

besser mit
FAVORIT



moderne Architektur



mediterrane Schmuckstücke



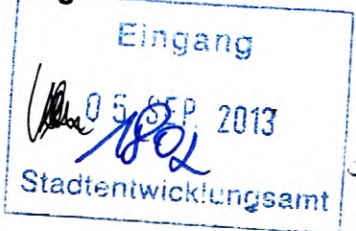
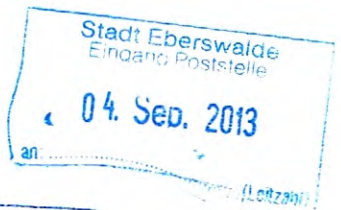
Trendsetter im Bauhausstil



Lizenzpartner: **FAVORIT Massivhaus Dresden** by **Bau Braune**

FAVORIT Haus by Bau Braune, Am Trachauer Bahnhof 6 b, 01139 Dresden

Stadt Eberswalde
- Leiterin Stadtentwicklungsamt -
Breite Straße 39
16225 Eberswalde



Handwritten notes:
Kü. II ✓ 10.9.13
H. Pohl
02.09.2013
Anpfl.-beschrieb
f. Oktober! b.
verarbeitet

EBERSWALDE, Projektentwicklung eines Wohnbaugebiets
„Mühlenquartier am Finowkanal“

Sehr geehrte Frau Leuschner,
Sehr geehrte Damen und Herren,
namens und im Auftrage der

WP Trust & Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Domnitzscher Str. 5 (alte Anschrift: Bahnhofstraße 1)
04860 Torgau

bitten wir Sie, dass nachfolgend beschriebene Projekt bei der kommenden
Stadtverordnetenversammlung vorzustellen und die

Aufstellung für einen Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

für die Flurstücke 2296 und 2619 in Eberswalde, Schneidemühlenweg
Ecke Bergerstraße, zu beschließen.

Alternativ bitten wir um Beauftragung von einem
Vorhaben- & Bebauungsplan

an die WP Trust & Projektentwicklungsgesellschaft mbH, worauf die Favorit
Massivhaus Dresden im Auftrag der WP Trust einen Vorhaben- und Er-
schließungsplan entwickeln wird.

Wir beabsichtigen, zunächst im Rahmen eines Vorentwurfs der Stadt fol-
gendes zu unterbreiten.

- 1. Vorbemerkung
- a) Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Eberswalde zwischen dem
Schneidemühlenweg, Bergerstraße, Wilhelmstraße und Finowkanal.



wirtschaftliche Satteldächer



klassische Stadt villen



variable Fassadengestaltung



barrierefreie Bungalows



repräsentative Stadt villen



trendbewusste Pultdachhäuser



zukünftige Klassiker



Mehrgenerationenhäuser

FAVORIT Massivhaus Dresden
by Bau Braune
Hauptstraße 15
01936 Neukirch

Beratungsbüro Dresden
Am Trachauer Bahnhof 6 b
01139 Dresden

Tel.: 03 51 / 48 278 62
Fax: 0351/4827863

Mail: kontakt@favorithaus-dresden.de
Internet: www.favorithaus-dresden.de

Bankverbindung
Volksbank Bautzen eG
BLZ 855 900 00
Kto.-Nr. 313 177 203

Steuer-Nr. 213/244/07399

Erklärungen des Fachberaters
bedürfen zu ihrer Rechtsverbind-
lichkeit der schriftlichen Bestäti-
gung durch die Geschäftsführung.
Jeder FAVORIT Massivhaus-
Partner ist rechtlich selbstständig.

- b) Die Flurstücke 2296 und 2619 der Gemarkung Eberswalde bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die zu betrachtende Fläche hat somit eine Größe von ca. 1,50 ha.
- c) In diesem Bereich sollen hochwertige Eigenheime mit Grundstücksflächen von 500 bis 800 m² in einer attraktiven Wohnlage neu geschaffen werden. Parallel zur Bergerstraße ist eine geschlosseneren sowie dem Schallschutz gerechte Bebauung (Schallschutzwand in Verbindung mit Reihenhäusern/ Doppelhäusern/ Einfamilienhäuser) vorgesehen.
- d) Um dem Bedarf der überwiegenden Anzahl der Bauherren bei der Anordnung der Eigenheime im Plangebiet Raum zu geben, sind mehrere großzügige Baufelder zur Ausweisung zum Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Kubatur der Eigenheime ist mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen und Flachdächern, bedarfsfalls Pult- und Walmdächer, geplant. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 im Plangebiet vorgesehen, um die befestigten Flächen zu begrenzen. Bei der Festlegung der Bebauung soll der schützenswerte Baumbestand berücksichtigt werden.

Inhalt und Planungsabsicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Vorhaben:

Ausweisung eines Wohnbauquartiers auf den Flurstücken 2296 und 2619. Hierbei steht der private Einzelbauherr (EFH) im Vordergrund, gepaart mit einer eventuell etwas geschlosseneren Randbebauung entlang der Bergerstraße. Hierzu legen wir als Vorentwurf unsere Projektidee in Variante 1 und Variante 5 mit vor.

Die bauliche Nutzung sollte auf 2 Geschosse im EFH-Bereich und 3 Geschosse entlang der Bergerstraße beschränkt werden.

Entlang der Bergerstraße ist eine Lärmschutzeinrichtung vorzusehen, z.B. in Form von einer Gabionenwand, ggfls. unterbrochen durch Versatz und/oder Holzschutz-Palisaden (mit Lärmschutzaufbau). Ein Lärmschutzgutachten wird angefertigt. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Häuser im Abstandsbereich von etwa 40 m zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen bedürfen.

Berücksichtigung evtl. Untergrundprobleme durch Ausfertigung eines Baugrundgutachtens. Bedarfsfalls Abstimmung mit dem Umweltfachamt.

Bedarfsfalls Berücksichtigung der Belange der Unteren Wasserschutzbehörde.

Bedarfsfalls Berücksichtigung der Belange der Naturschutzbehörde.

2. Erschließung:

Befahrung des Grundstücks über den Schneidemühlenweg am Zwickel der Flurstücke 2295 und 2617, dabei die bisherige Grundstückszufahrt mit ihrem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nutzend.

Erschließung aller Bauplätze mittels einer geplanten Ringstraße nach RAS 06 als Einbahnstraße. Ausbildung der Planstraße in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt der Stadt Eberswalde. Wir planen zunächst eine verkehrsberuhigte Spielstraße mit 3,50 m

Breite, um auch Feuerwehr, Krankenwagen, Möbeltransporte und dergleichen mehr zu ermöglichen. Ruhender Verkehr soll auf der Planstraße nicht zugelassen werden.

Alternativ könnte eine Grundstücksausfahrt nördlich der Feuerwehr (Flst. 2617) in Frage kommen, sollte die Stadt dies wünschen. Dabei könnte der nord-südlich verlaufende Planstraßen-Anteil entfallen.

Alle Bauvorhaben sollen 2 Parkplätze auf eigenem Grundstück ermöglichen; Besucherparkplätze sind neben der Planstraße gesondert auszuweisen.

Mit den öffentlichen Versorgungsträgern werden die notwendigen Abstimmungen zur Erschließung mit Abwasser und Strom, Gas und Trinkwasser geführt. Ebenso mit der Telekom zur Kabelversorgung mit öffentlicher Kommunikation.

Es ist beabsichtigt, von der Planstraße aus Zuwegungen zum Finowkanal zuzulassen. Hierzu kann der öffentliche Gestaltungsbereich (Flst. 2618) neben der Brücke zur Wilhelmstraße dienen sowie ein Fußweg zum geplanten südlichen Fuß- und Radweg entlang des Finowkanals. Die WP Trust steht bereit, im Bedarfsfall mit der Stadt über eine Abtretung eines Grundstückstreifens zu sprechen. Für den Initiator wäre es wiederum angenehm, am Finowkanal einen Steg für temporäres Schiffs-Anlegen herstellen zu können.

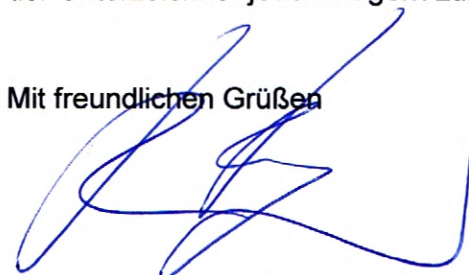
3. Begrünung:

Es ist vorgesehen, alle Vorgärten offen und ohne feste Eingrenzung zu gestalten. Grundstücksgrenzen können seitlich und rückwärtig mit Zaunanlagen o.ä. markiert werden.

Je nach dem Ergebnis der noch zu beauftragenden Grenz- und Höhen-Vermessung und Lageplanerfassung soll versucht werden, Baumbestand zu erhalten und in das Grundstücksgrün mit einzubringen. Für die einzelnen Parzellen wird es ein moderates Pflanzgebot und eine Pflanzempfehlung geben.

Wir bitten um Ihre wohlwollende Prüfung und Rückäußerung. Bei Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Architekt Dipl.-Ing. Paul Rieger



Variante 5: EFH und DH

5 Doppelhäuser an der Straße mit einer
 Grundstücksfläche von ca. 700 m²
 ansonsten 12 EFH mit einer
 Grundstücksfläche von ca. 750 bis 850 m²
 ca. 12.600 m²

Gesamtfläche = ca. 1,5 ha
 Verkehrsfläche = ca. 2.400 m²
 Grundstücksfläche = ca. 12.600 m²
 GRZ = 0,2 bzw. 0,3

Wilhelmstraße

Wilhelmstraße



Variante 1: Einfamilienhäuser

18 Einfamilienhäuser an der Straße,
 Grundstücksfläche ca. 170 m²
 ansonsten 12 EFH,
 Grundstücksfläche ca. 750 bis 850 m²
 ca.

Gesamtfläche	= 1,5 ha
Verkehrsfläche	= 2.700 m ²
öffentliche Fläche	= 300 m ²
Grundstücksfläche	= 12.000 m ²
GRZ	= 0,3 bzw. 0,5

Wilhelmstraße