

Dittmer + Dittmer

Architektur Städtebau
Planung Beratung
Strategie Konzept

Inhaber: Jan F. Dittmer

Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL
Seelingstr. 58 - 14059 Berlin

Tel.: 030-30 10 54 42

Fax: 030-30 10 54 18

Mobil: 0179-112 50 77

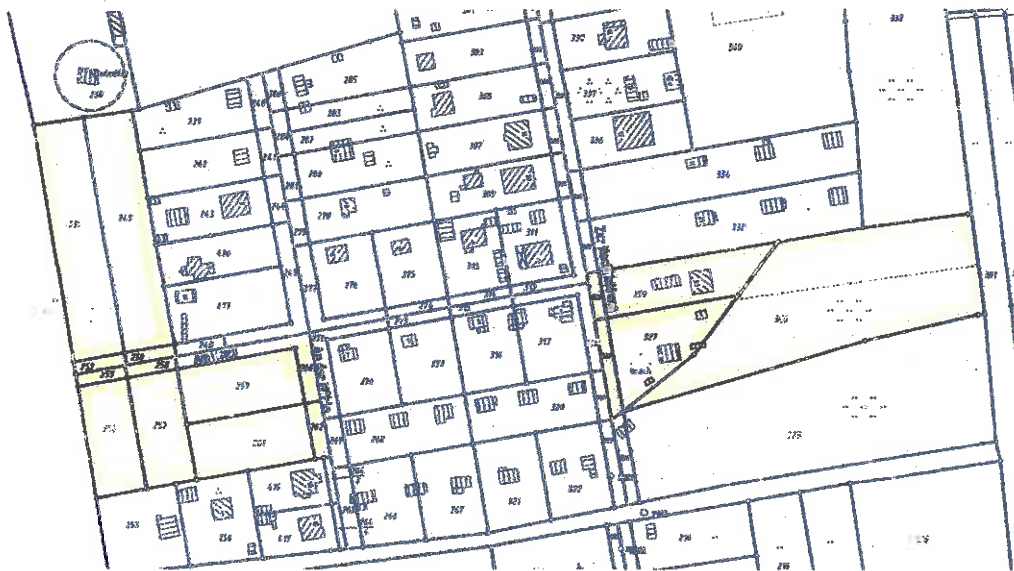
info@dittmer-dittmer.de

Michendorf – Langerwisch

Vorstellung der Städtebauliche Konzepte

„An der Mühle“ und „Zur Nachthütung“

Das Büro D + D ist beauftragt zur **Erstellung je eines städtebaulichen Konzeptes** für die Fläche „An der Mühle“ und „Zur Nachthütung“ und bevollmächtigt zur **Vorstellung dieser Konzepte in der Gemeinde bzw. im Ortsbeirat**. Ziel ist es die Bebaubarkeit der Grundstücke zu klären.



Der Ausschuss bzw. der Ortsbeirat wird darum gebeten, die vorgelegten Varianten zu prüfen. Diese sind je als „kleine“ bzw. „große“ Variante angelegt, wobei die „kleine“-Variante ohne große Probleme möglich sein sollte. Für das Flurstück 259 liegt ein bis Mitte 2019 gültiger Bauvorbescheid vor, mit dem ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 12 x 12 m genehmigungsfähig ist.

Die „große“ Variante stellt aus Sicht des Eigentümers und des Planungsbüros für beide Grundstücke eine sinnvolle Abrundung der Siedlung dar, schließt die Lücken im Bestand und schafft attraktiven Flächen für eine Wohnnutzung.

Abrundungs- / Innenbereichssatzung

Wir bitten ebenfalls zu prüfen, in wieweit die „großen“ Varianten durch eine „Innenbereichssatzung“ zu ermöglichen ist.

Aufgrund der absehbaren zeitlichen Dimension und des finanziellen Aufwands ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Grundstückseigentümer eine nachrangige Option.

Konzept „Zur Nachthütung“

Die Teilflächen dieses Grundstücks erstrecken sich östlich der Straße „Zur Nachthütung“. Die Flächen sind aktuell bebaut mit 2 Wochenendhäusern; das Grundstück hat eine Gesamtgröße von rd. 7.400 m² (siehe Abbildung). Für die Flächen besteht KEIN Bebauungsplan.



Im Flächennutzungsplan Michendorf sind die Flächen an der Straße als Wohnbauflächen dargestellt; hinter der aktuell schräg verlaufenden hinteren Grundstücksgrenze stellt der FNP Landschaftsschutzgebiet dar. Die nördlich angrenzende, im FNP als Grünfläche dargestellte Fläche, die dem Anschein nach durch Wochenendhäuser genutzt wird, erstreckt sich fast in doppelt so weit (ostwärts) in die Tiefe, wie die Bestandbebauung auf dem hier vorgestellten Grundstück.

Variante 1

Aufgrund der Situation vor Ort und der Nutzung auf den Grundstücken (Gebäude teils auf Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet dargestellt sind) und der Nutzungstiefe von der Straße erfolgte die Erarbeitung von Var. 1: Hier entstehen auf **2 Grundstücken (Größe je ca. 1.900 m²) je 1 freistehendes Einfamilienhaus**, jeweils mit Carport / Garage auf dem Grundstück und Terrasse in Süd / Ost-Lage am Haus. Trotz der jetzt rechteckig angepassten Grundstückszuschnitts stehen die Häuser tatsächlich dort, so im Bestand die beiden Wochenendhäuser vorhanden sind (siehe Zeichnung Bestand und Konzept – Var. 1).

Variante 2

Statt der großen Grundstücke (Var. 1) entstehen **2 kleine Grundstücke (Größe je ca. 770 m²) an der Straße** sowie **4 Grundstücke dahinter (Größe 900 bis 1.000 m²) mit Anbindung über eine Stichstraße**; jeweils mit Carport / Garage auf dem Grundstück und Terrassen in Südost- bzw. Südwest-Ausrichtung am Haus.

Diese Varianten orientiert sich an der Tiefe und der Nutzungen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Mit den beiden gezeigten städtebaulichen Konzepten wird dieser Teil der Siedlung sinnvoll gegenüber dem Außenbereich abgegrenzt und - gegenüber der aktuellen Nutzung - eine wertige Wohnnutzung z.B. für junge Familien ermöglicht.

Konzept „An der Mühle“

Die Teilflächen dieses Grundstücks erstrecken sich in L-Form südlich der Bockwindmühle Langerwisch bis an die Straße „An der Mühle“, südlich der Kreuzung zur Straße „Am Hang“. Die Fläche sind aktuell unbebaut und haben insgesamt eine Größe von rd. 8.200 m² (siehe Abbildung).



Für die Flächen besteht KEIN Bebauungsplan, der bestehende B-Plan „An der Mühle“ betrifft NICHT die hier behandelten Flächen.

Im Flächennutzungsplan Michendorf sind die Flächen teilweise als Wohnbauflächen (Flächen „An der Mühle“) und teilweise als Grünflächen dargestellt.

Westlich der Grundstücke liegt eine Heide-Fläche, die im FNP als Landschaftsschutzgebiet dargestellt ist.

Variante 1

Auf dieser Grundlage ist das Städtebauliche Konzept - Var. 1 - erstellt worden, mit dem **je 1 Einfamilienhaus auf 2 Grundstücken an der Straße entstehen (Grundstückgröße je ca. 2.200 m²)** jeweils mit Carport / Garage auf dem Grundstück und Terrasse mit Südwest-Ausrichtung am Haus.

Variante 2

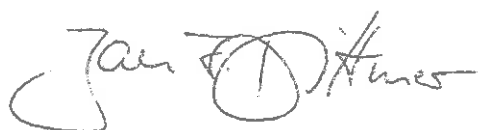
Aufgrund der vorhandenen Parzellierung sind die westlichen Flächen (im FNP bislang als Grünflächen dargestellt) ursprünglich wohl für eine Bebauung vorgesehen gewesen.

Aufgrund dieser Annahme wurde das Konzept – Var. 2 - entwickelt, in dem auf diesen Flächen zusätzlich zu den beiden Häusern an der Straße (Var. 1) **vier weitere, freistehende Einfamilienhäuser** angeordnet sind (Grundstücke ca. 1.150 m² bzw. ca. 1.540 m²). PKW werden zentral auf 5 PKW-Stellplätzen abgestellt, auf denen auch ein Kinderspielplatz oder eine gemeinschaftliche Nutzung möglich wäre. Eine Pkw-Zufahrt ist für alle Grundstücke vorgesehen.

Zur westlichen Grenze zum Landschaftsschutzgebiet wird ein Abstand von 20,0 m eingehalten, um die Belange des Landschaftsschutzes angemessen zu berücksichtigen; zur nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Mühle wird ein Abstand von 16 m eingehalten, so dass zur Mühle selbst mindestens ein Abstand 27 m eingehalten wird.

Hinweis:

Auf den Zeichnungen sind Häuser 8,0 x 9,0 m eingezeichnet; diese sind als EG + ausgebautes Dach vorgesehen. Es sollen jedoch auch Häuser bis zu einer Grundfläche von ca. 110 m² und eine Nutzfläche von ca. 130 m² (EG + DG) möglich sein.



Berlin, den 25.10.2018 - Planungsbüro D+D - Dittmer + Dittmer, Jan F. Dittmer

Michendorf- Langerwisch- Zur Nachthütung
Bestand

Stand: 10.10.2018



Zur Nachthütung

Erläuterungen:
Darstellung ist eine Kombination aus einem
G**gle-Luftbild und dem
Grundstücksgrenzen aus dem
Katasterplan (Bandenburg Viewer)

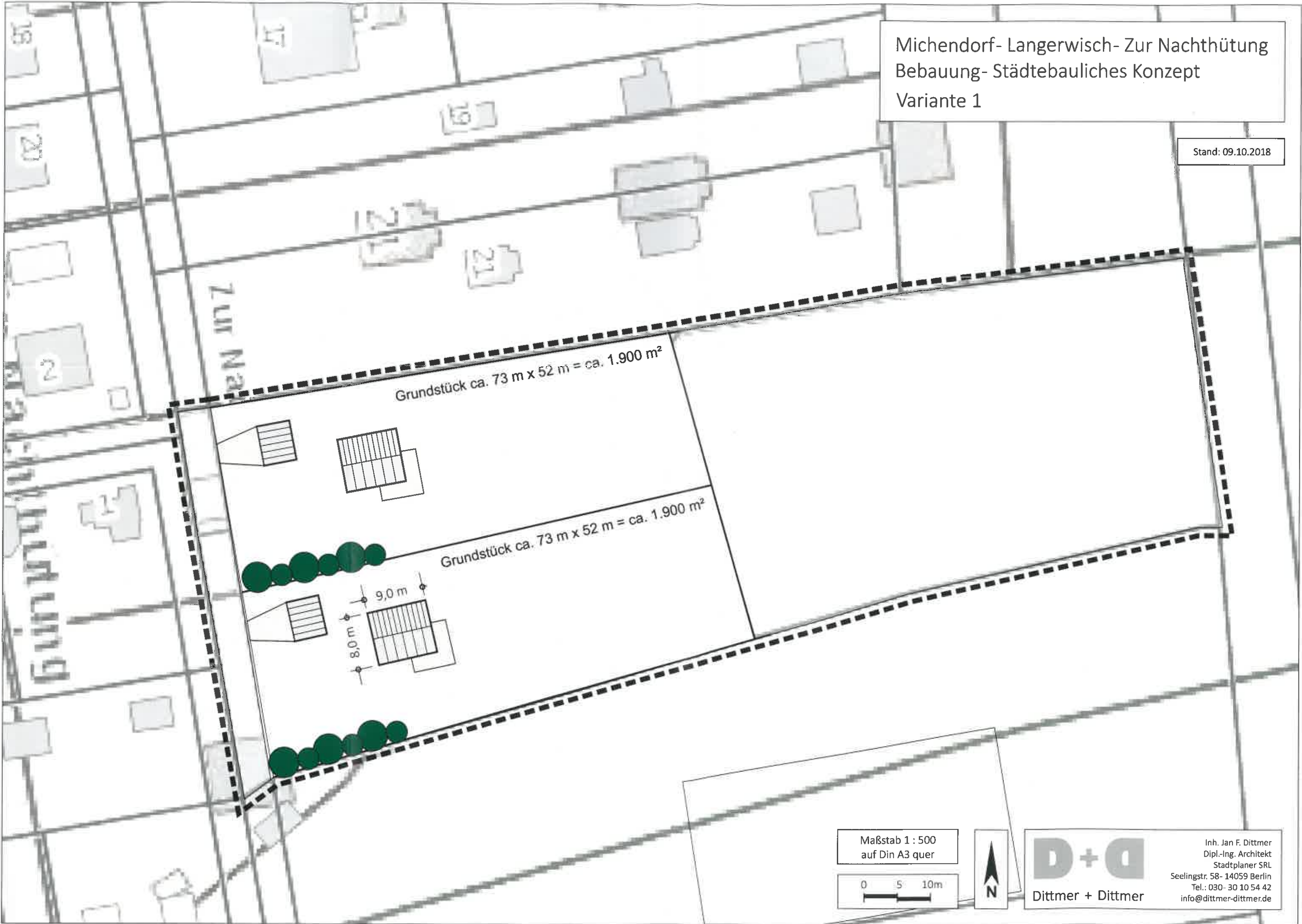
Maßstab 1 : 500
auf Din A3 hochkant



Inh. Jan F. Dittmer
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL
Seelingstr. 58- 14059 Berlin
Tel.: 030- 30 10 54 42
info@dittmer-dittmer.de

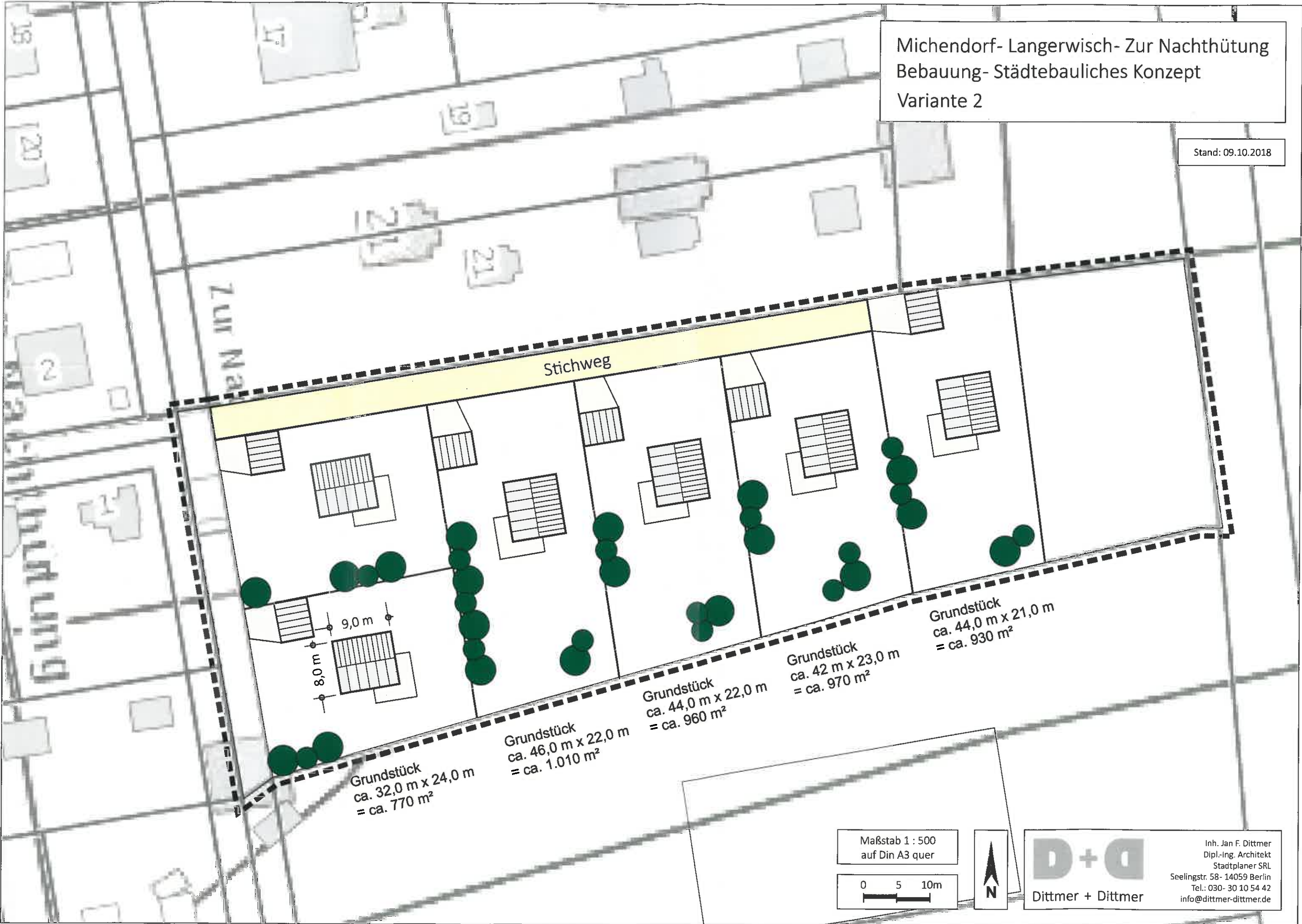
Michendorf- Langerwisch- Zur Nachthütung
Bebauung- Städtebauliches Konzept
Variante 1

Stand: 09.10.2018

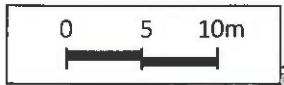


Michendorf- Langerwisch- Zur Nachthütung
Bebauung- Städtebauliches Konzept
Variante 2

Stand: 09.10.2018



Maßstab 1 : 500
auf Din A3 quer



D+D
Dittmer + Dittmer

Inh. Jan F. Dittmer
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL
Seelingstr. 58- 14059 Berlin
Tel.: 030- 30 10 54 42
info@dittmer-dittmer.de

Michendorf- Langerwisch- An der Mühle
Bestand

Stand: 10.10.2018



Maßstab 1 : 500
auf Din A3 hochkant



Dittmer + Dittmer

Inh. Jan F. Dittmer
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL
Seelingstr. 58 - 14059 Berlin
Tel.: 030- 30 10 54 42
info@dittmer-dittmer.de

Erläuterungen:
Darstellung ist eine Kombination aus einem
G**gle-Luftbild und dem
Grundstücksgrenzen aus dem
Katasterplan (Bandenburg Viewer)

Michendorf- Langerwisch - An der Mühle
Bebauung- Städtebauliches Konzept
Variante 1

Stand: 09.10.2018



Grundstück ca. 88 m x 25 m = ca. 2.200 m²

Grundstück ca. 88 m x 25 m = ca. 2.200 m²

Maßstab 1 : 500
auf Din A3 hochkant



Dittmer + Dittmer

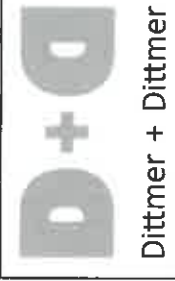
Inh. Jan F. Dittmer
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL
Seelingstr. 58 - 14059 Berlin
Tel. : 030- 30 10 54 42
info@dittmer-dittmer.de

Michendorf- Langerwisch - An der Mühle
Bebauung- Städtebauliches Konzept
Variante 2

Stand: 09.10.2018



Maßstab 1 : 500
auf Din A3 hochkant



Inh. Jan F. Dittmer
Dipl.-Ing. Architekt
Stadtplaner SRL
Seelingstr. 58 - 14059 Berlin
Tel.: 030- 30 10 54 42
info@dittmer-dittmer.de

Dittmer + Dittmer



Datum: 06.11.2016 Zeit: 17:03
Benutzer: Bez7 Drucker: WFS01WjPrint
Nur für den Dienstgebrauch | Programmversion: LIS 1.3.8.0.003 11.7A

