Bebauungsplan 27P "Schönower Straße - ehemaliger Kohleplatz"

Anlage 1
Vorplanung

BAUVORHABEN

NEUBAU VON 2 GEBÄUDEN
MIT WOHN- UND GEWERBE-
NUTZUNG
SCHÖNOWER STRASSE 102
16341 PANKETAL –
ORTSTEIL ZEPERNICK

BAUHERR

GEMEINDE PANKETAL
SCHÖNOWER STRASSE 105
16341 PANKETAL

GRUNDSTÜCK - LAGE

Sitz Gemeinde Panketal

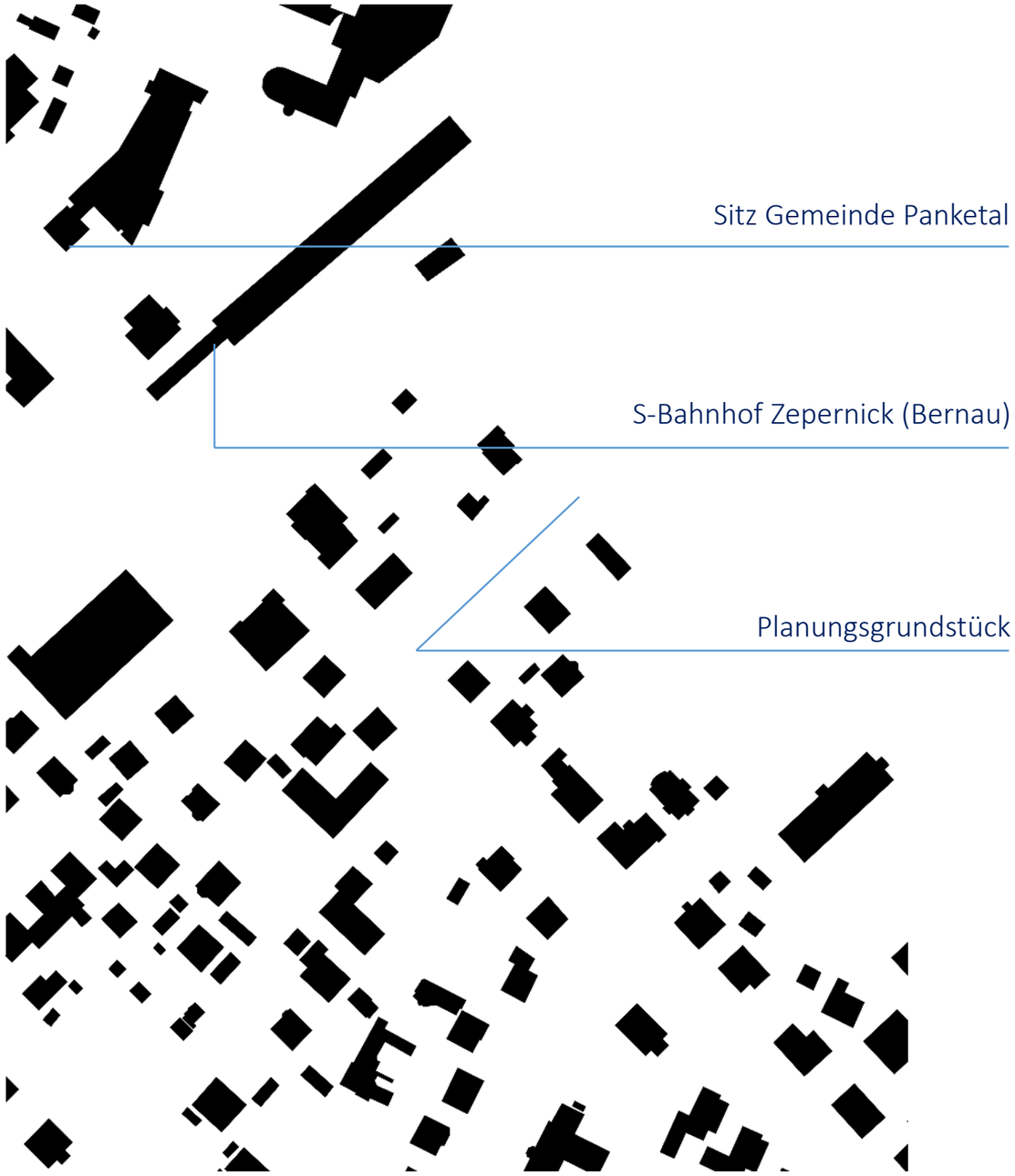
S-Bahnhof Zepernick (Bernau)

Planungsgrundstück

PLANUNGSAUFGABE

- Neubau Wohn- und Geschäftshaus
- 2 Gebäude mit gesamt 600 m² BGF Grundfläche
- Höhe Gebäude ≤ 13.00 m
- 2/3 Wohnen + 1/3 Gewerbe
- Wohnungsgröße 2 - 5 Zimmer
- Gewerbenutzung : Gastronomie, Praxen, Büronutzung

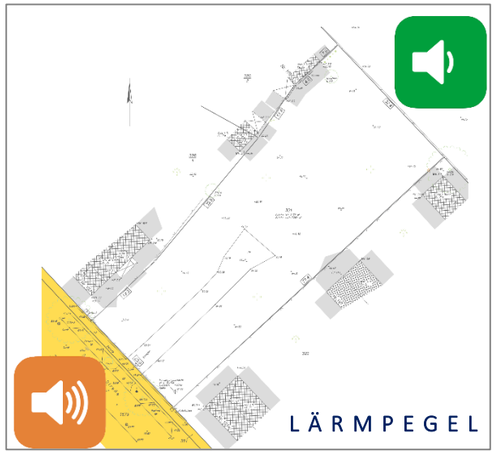
UMGEBUNG - ORTSSTRUKTUR

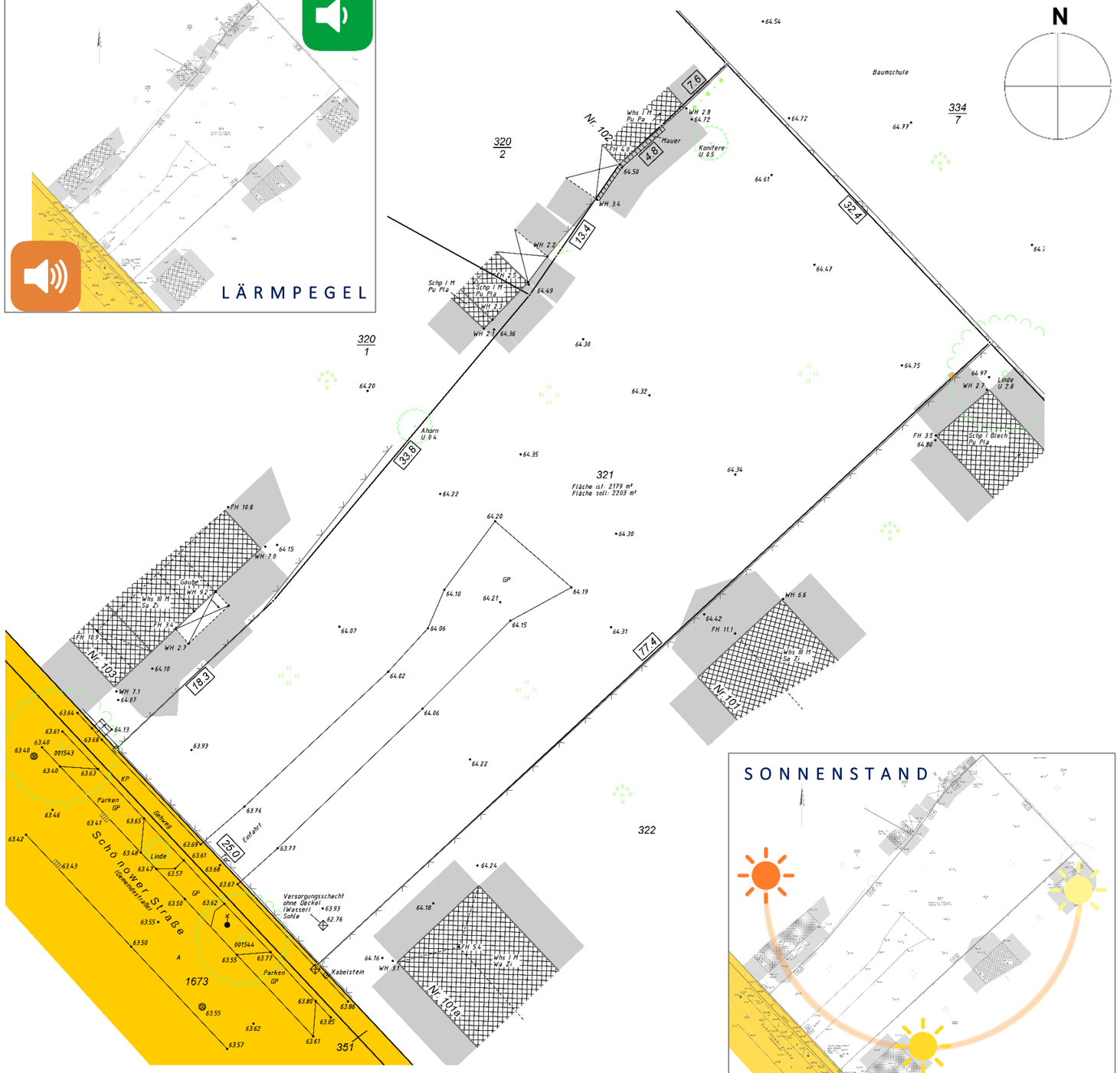


Blick von der Straße

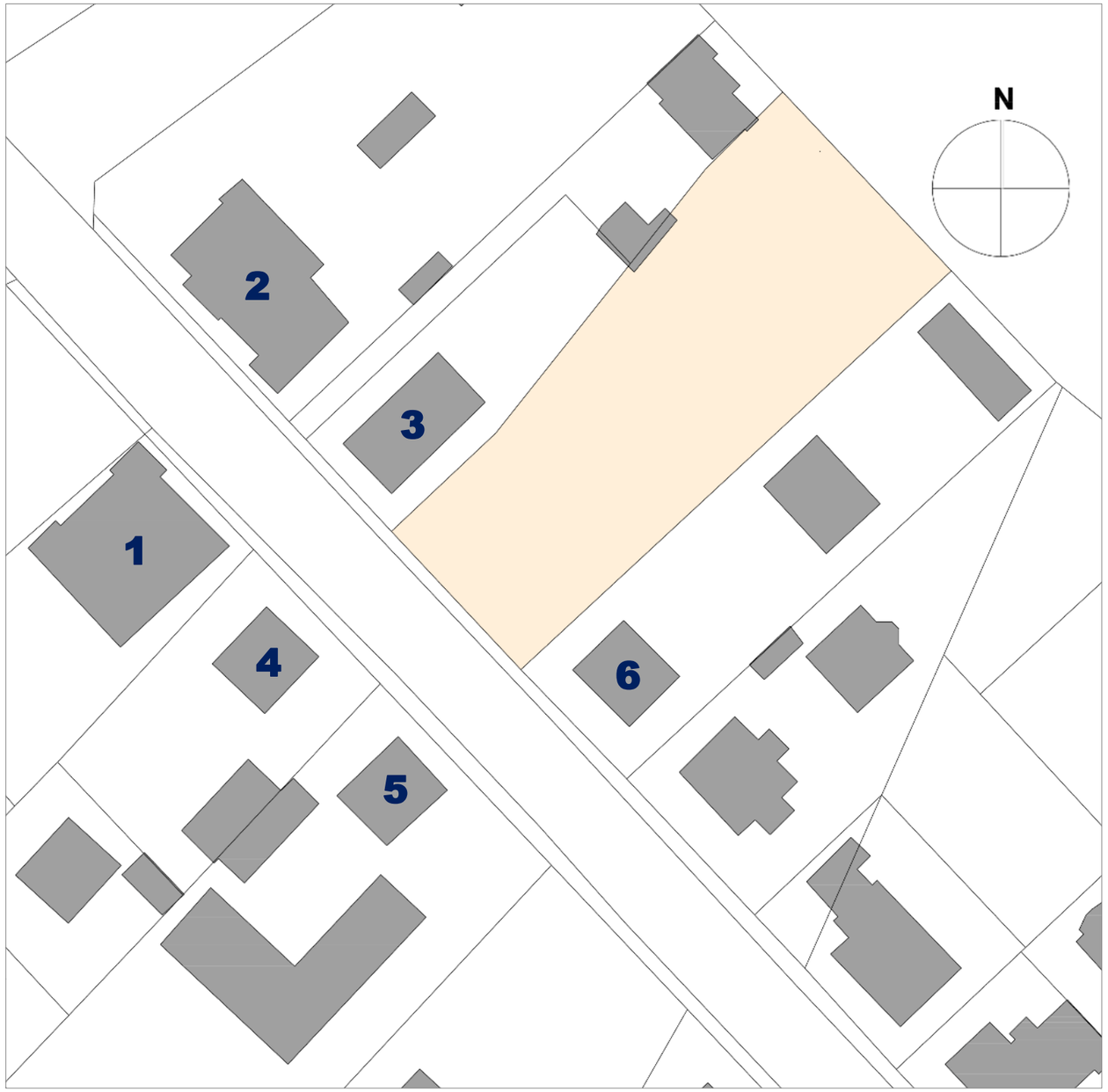
Blick in Richtung Straße

GRUNDSTÜCK - EINFLÜSSE



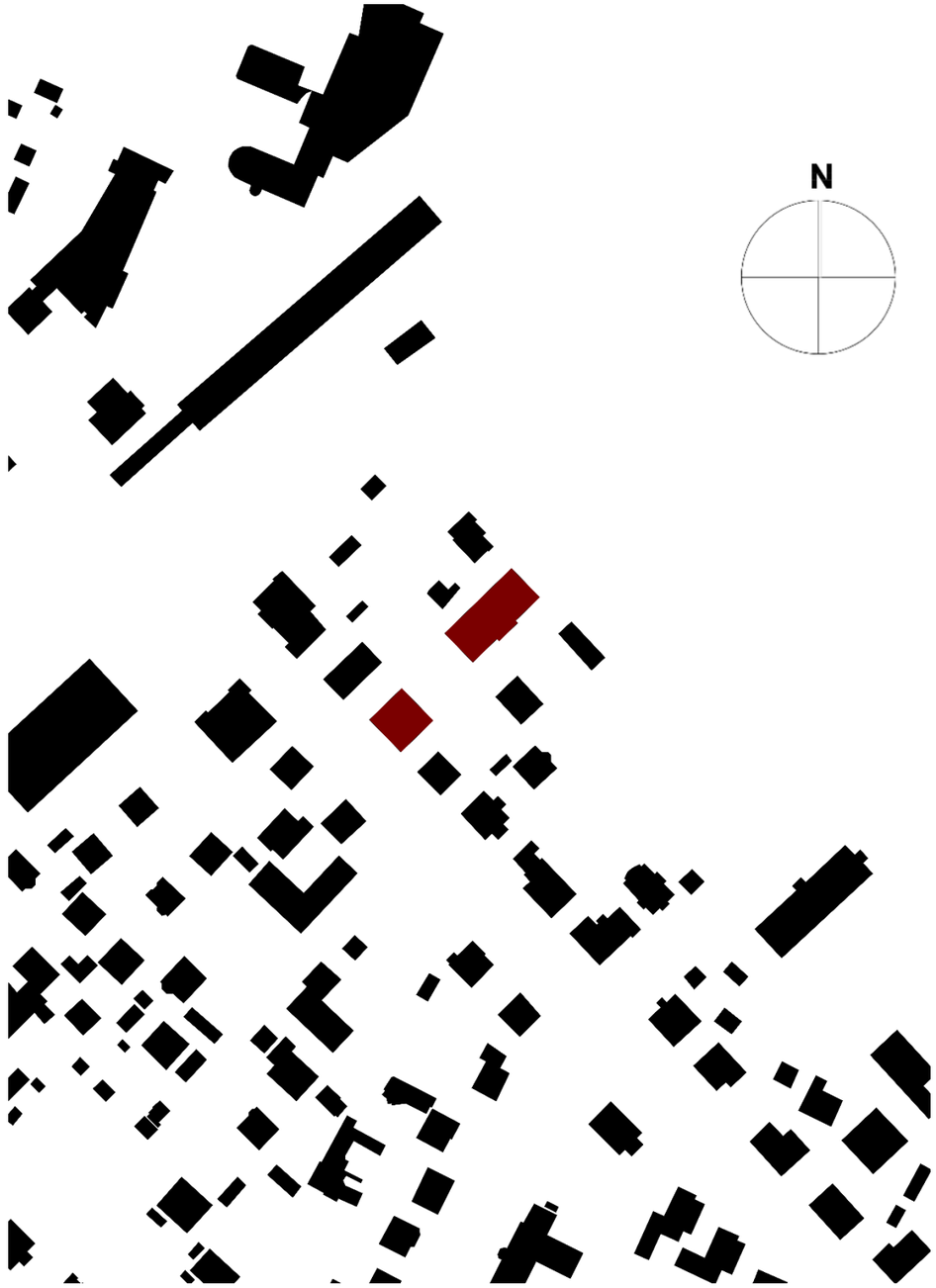


GRUNDSTÜCK - NACHBARBEBAUUNG



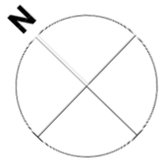
GRUNDSTÜCK - ORTSSTRUKTUR

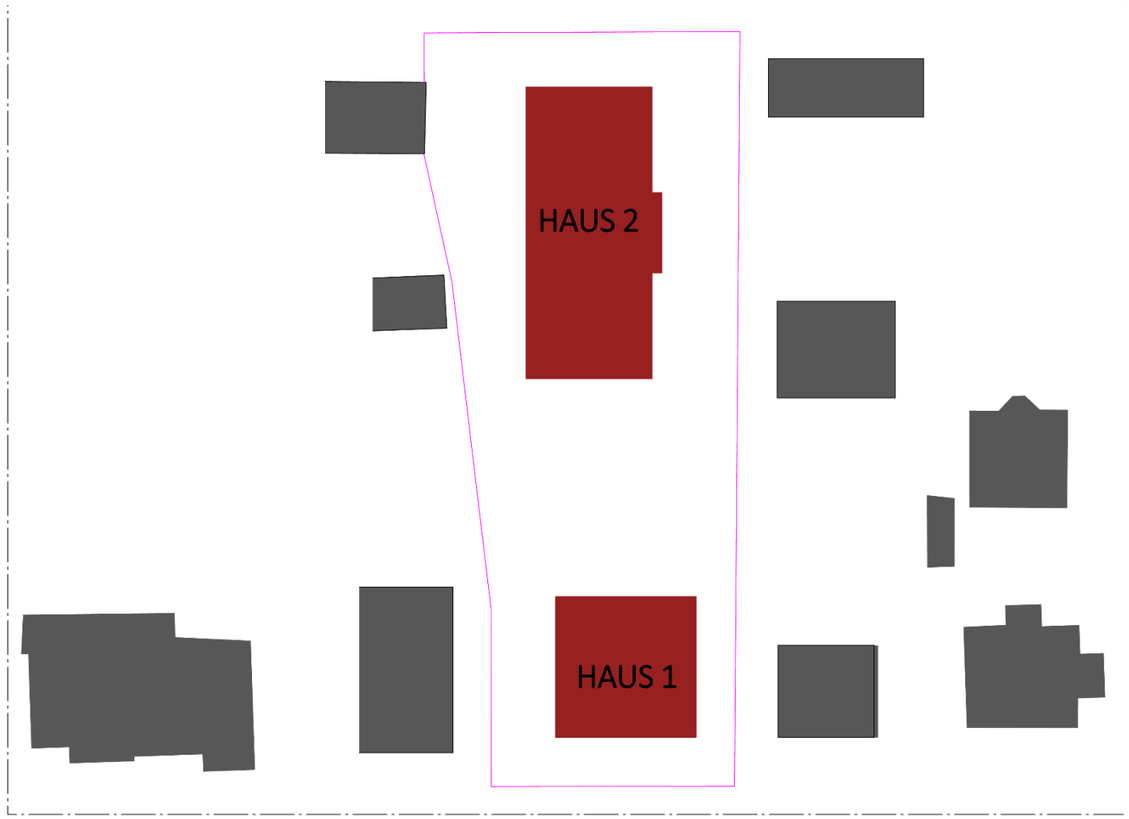
- gewachsene Siedlungsstruktur
- in der Nähe zur Bahntrasse größere Gebäude (Wohnen, Gewerbe)

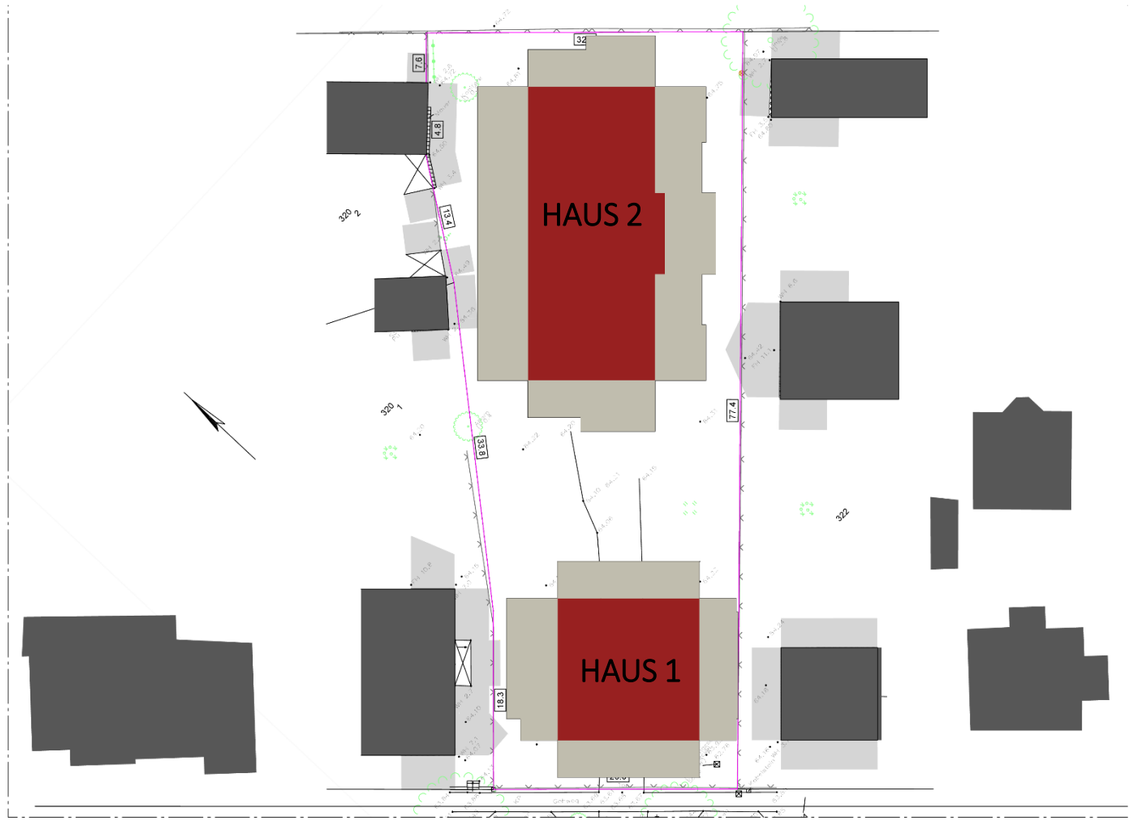


- Neubau von 2 Gebäuden

KONZEPT NEUBAU



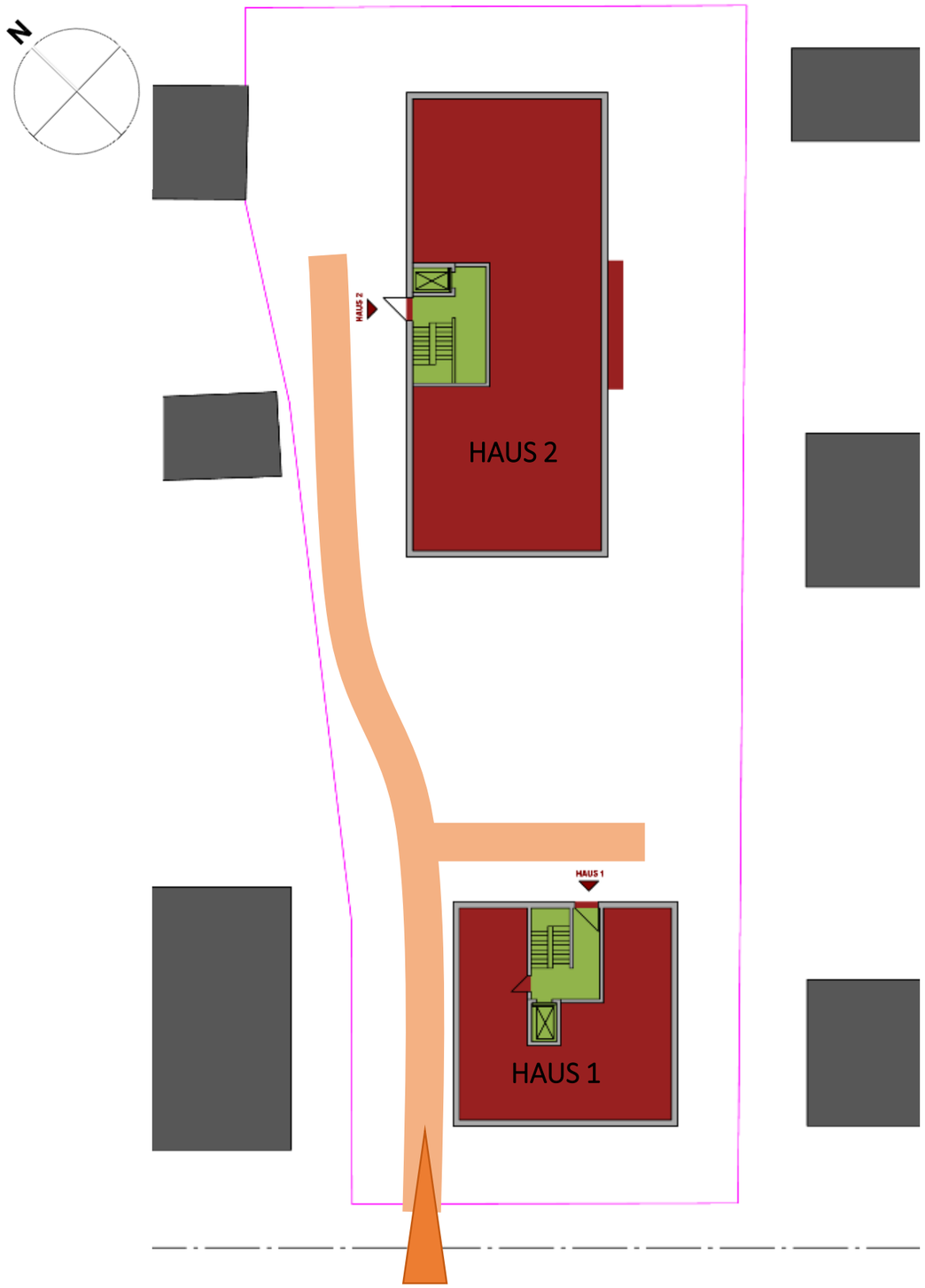




NEUBAU
- 2 Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen
- Haus 1 – BGF 200 m²
- Haus 2 – BGF 400 m²

ABSTANDSFLÄCHEN
- 0,4 H mindestens 3 Meter
- dürfen sich nicht überlagern
- liegen auf dem eigenen Grundstück

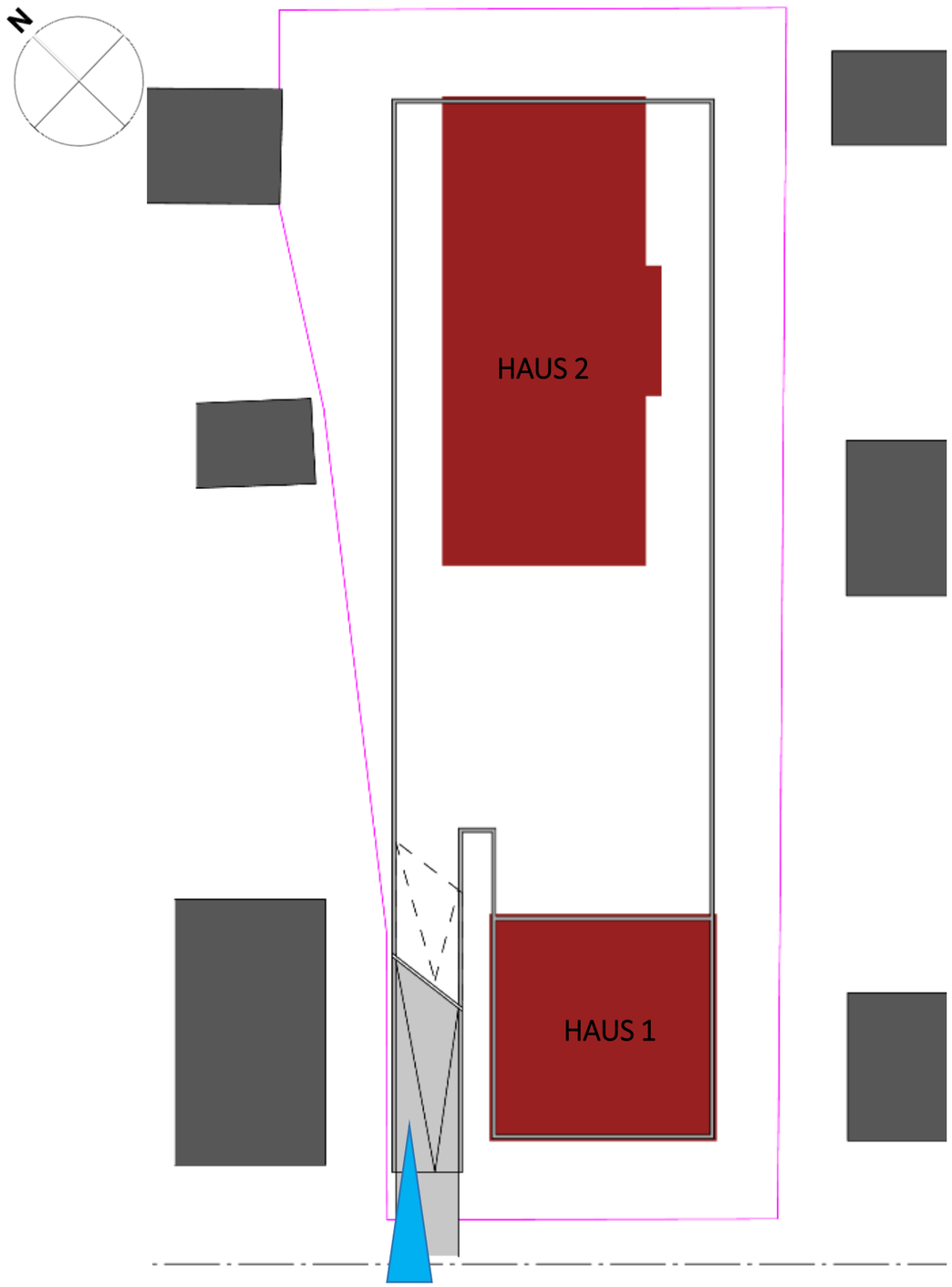
KONZEPT ERSCHLIESSUNG GEBÄUDE



Erschließung der Gebäude

- Gemeinsamer Erschließungsweg auf dem Grundstück auf der nord-westlichen Seite – Platzbedarf zwischen den bestehenden Bäumen vorhandenen
- Je Gebäude ein Erschließungskern mit Aufzug an Erschließung angelagert
- Außenliegende Treppenhäuser – an der Außenwand liegend mit Fenster

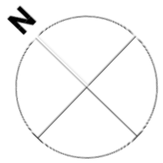
KONZEPT ERSCHLIESSUNG ZUFAHRT TIEFGARAGE



Konzept Zufahrt Tiefgarage

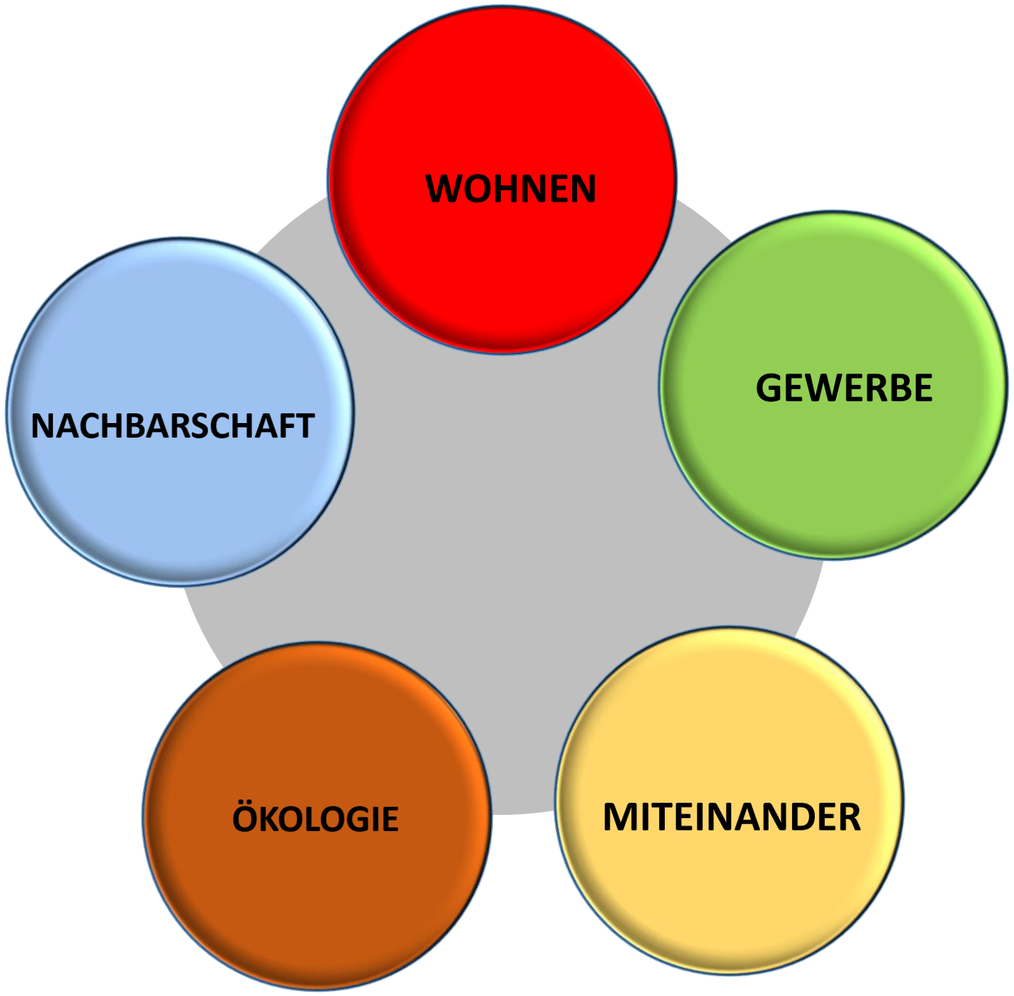
- Zufahrt TG auf der nord-westlichen Seite – Platzbedarf zwischen den bestehenden Bäumen vorhandenen
- TG befindet sich im Bereich der beiden Gebäude und deren Zwischenbereich
- TG ist vollständig unterhalb des Geländes

KONZEPT NUTZUNG



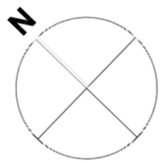
WOHNEN I ARBEITEN I LEBEN

- **Ganzzeitliches Betrachtung** des Grundstückes als Teil der Gesellschaft und Teil der Gemeinde Panketal
- **Familienwohnen** in qualitativ hochwertiger Umgebung
- **Selbstbestimmtes Wohnen** bis ins hohe Alter
- Generationsübergreifendes Wohnen
- Wohnen für **Singles und Paare** in kleinen Appartements
- **Gewerbeeinrichtungen** als Synergieeffekte für die nähere und direkte Umgebung (Praxen, Büros, Restaurant)

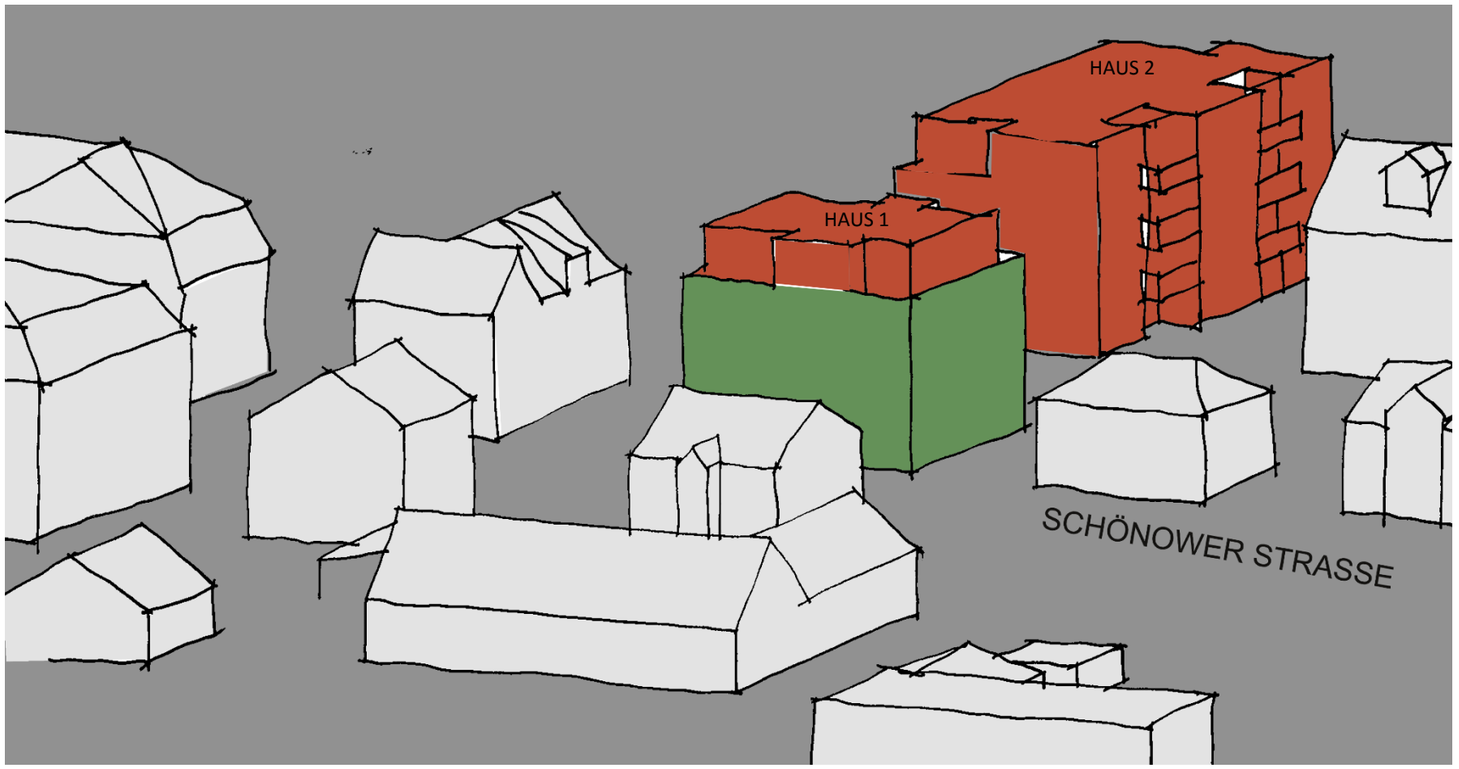


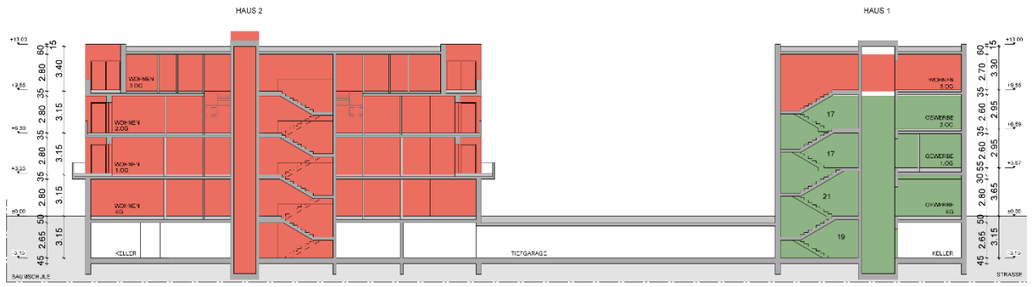
KONZEPT NUTZUNG

WOHNEN I ARBEITEN I LEBEN



- **Gesamtkonzept als Lebensbereich auf einem Grundstück**
- **Gewerbenutzung zur Straße -** Direkter Bezug zur Straße - Infrastruktur
- **Dachgeschosswohnung für Familien**
- **Seniorengerechtes Wohnen / Familienwohnungen im hintern Bereich -** Ruhigere Atmosphäre
- **Behindertengerechtes Wohnen -** mit Privatgärten
- Wohnungen p**artizipieren von Gewerbeeinrichtungen im vorderen Gebäude**





WOHNEN

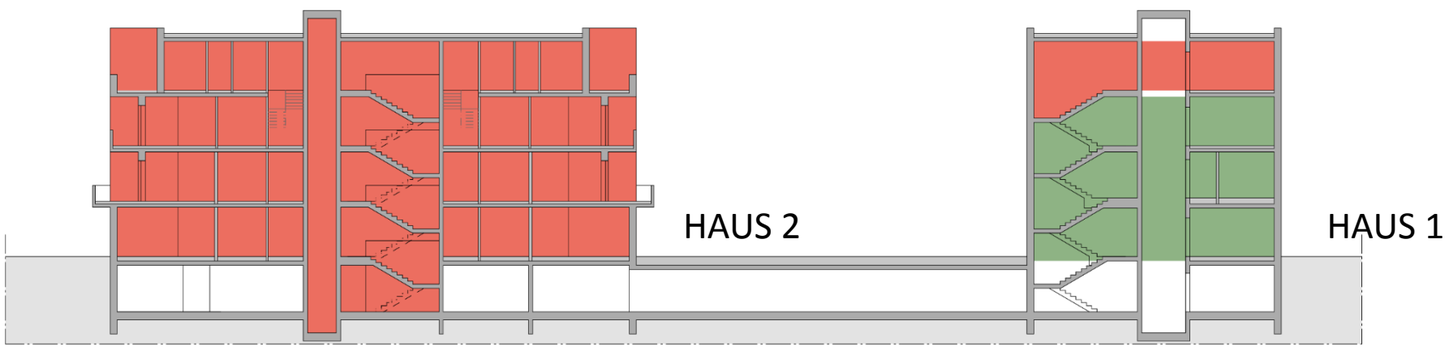
GEWERBE

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN

	HAUS 1				HAUS 2			
3.OG	WE TYP 8	56,06 m²	WE TYP 9	65,96 m²	WE TYP 6	153,93 m²	WE TYP 7	121,62 m²
2.OG	BÜRO 3	32,95 m²	BÜRO 2	46,56 m²	BÜRO 1	65,93 m²	WE TYP 7	121,62 m²
1.OG	BÜRO 1	37,01 m²	ZAHNARZT	113,80 m²	WE TYP 3	87,82 m²	WE TYP 4	63,99 m²
EG	RESTAURANT	130,86 m²			WE TYP 1	91,10 m²	WE TYP 2	65,31 m²
Gesamt	HAUS 1	**549,13 m²**			HAUS 2			**1.167,54**
TG/Keller	**KELLER - TIEFGARAGE - TECHNIK - WC RESTAURANT**							1002,54 m²
	WOHN- UND NUTZFLÄCHE GESAMT						*(ohne TG)*	**1650,71**

	5 - ZIMMER-WOHNUNG	2 WE	ca. 150 m²
	4 - ZIMMER-WOHNUNG	2 WE	ca. 120 m²
	3 - ZIMMER-WOHNUNG	4 WE	ca.85 m²
	2 - ZIMMER-WOHNUNG	6 WE	ca. 60 m²
	GEWERBEEINHEITEN	6 GE	ca. 30-130 m²

14 WE	1289,56 m²
6 GE	427,11 m²
TG	*1002,54 m²*
14 WE + 6 GE	**1716,67 m²**



BAUMSCHULE

STRASSE

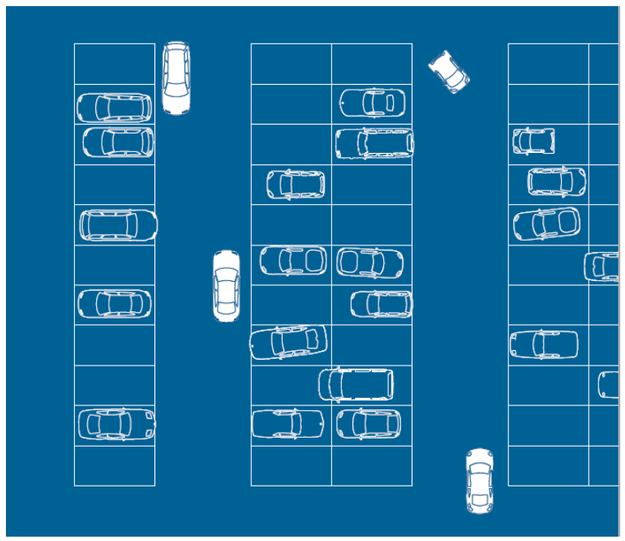
BGF FLÄCHEN

Vorplanung LPH 2	Haus 1 Bruttogrundfläche (R) (ohne Balkone + Terrassen)	Haus 2 Bruttogrundfläche (R) (ohne Balkone + Terrassen)	Gesamt Bruttogrundfläche (R) (ohne Balkone + Terrassen)	Geschosshöhe	Rauminhalt
EG	201,17 m^2	386,92 m^2	588,09 m^2	3,15 m	1.852,48 m^3
1.OG	210,25 m^2	390,64 m^2	600,89 m^2	3,15 m	1.892,80 m^3
2.OG	210,25 m^2	390,64 m^2	600,89 m^2	3,15 m	1.892,80 m^3
3.OG	159,57 m^2	408,05 m^2	567,62 m^2	3,15 m	1.788,00 m^3
SUMME	**781,24 m^2**	**1.576,25 m^2**	**2.357,49 m^2**		**7.426,09 m^3**

Grundstücksgröße:	**2.179 m²**
GRZ I (Hauptanlage inkl. Terrassen, Vordächer, Tiefgarage):	**0,59**
GRZ II (GRZ I + Nebenanlagen):	**max. 0,8 (gem. § 19 BauNVO)**
Geschossigkeit:	**4 Geschosse + Tiefgarage**
Firsthöhe:	**13,00 m über OK Gelände (im B-Planentwurf wird 14.50 m Firsthöhe über Gelände angenommen, da die Planung bzgl. Grundwasser, Tiefgaragenhöhen noch nicht abgeschlossen ist.)**
Nutzungsmischung	
Haus 1	77 % Gewerbe / 23 % Wohnen
Haus 2	100 % Wohnen

STELLPLATZSATZUNG AKTUELL

Gemeinde PANKETAL



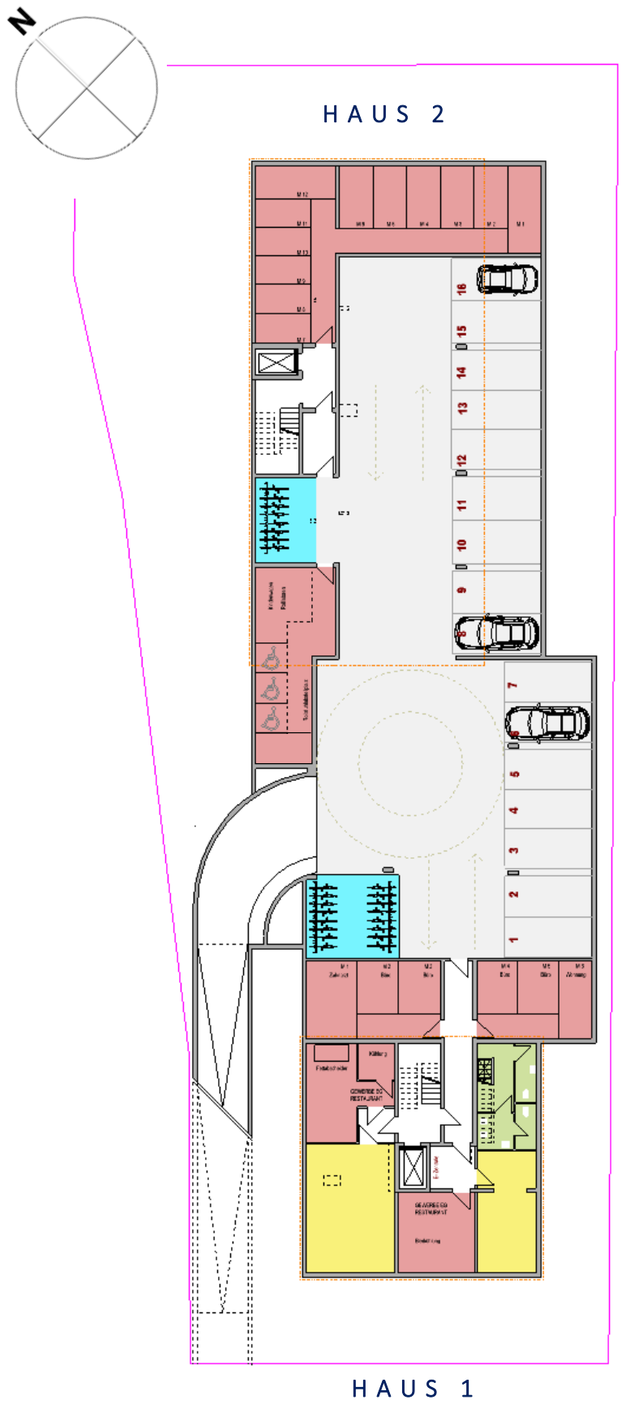
Grundlage - aktuelle Satzung – vom 27.09.2005

- Geltungsbereich – gesamte Gebiet der Gemeinde Panketal
- Zusätzlich Brandenburgischen Verordnung über Bau von Garagen und Stellplätzen (BbgGStV)
  - ≤ 100 m² Kleingaragen
  - **≤ 1000 m² Mittelgarage (lichte Höhe 2,00 m)**
  - > 1000 m² Großgarage (getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten, mind. Gehweg 80 cm, 5 % Stellplätze für Kraftfahrzeuge behinderter Menschen, 30 % Frauenparkplätze, lichte Höhe 2,00 m)
- Geltungsbereich der Stellplätze im Bereich des Wasserschutzgebietes Zepernick – Verordnungen über Anforderung der Baulichen Ausführung beachten **Trinkwasserschutzzone IIIa**

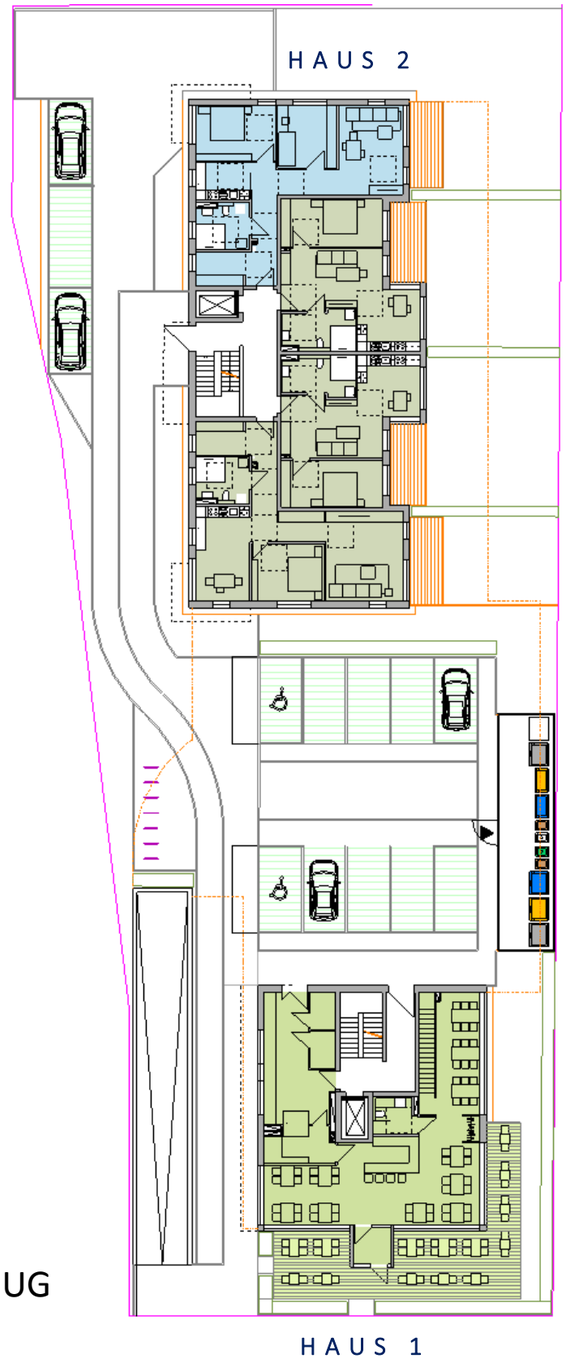
Richtzahl für Stellplatzbedarf	PKW Stellplätze	zusätzliche Besucher	Fahrradabstellplätze
Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m² Wohnfläche 2 je Wohnung über 100 m² Wohnfläche		
Büro, Verwaltung	1 je 40 m² Nutzfläche		
Kanzleien, Praxen	1 je 30 m² Nutzfläche		
Gaststätten	1 je 10 m² Gastraumfläche		

- Minderung der Anzahl – wenn in 300 m fußläufiger Entfernung Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs
- Ablösezahlung nach Vereinbarung mit Gemeinde

TIEFGARAGE – STELLPLATZANZAHL MIT 3 GEWERBEEINHEITEN



UG



EG

TIEFGARAGE - MITTELGARAGE ca. 700m²

Stellplatzsatzung Aktuell

2 + 3 + 4 – ZIMMER WOHNUNG	bis 100 m²	10 STELLPLÄTZE
4 + 5 - ZIMMER WOHNUNG	über 100 m²	8 STELLPLÄTZE
		18 STELLPLÄTZE

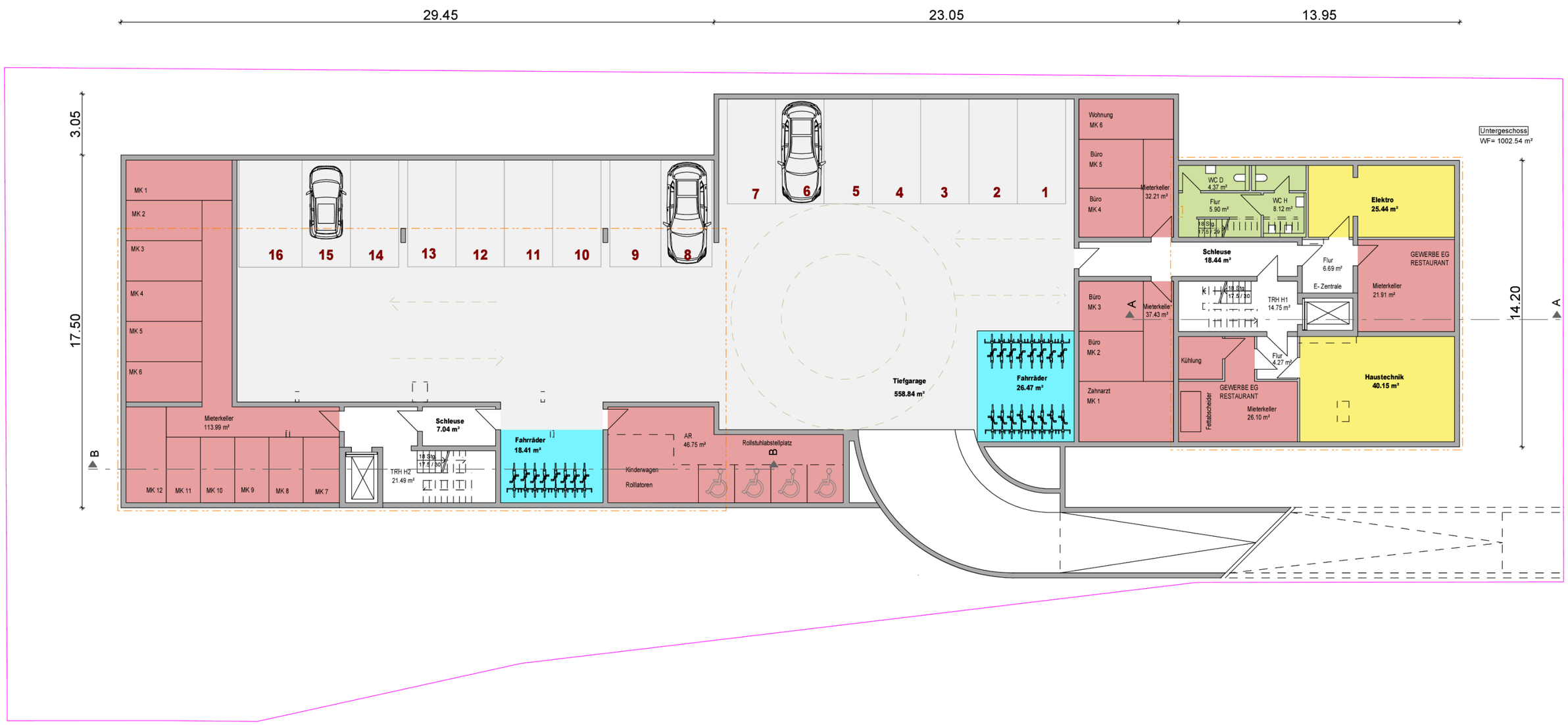
PRAXIS, KANZLEI	ca. 114 m² , ca. 30 m²	5 STELLPLÄTZE
BÜRO	ca. 180 m²	4 STELLPLÄTZE
GASTSTÄTTE	ca. 210 m² (80 m² Gastraum)	8 STELLPLÄTZE
		17 STELLPLÄTZE

GESAMT	35 STELLPLÄTZE
- 20 %	28 STELLPLÄTZE

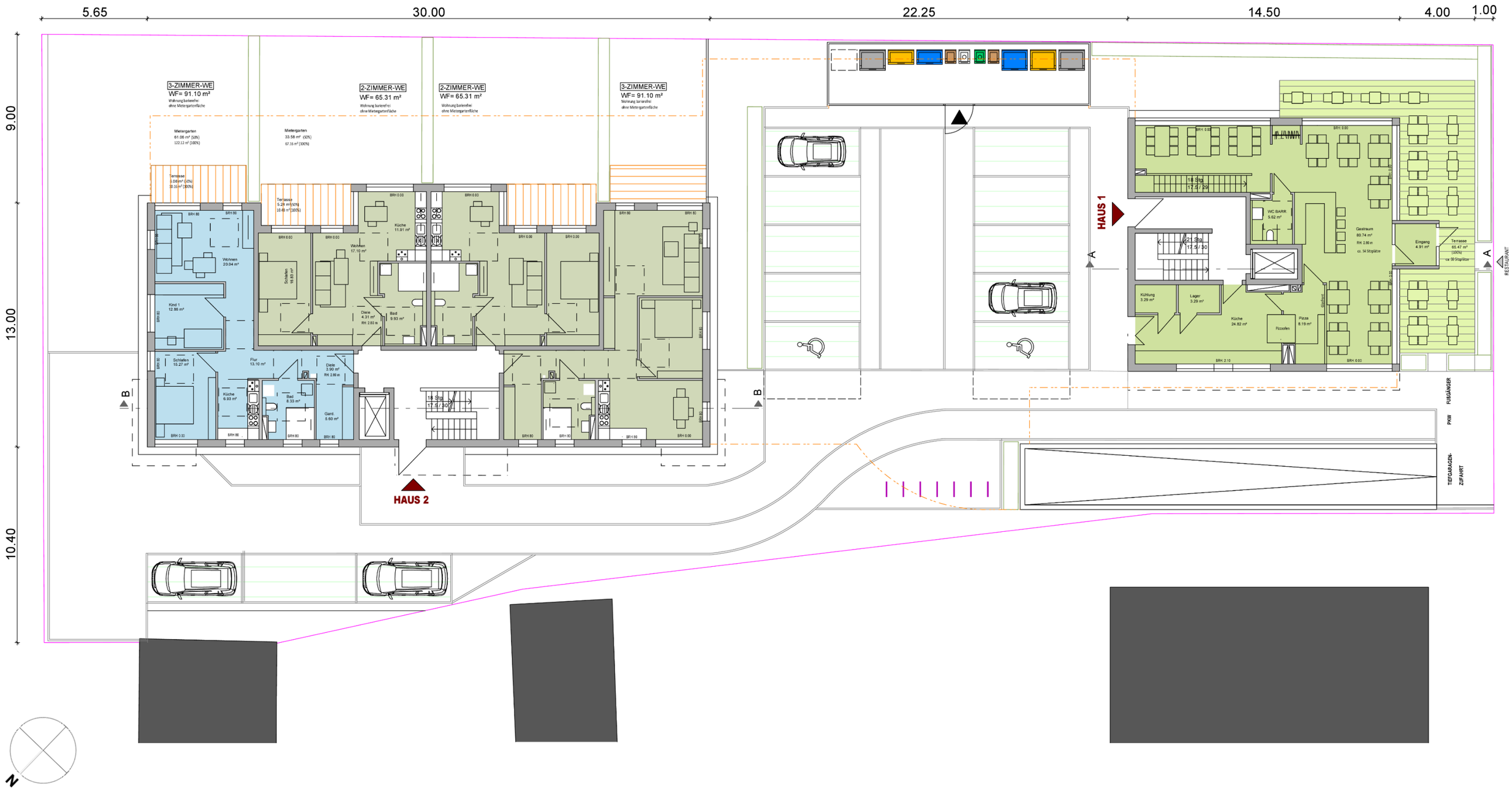
- 13 Stellplätze im Außenbereich möglich
- 16 Stellplätze in der Tiefgarage möglich

29 Stellplatze gesamt

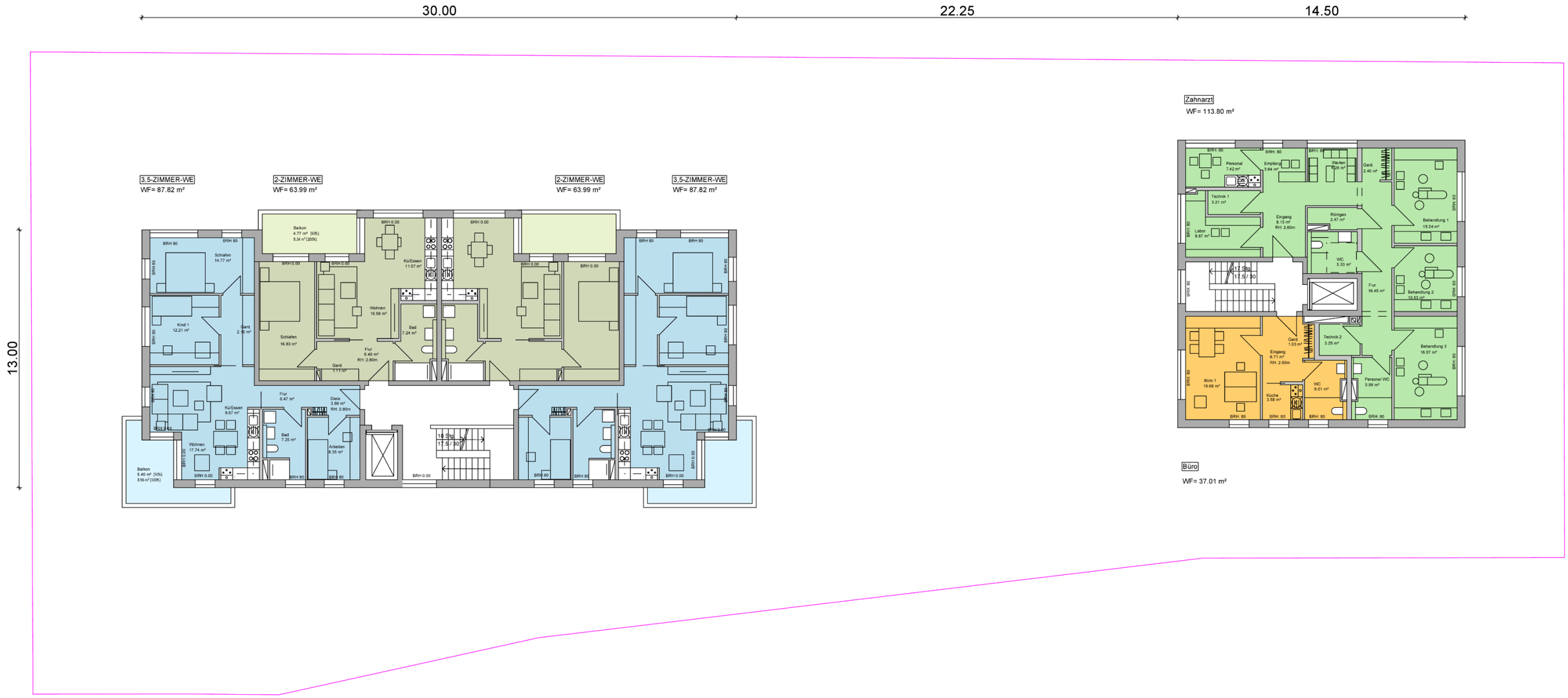
GRUNDRISSE - UNTERGESCHOSS

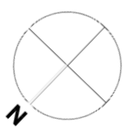


GRUNDRISSE - ERDGESCHOSS

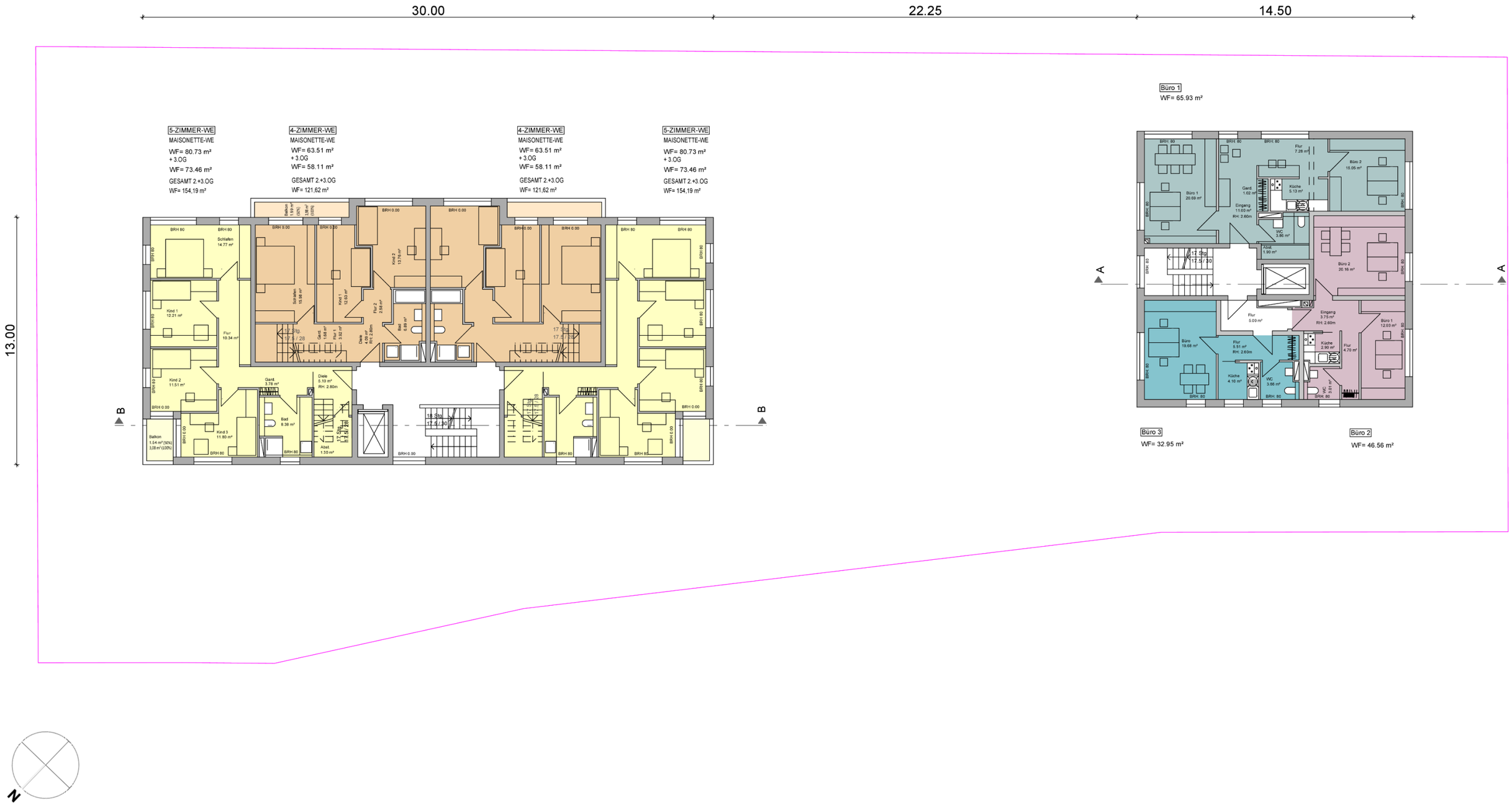


GRUNDRISSE – 1. OBERGESCHOSS

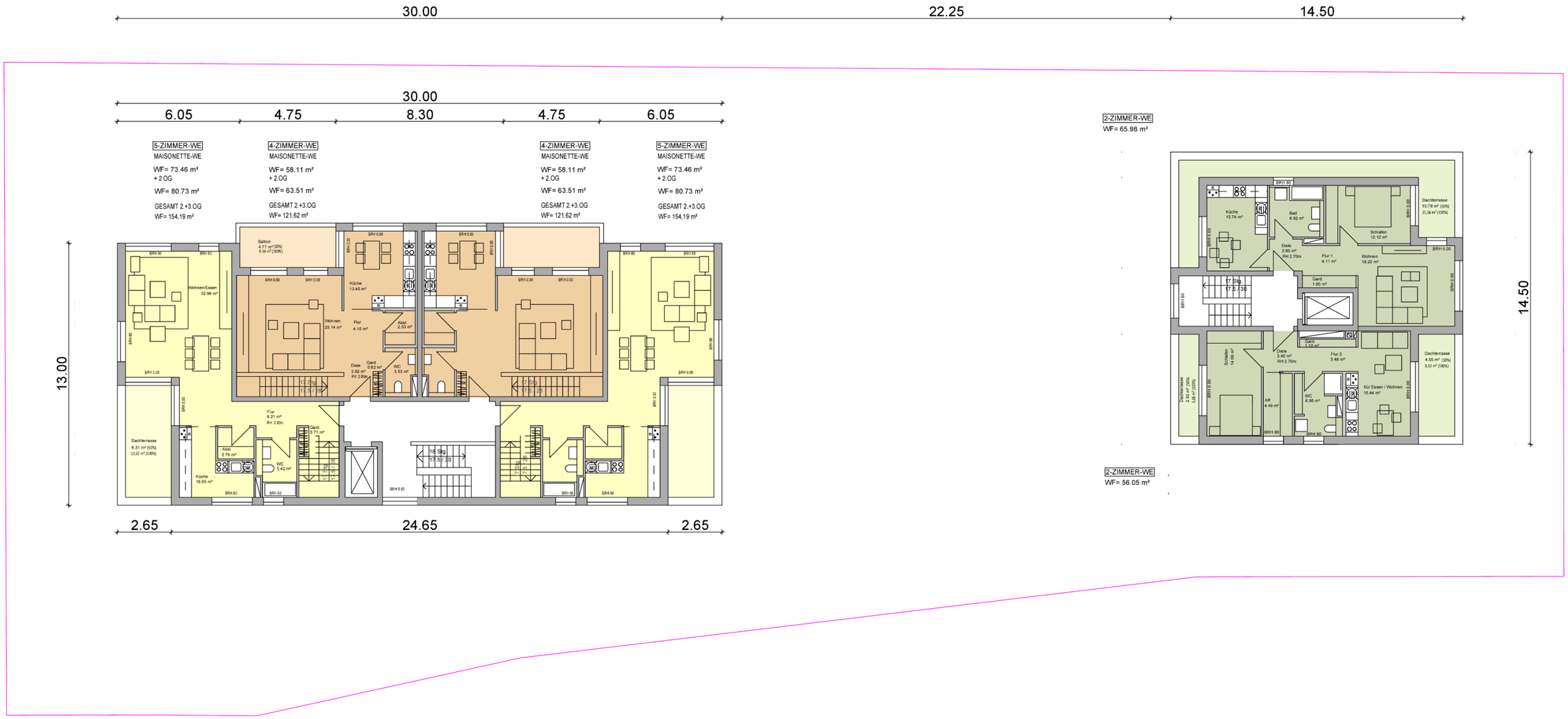


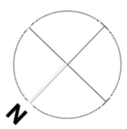


GRUNDRISSE – 2. OBERGESCHOSS

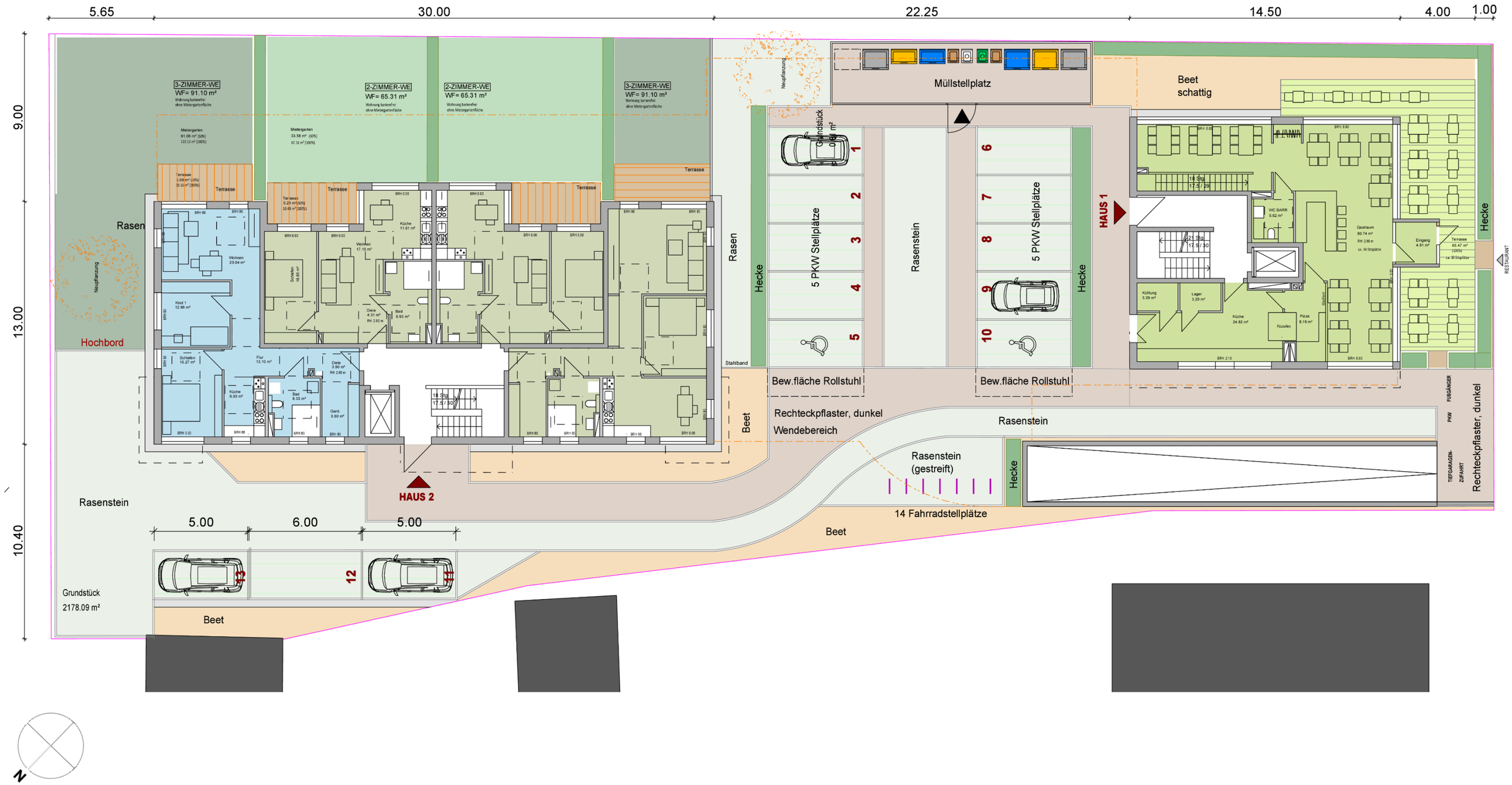


GRUNDRISSE – 3. OBERGESCHOSS





GRUNDRISSE – AUSSENRAUM



ANSICHT STRASSE - SÜD HAUS 1