



Beschreibung des Vorhaben- und Erschließungskonzeptes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 118/1 und 118/2 der Flur 5 der Gemarkung Luckenwalde. Das Grundstück an der Käthe-Kollwitz-Straße ist seit vielen Jahren ungenutzt und mit bereits ruinösen Gewerbegebäuden bebaut. Die Deutsche Reihenhäuser AG strebt die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche als Reihenhäuser-Wohnpark an. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung soll die Fläche einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Vorhaben soll bezahlbares Wohneigentum für die Luckenwalder Mittelschicht, insbesondere für junge Familien mit Kindern geschaffen werden.

Die städtebauliche Planung sieht eine Wohnanlage mit 18 Reiheneinheiten auf einer Fläche von rund 4.100 m² vor. Die Reihenhäuser weisen Hausgrößen von 120 m² und 145 m² Wohnfläche auf. Die Hausgruppen bestehen aus vier bis maximal sechs Reihenhäusern und sind mit den Gartenseiten vorwiegend nach Südosten orientiert. Die Häuser ohne Keller werden mit Satteldach und teils mit Gauben ausgeführt. Gemäß Brandenburgischer Bauordnung weisen die Reihenhäuser drei Vollgeschosse und Firsthöhen von 9,53 m und 10,45 m über der Geländeoberfläche auf. Das Quartier wird nach dem Prinzip des Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) entwickelt. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück. Die Häuser werden im KfW 55 Standard errichtet. Die Versorgung der gesamten Reihenhäuser-Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Photovoltaikanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt über eine Stichstraße ausgehend von der Käthe-Kollwitz-Straße, die in einer T-Kreuzung mündet. Diese wird als private Mischverkehrsfläche, mit einer Breite von 6 m, ausgestattet. Mit insgesamt 18 Stellplätzen wird ein einfacher Stellplatznachweis erbracht. Fahrräder können überwiegend in den Vorgartenschranken der Reihenhäuser untergebracht werden. Zudem ist ein gemeinschaftlicher Fahrradstellplatz für rund 28 Fahrräder im Kern des Wohnparks vorgesehen.

LEGENDE FARBKONZEPT FASSADE

Fassaden						Fasche und Laibung		Vorgarten-/ Terrassenschrank, Gartenbox und Abfallplatz	
Sto AC 16040	Sto AC 16044	Sto AC 16047	Sto AC 16049	Sto AC 16263	Sto AC 16267	Sto AC 16268	RAL 9003	Material: HPL	Farbe: Birch Grey

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze soll eine Verlängerung des Fläming Skates ermöglicht werden. Über einen Gehweg wird auch der Allgemeinheit Zugang zum Fläming Skate durch den privaten Wohnpark gegeben.

Das Freiraumkonzept der Reihenhäuserwohnanlage sieht neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen vor. Zudem wird ein Gemeinschaftsplatz mit ca. 70 m² geschaffen, der als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner, insbesondere die Kinder des geplanten Wohnparks, dient. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Die Stellplatzanlagen werden in Form von Baumanpflanzungen Hecken und Bodendeckern durchgrünt.

Im Sinne der Insektenfreundlichkeit werden technische Möglichkeiten bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen, Zuwegungen, Hauseingängen und sonstige Flächen genutzt, um die Auswirkungen auf die Insektenwelt zu minimieren. Es werden LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe (mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin) verwendet. Die Leuchten sind außerdem vollständig geschlossen, staubdicht und ohne bzw. mit möglichst geringer Abstrahlung nach oben.

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend vor Ort mit Hilfe von Rigolen zur Versickerung gebracht werden. Nur ein kleiner Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann nicht im Vorhabengebiet versickert werden und wird eingeleitet.

Textliche Festsetzungen

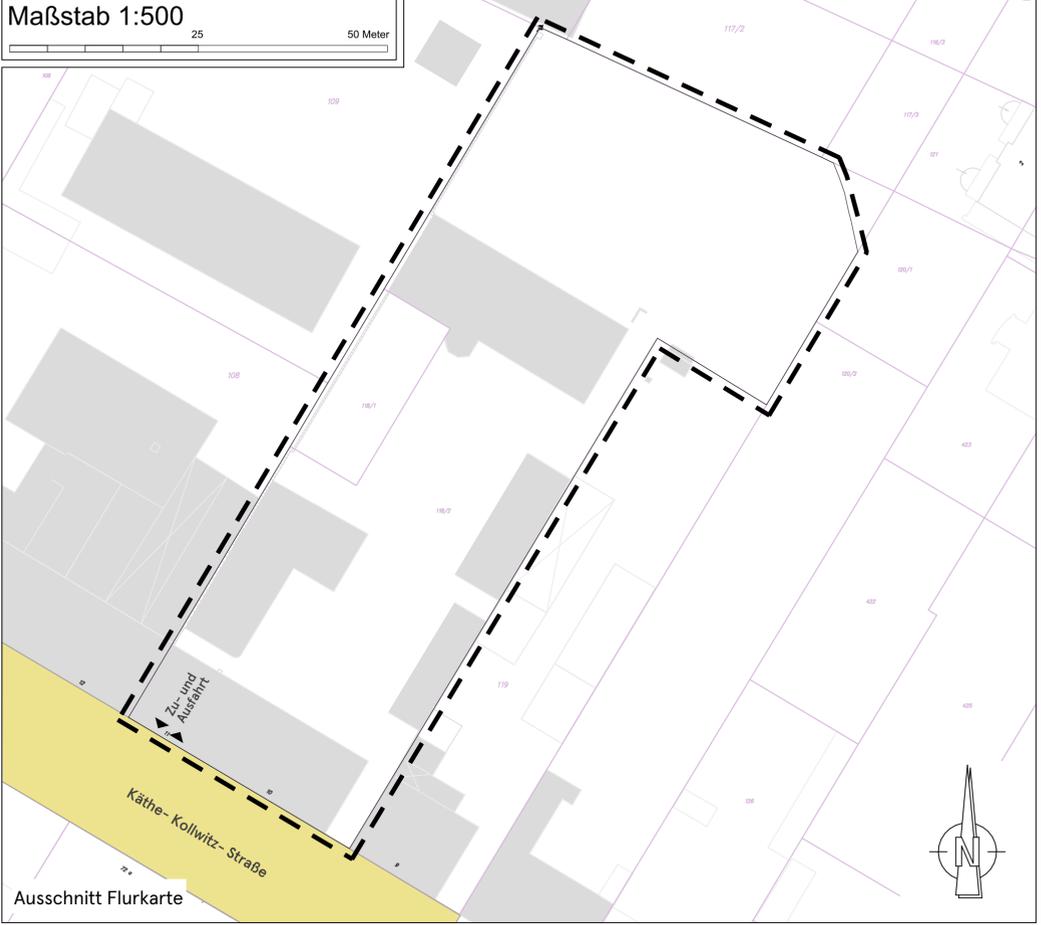
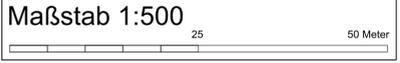
- Die in dieser Urkunde dargestellten baulichen Anlagen stellen die Mindestausnutzung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 "Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11" dar. Abweichungen, Änderungen und Ergänzungen sind nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 und des Durchführungsvertrages zulässig, soweit die Identität des Vorhabens dadurch nicht berührt wird.
- Aus den baulichen Detaildarstellungen sowie den textlichen Beschreibungen des Vorhabens lässt sich kein Normcharakter für die Genehmigung ableiten.

Ausfertigungsvermerk

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird hiermit zusammen mit der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48/2020 "Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10 - 11" ausgefertigt.

Luckenwalde, den.....

Siegel Die Bürgermeisterin



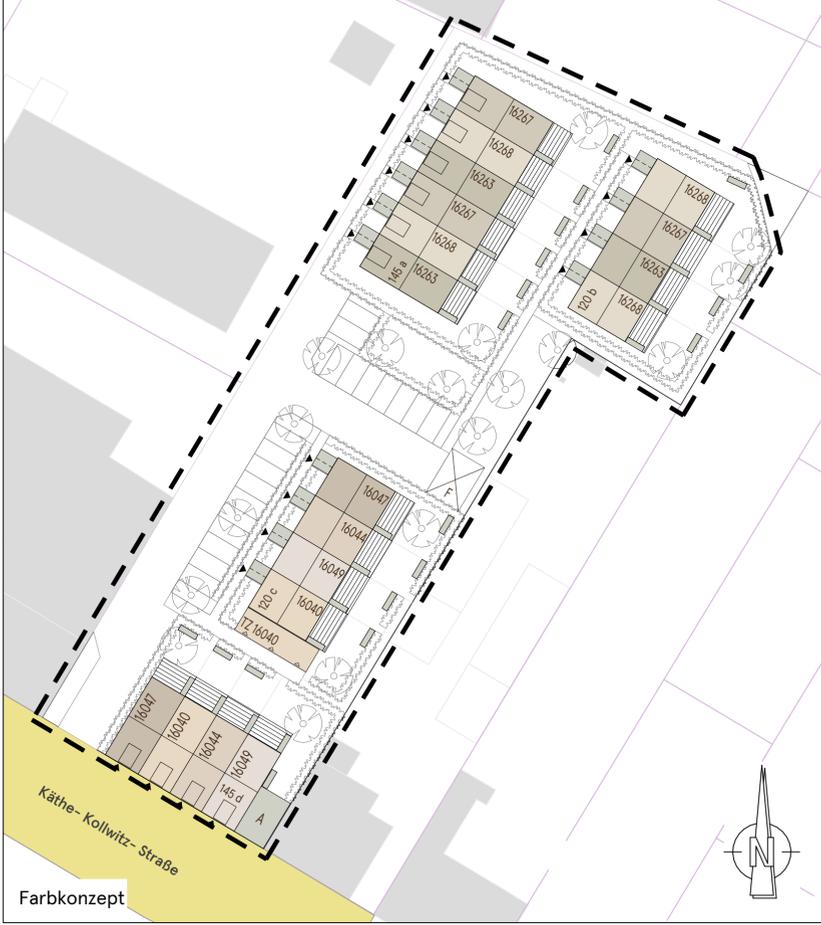
Ausschnitt Flurkarte

LEGENDE

- Privatgärten
- Gemeinschaftsgrünflächen
- Privatwege- und Privatstraßenflächen
- Gehrecht für die Allgemeinheit
- öffentliche Straße
- Weg
- Private Stellplätze
- Überdachte Fahrradabstellfläche
- Gemeinschaftsplatz
- Hausgruppe
- Grenze
- Technikzentrale
- Gartenbox
- Abfallsammelplatz
- Baum
- Gebäude Bestand
- Kataster
- Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Bebauungs- und Erschließungskonzept



Farbkonzept



Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48/2020 "Wohnanlage Käthe-Kollwitz-Straße 10-11"

Planstand: 01.06.2022
Gemarkung: Luckenwalde
Flur: 5
Flurstück: 118/1, 118/2
Plangrundlage: Amtlicher Lageplan vom 24.02.2021
 Dipl.-Ing. Horst Obermann
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bearbeitung durch:

Deutsche Reihenhäuser
 Poller Kirchweg 99
 51105 Köln
 Telefon 0221 340309 0
 www.reihenhäuser.de