

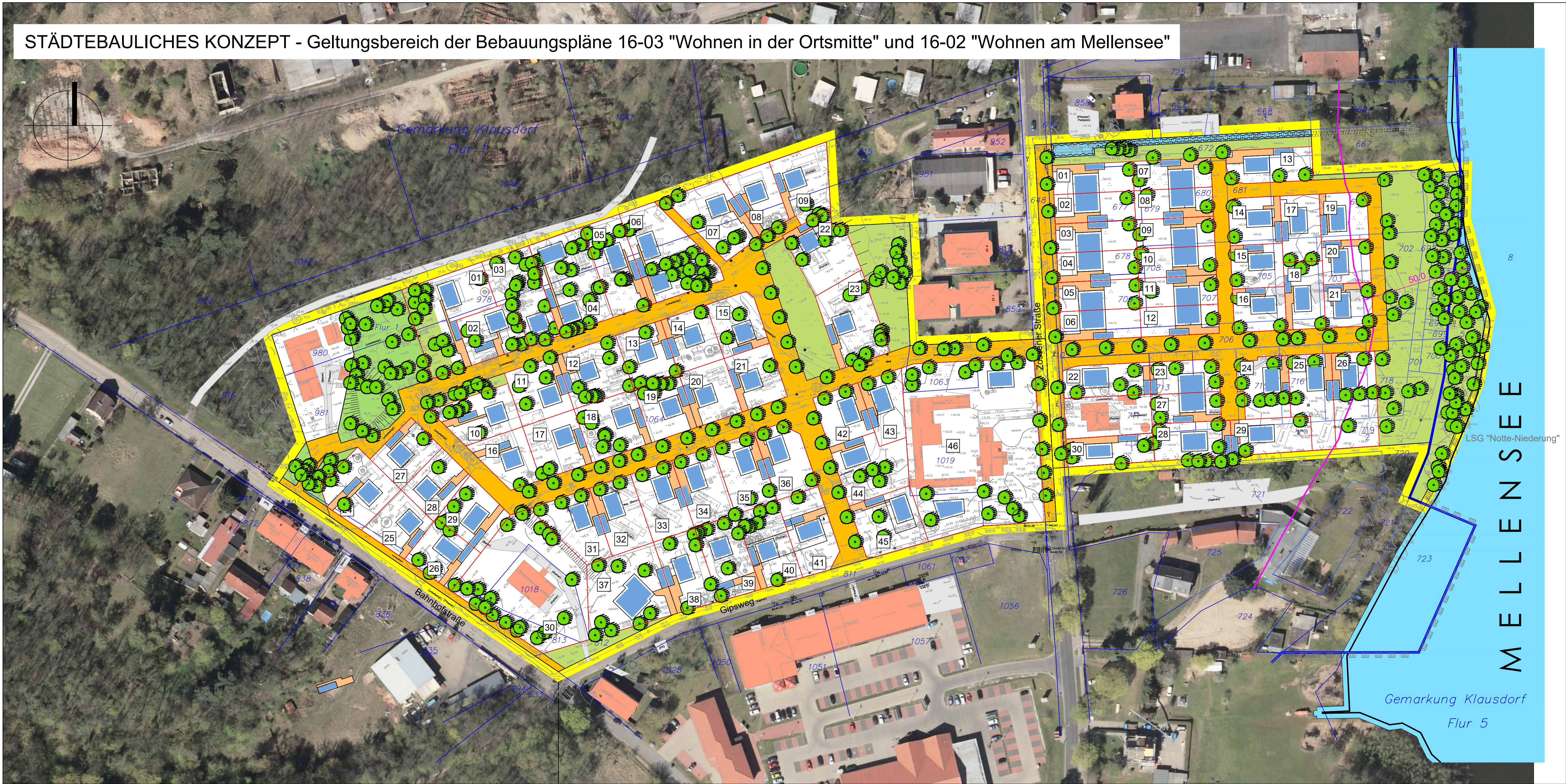
WESTLICHES PLANGEBIET
FLÄCHENBILANZ + ERLÄUTERUNGEN

Baugebiet Wohnbauflächen des Vorhabenträgers					38.390,6 m²
WR 1	Grundstück	1	1.257,3	m²	
WR 1	Baugebietsfläche	1	779,8	m²	
WR 1	Grundstück	2	616,0	m²	
WR 1	Grundstück	3	830,7	m²	
WR 1	Grundstück	4	1.143,1	m²	
WR 1	Grundstück	5	794,6	m²	
WR 1	Grundstück	6	1.232,4	m²	
WR 1					5.396,6 m²
WR 2	Grundstück	7	836,3	m²	
WR 2	Grundstück	8	570,7	m²	
WR 2	Grundstück	9	722,5	m²	
WR 2	Grundstück	22	797,6	m²	
WR 2	Grundstück	23	917,0	m²	
WR 2					3.844,1 m²
WR 3	Grundstück	10	692,0	m²	
WR 3	Grundstück	11	650,0	m²	
WR 3	Grundstück	12	754,0	m²	
WR 3	Grundstück	13	572,0	m²	
WR 3	Grundstück	14	572,0	m²	
WR 3	Grundstück	15	567,0	m²	
WR 3	Grundstück	16	548,6	m²	
WR 3	Grundstück	17	650,0	m²	
WR 3	Grundstück	18	754,0	m²	
WR 3	Grundstück	19	572,0	m²	
WR 3	Grundstück	20	572,0	m²	
WR 3	Grundstück	21	572,0	m²	
WR 3					7.475,6 m²
WA 8	Grundstück	24	772,5	m²	
WA 8	Grundstück	25	537,4	m²	
WA 8	Grundstück	26	598,3	m²	
WA 8	Grundstück	27	540,0	m²	
WA 8	Grundstück	28	528,1	m²	
WA 8	Grundstück	29	614,3	m²	
WA 8	Grundstück	30	2.603,7	m²	
WA 8	Grundstück	37	1.268,7	m²	
WA 8	Grundstück	38	700,6	m²	
WA 8	Grundstück	39	720,0	m²	
WA 8	Grundstück	40	739,4	m²	
WA 8	Grundstück	41	734,4	m²	
WA 8					10.357,3 m²
WR 4	Grundstück	31	686,6	m²	
WR 4	Grundstück	32	660,0	m²	
WR 4	Grundstück	33	660,0	m²	
WR 4	Grundstück	34	660,0	m²	
WR 4	Grundstück	35	660,0	m²	
WR 4	Grundstück	36	631,9	m²	
WR 4					3.958,5 m²
WA 9	Grundstück	42	527,9	m²	
WA 9	Grundstück	43	528,3	m²	
WA 9	Grundstück	44	645,2	m²	
WA 9	Grundstück	45	776,7	m²	
WA 9					2.678,1 m²
WA 10	Grundstück	46			
WA 10	Flurstück	1019	4.680,4	m²	
	Flurstück	980	670,4	m²	
	Flurstück	981	798,9	m²	
Gemeinbedarfsfläche Kirche					1.469,3 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen					7.717,2 m²
Wald					2.183,2 m²
	Bahnhofstr. nördlich	119,7	m²		
	Bahnhofstr. südlich	180,0	m²		
	östlich Gemeinbedarf	1.863,6	m²		
Grünflächen					3.077,7 m²
	priv. Waldsaum	477,5	m²		
	off. Waldsaum	191,2	m²		
	off. Straßenbegleitgrün	300,8	m²		
	off. Parkanlage	972,2	m²		
	priv. Natursenke	1.136,0	m²		
Räumlicher Geltungsbereich					52.838,1 m²

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Zur Zossener Straße hin wird die vorhandene westlich gelegene Siedlungsstruktur mit der denkmalgeschützten Fabrikantenvilla beibehalten. Die innere Struktur des Plangebietes greift die bestehende Erschließungs- und Parzellierungsstruktur auf. Somit ist weitgehend sozialverträgliche schrittweise Inanspruchnahme erholungsseitig genutzter Grundstücke für eine Wohnbebauung möglich. Das Grundstück der Kirchengemeinde bleibt von der städtebaulichen Planung unberührt, es erhält jedoch eine gesicherte Erschließung an die Bahnhofstraße. Die städtebauliche Neugestaltung des westlichen Plangebietes berücksichtigt in großem Umfang die naturräumlichen Gegebenheiten.

Grundprinzip der verkehrlichen Erschließung ist eine ringförmige Straßenerführung mit Anbindung an den Gipsweg. Für den Fußgänger-, Rad- und Rettungsverkehr erfolgt eine unmittelbare axial ausgerichtete Anbindung an die Erschließungsanlagen zum Mellensee.



ÖSTLICHES PLANGEBIET - FLÄCHENBILANZ + ERLÄUTERUNGEN

Baugebiet Wohnbauflächen des Vorhabenträgers					16.637,2 m²
WA 1	Grundstück	1	499,5	m²	
WA 1	Grundstück	2	499,5	m²	
WA 1	Grundstück	3	499,5	m²	
WA 1	Grundstück	4	499,5	m²	
WA 1	Grundstück	5	499,5	m²	
WA 1	Grundstück	6	499,5	m²	
WA 1					2.997,1 m²
WA 2	Grundstück	7	486,0	m²	
WA 2	Grundstück	8	486,0	m²	
WA 2	Grundstück	9	486,0	m²	
WA 2	Grundstück	10	486,0	m²	
WA 2	Grundstück	11	486,0	m²	
WA 2	Grundstück	12	486,0	m²	
WA 2					2.916,0 m²
WA 3	Grundstück	13	598,2	m²	
WA 4	Grundstück	14	514,3	m²	
WA 4	Grundstück	15	480,0	m²	
WA 4	Grundstück	16	480,0	m²	
WA 4	Grundstück	17	553,5	m²	
WA 4	Grundstück	18	558,0	m²	
WA 4	Grundstück	19	470,8	m²	
WA 4	Grundstück	20	440,0	m²	
WA 4	Grundstück	21	440,0	m²	
WA 4					3.936,5 m²
WA 5	Grundstück	22	581,6	m²	
WA 5	Grundstück	30	519,1	m²	
WA 5	Flurstück	711	734,3	m²	
WA 5					1.835,0 m²
WA 6	Grundstück	23	471,8	m²	
WA 6	Grundstück	27	431,9	m²	
WA 6					903,7 m²
WA 7	Grundstück	24	626,5	m²	
WA 7	Grundstück	25	742,9	m²	
WA 7	Grundstück	26	878,6	m²	
WA 7	Grundstück	28	604,7	m²	
WA 7	Grundstück	29	598,0	m²	
WA 7					3.450,7 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen					4.597,0 m²
Grünflächen					5.971,5 m²
	Uferbereich	5.277,0	m²		
	Grabenrandbereich	694,5	m²		
Wasserflächen					617,1 m²
	Graben	424,0	m²		
	Mellensee	193,1	m²		
Räumlicher Geltungsbereich					27.822,8 m²

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Grundstück wird in drei Siedlungsbereiche gegliedert. Zur Zossener Straße hin wird ein zweizeiliger drei- bzw. zweigeschossiger Geschosswohnungsbau konzipiert. Mit seiner Höhe und städtebaulichen Dichte soll er einerseits die Ortsmitte als auch die wichtigste innerörtliche Erschließungsstraße von Klausdorf betonen. Die Wohngebäude können sowohl als großzügige Einfamilienhausbebauung mit ggf. einer Einliegerwohnung als auch für den Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Die straßenseitigen Gebäude können auch als eine oder zwei immissionsschützenden Wohnzeilen ausgebildet werden und in deren Erdgeschoss oder auch darüber eine mit dem Wohnen verträgliche andere Nutzung aufnehmen, wie z.B. Büros, Ateliers, Läden, Arztpraxen, kleine Handwerksbetriebe, kleine Gastronomieeinrichtungen.

In Richtung Mellensee schließt sich eine für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Umfahrung (an Stelle einer Wendemöglichkeit) an. Diese umgrenzt vollständig die mit zweigeschossigen, nicht unterkellert konzipierten Einzelhaus-Wohngrundstücke.

Die südlich der neuen Erschließungsstraße zum Mellensee mit zwei- und drei geschossigen Gebäuden angeordneten Wohngrundstücke respektieren eigentums- und naturräumliche Gegebenheiten. Deren Erschließung bedingt eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, weshalb eine kleine Stichstraße angelegt wird.

Der nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhaltende 50 Meter-Bauverbotsabstand wird eingehalten. Die vor dem Seeufer beizubehaltenden Grünflächen verbleiben wie eigenschaftsrechtlich gegeben im privaten und öffentlichen Eigentum. Allerdings soll die Zugänglichkeit des Seeufers als auch einer anzulegenden nord-südlichen Wegeführung für die Allgemeinheit sichergestellt werden. Die natürlichen Uferlinien sind vor zu starken Eingriffen durch den Menschen zu schützen, weshalb ein Seeeinzug nicht in der vollen Breite des Plangebietes für die Allgemeinheit zugelassen werden soll. Im nördlichen Bereich sollte entlang des Entwässerungsgrabens auf dem Flächen für die Grabenbewirtschaftung eine Wegerecht für die Allgemeinheit bestimmt werden, soweit diese Flächen nicht in das kommunale Eigentum überführt wird.



Freistehende zweigeschossige Einzelhausbebauung
Beispiel © Yong Bausatzhaus - Das Innovationshaus 139
Im Städtebaulichen Konzept erfolgt die Anordnung dieses Gebäudeentwurfs nach folgenden Gesichtspunkten:

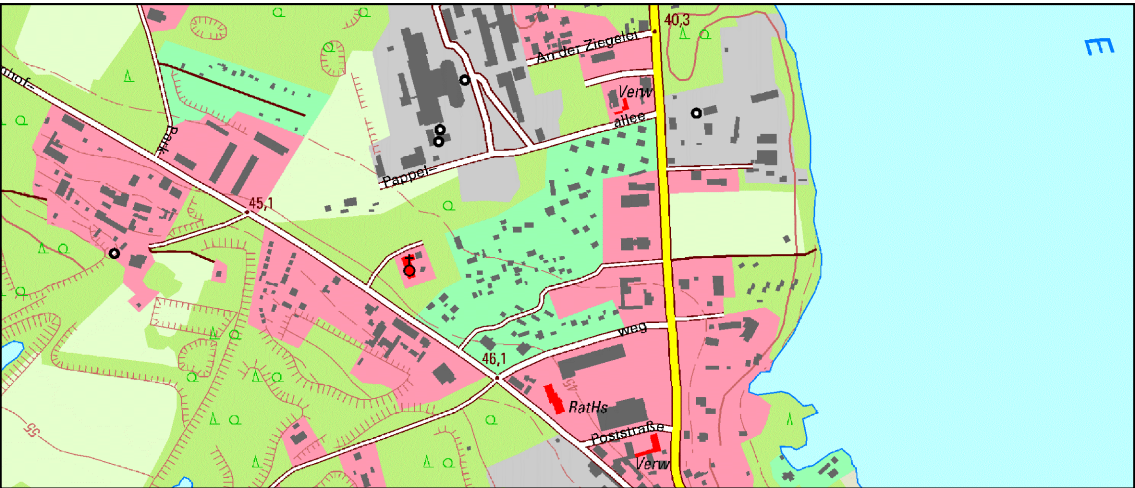
- Ausrichtung der Küchen und Schlafräume vorrangig nach Nord und Ost
- Die Hauseingangsseite mit ihrer weitgehend geschlossenen Fassade im Erdgeschoss wird nach Nord ausgerichtet oder in Verbindung mit dem Stellplatz-, Zufahrts- und Zugangsbereich je nach städtebaulicher Grundstückssituation nach Ost oder nach West.
- Dafür wird der Gebäudeentwurf ggf. auch gespiegelt oder mit seinen Fensteröffnungen individuell geändert.



Gemeinde
Am Mellensee
Ortsteil Klausdorf

Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"
Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte"

Städtebauliche Gesamtkonzeption
mit einem Vorschlag der künftigen Grundstücksparzellierung und Gebäudeanordnung



ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (maßstabslos)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2016
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

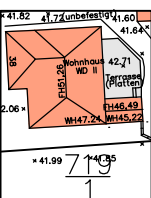
LEGENDE

Luftbilddarstellung der Umgebung des Plangebietes



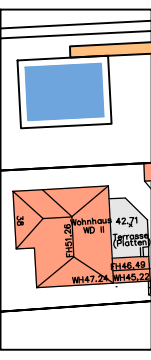
Digitale Orthophoto mit Bodenauflösung 0,10 m
© GeoBasis-DE/LGB 2017
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Planunterlage

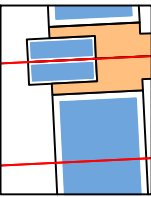


Lage- und Höhenplan mit Katasterdarstellung
© Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur
Dipl.-Ing. Thomas Millgramm / Zossen

Wohnbauflächen



Grundstruktur der Neubebauung (blau) mit Darstellung der zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden, den überdachten Stellplätzen und den Zufahrten mit freistehenden Stellplatzflächen; für jedes Grundstück sind zwei hintereinander angeordnete Stellplätze konzipiert; alle Neubauten ohne Kellerschoss, wodurch ein auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Stellplatz angeordnetes Nebengelas vorgesehen ist
Darstellung des Gebäudebestandes in roter Farbfüllung



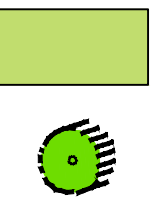
Vorschlag der künftigen Grundstücksparzellierung und Gebäudeanordnung

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Grünflächen



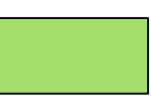
Grünflächen in der 50 m Abstandsbereich zum Mellensee
Grünflächen für die Grabenbewirtschaftung und Vernetzung

Wasserflächen / Flächen zur Regelung des Wasserabflusses



Entwässerungsgraben / Vorfluter
im Plangebiet befindliche Wasserfläche des Mellensees

Waldflächen



vorhandener Wald

Plangebietsgrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßstab 1 : 1 000 (im Original) 15. September 2017

STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt Potsdam
www.pfrogner-stadtplaner.de www.pfrogner-architekten.de