen sind auf den Grundstücken über Regenwassersickerschächte, im öffentlichen Raum über Mulden in den öffentlichen Grünstreifen oder Sickerwasserschächte, dem Grundwasserleiter zuzuführen.

### **5.8 Straßenbeleuchtung**

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege ist im Zusammenhang mit den anderen Erschließungsleistungen entsprechend den dafür geltenden technischen Vorschriften zu gewährleisten.

1. Flächenermittlung Eigenheimstandort III - Alt - Golm  
 Parzellengrößen - Verkehrsflächen - öffentl. Flächen - Gesamtfläche

Anmerkung : Die ermittelten Flächen sind Überschlagswerte.  
 Exakte Abmaße in den hier gemittelten Grundstücksbreiten  
 und Grundstückstiefen sowie daraus in den Grundstücksflächen  
 sind erst mit der Grenzfeststellung und Teilungsmessung möglich.

\* abzüglich Abschrägungen bei Eckgrundstücken

1.1 Parzellengrößen : (Flur 1 - Gemarkung Alt - Golm)

Parzellen Nummer	Grundstücksbreite in m im Mittel	Grundstückstiefe in m im Mittel	Gesamtfläche		Teilfläche	Flurstück Nummer
			in qm	in qm		
1	29,75	24,62	732,45	-		203
2	21,00	26,50	553,37*	-		202
3	29,50	21,00	619,50	343,88		202
				275,62		204/1
4	17,37	27,75	478,89*	466,89		202
				12,00		200
5	17,37	28,25	490,70	477,57		202
				13,13		200
6	17,37	28,62	494,00*	483,68		202
				10,32		200
7	20,00	25,62	512,40	397,11		202
				115,29		204/2
8	22,25	25,50	567,38	-		204/2
9	22,25	25,50	567,38	-		204/2
10	22,75	25,50	580,12	-		205/2
11	23,25	25,50	592,88	-		205/2
12	23,25	25,62	595,66	-		206/2
13	23,25	25,87	601,48	-		206/2
14	20,00	26,25	525,00	-		207/2
15	20,00	26,75	531,87*	-		207/2
16	20,00	26,50	526,87*	-		207/2
17	20,00	26,50	525,00	-		207/2
18	23,25	25,87	601,48	-		206/2
19	23,25	25,67	596,83	-		206/2
20	22,62	25,50	576,81	-		205/2
21	22,37	25,50	570,44	-		205/2
22	22,50	25,50	573,75	-		204/2
23	22,50	25,50	573,75	-		204/2
24	20,00	25,67	513,40	420,96		202
				92,44		204/2
25	21,07	27,87	584,09*	-		192/1
26	20,82	28,00	582,96	-		192/1
27	20,20	28,00	565,60	-		192/1
28	19,90	28,00	557,20	-		192/1
29	19,90	28,25	562,17	554,17		192/1
				8,00		192/2
30	20,70	29,00	597,17*	75,69		192/1
				521,48		192/2
31	22,12	29,00	638,35*	-		192/2
32	21,00	28,50	598,50	498,75		192/1
				99,75		192/2
33	21,00	28,67	602,07	-		192/1
34	20,75	28,75	596,56	-		192/1
35	20,37	28,75	585,64	-		192/1
36	20,00	28,75	571,87*	-		192/1
37	20,67	30,50	625,79*	294,50		193
				331,29		192/2
38	20,12	29,25	588,51	137,27		192/1
				78,09		192/2
				168,62		193
				204,53		194



39	20,00	27,50	546,88*	116,85	192/1
				166,00	194
				214,16	195
				49,87	199
40	18,62	33,75	625,30*	-	199
41	18,37	31,50	578,65*	-	199
42	18,37	30,00	547,97	-	199
43	20,12	27,50	553,30	-	199
44	19,37	28,12	544,68	-	199
45	19,62	24,67	484,02	365,27	199
				118,75	197
46	19,00	29,25	555,75	522,50	199
				33,25	200
47	19,00	28,87	548,53	448,78	199
				99,75	200
48	18,33	28,75	523,86*	479,93	199
				43,93	200
49	18,33	28,50	522,40	11,87	199
				510,53	200
50	18,33	28,25	514,70*	-	200
51	18,67	28,50	532,09	-	200
52	18,67	29,25	546,10	-	200
53	28,25	33,25	936,18*	266,43	137/18
				669,75	200
54	37,50	19,50	728,13*	604,50	200
				123,63	137/18
55	18,25	29,00	529,25	336,59	200
				192,66	201
56	18,25	28,75	524,69	139,16	200
				385,53	201
57	18,25	27,87	505,50*	102,75	200
				337,50	202
				65,20	201

#### 1.2 Flächenermittlung - Gesamtstandort

-Wohngrundstücke	=	32.605,87 qm = 73,70 %
-Verkehrsflächen	=	6.332,58 qm = 14,32 %
- öffentliche Grünflächen	=	5.302,19 qm = 11,98 %

---

**FLÄCHE GESAMTSTANDORT = 44.240,64 qm = 100,00 %**

---

**B E S C H L U S S**  
über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 15.10.1991

1. Für das Gebiet der Gemarkung Alt-Golm Flur I, den Flächen zwischen der Dorfstraße, Neue Straße, Friedhofsweg und Beeskower Chaussee wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan III) beschlossen.

Flur 1 Flurstücke	207/2	195
	206/2	193
	205/2	192/2
	204/2	192/1
	202	116
	203	137/18
	201	191
	200	194
	199	198
	197	
	196	


2. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wird die Märkische Bautreuhand GmbH Fürstenwalde beauftragt.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach P. 3 Abs.1 BauGB ist wie folgt durchgestzt worden bzw. ist künftig zu sichern:
- auf der Grundlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes v. 27.11.90 und dessen öffentliche Auslegung sowie auf den weiteren öffentlichen Gemeindevertretersitzungen am 11.12.90, 07.03.91 und 15.10.91.
4. Der Beschluß wird im Aushangkasten, lt. Hauptsatzung, ortsüblich bekanntgemacht.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Mitglieder der GV:	9
davon anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	./.
Stimmenthaltungen:	./.

**Bemerkung:**

-----  
Auf Grund des P. 22 ABS: 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der GV von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

  
Gemeindeverwaltung Alt-Golm  
Der Bürgermeister



## Bekanntmachung

Betreff: Genehmigung Bebauungsplan „Eigenheimstandort III „  
der Gemeinde Alt Golm

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt Golm hat am 10. 08. 1993 die Satzung zum Bebauungsplan B III beschlossen.

Gemäß § 246a Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB wurde durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 21. 09. 1993 diese Satzung genehmigt.

Bekanntmachungsanordnung:

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 der VO über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen ( Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV ) vom 25.04.1994 (GVBL. Bbg Teil II S. 314 ), zuletzt geändert durch die erste Verordnung zur Änderung der BekanntmVO vom 12. 11. 1994 ( GVBL Bbg Teil III S. 970 ) wird hiermit die Genehmigung des Bebauungsplanes „ Eigenheimstandort III „ der Gemeinde Alt - Golm öffentlich bekanntgemacht.

gez.

Olaf Klempert  
Amtsdirektor

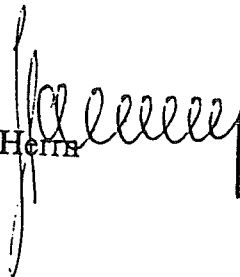
Genehmigung

Gemäß § 246a Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmige ich hiermit die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Alt-Golm am 10.08.1993 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort III".

Cottbus, den 21.09.1993

Im Auftrag



  
Heinz



Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen  
03048 Cottbus, Vetschauer Straße 13, Block III

Gemeindeverwaltung Alt-Golm  
Bürgermeister  
Neue Straße 1

Datum: 21.09.1993  
Bearbeiter:Herr Schmidt

15526 Alt-Golm

Arbeitsstelle Cottbus  
Vetschauer Straße 13, Block III  
03048 Cottbus  
Tel.: 0355/425181  
Fax : 0355/425179

Betreff: Bebauungsplan "Eigenheimstandort III" der Gemeinde Alt-Golm

hier: Genehmigung

Bezug: Ihr Antrag vom 09.09.1993

Anlage: Genehmigung  
Antragsunterlagen

Als Anlage übersende ich Ihnen die Genehmigung o.g. Satzung der Gemeinde Alt-Golm.

Die Wirksamkeit der Satzung bitte ich, mir durch den Nachweis über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung mit der Ausfertigung der Satzung bis zum 29. 11. 1993 zu dokumentieren. Falls Hinderungsgründe dafür bestehen, bitte ich, mir bis zum 15. 11. 1993 zu berichten.

Im Auftrag

Herrn

beglaubigt

