

BEGRÜNDUNG

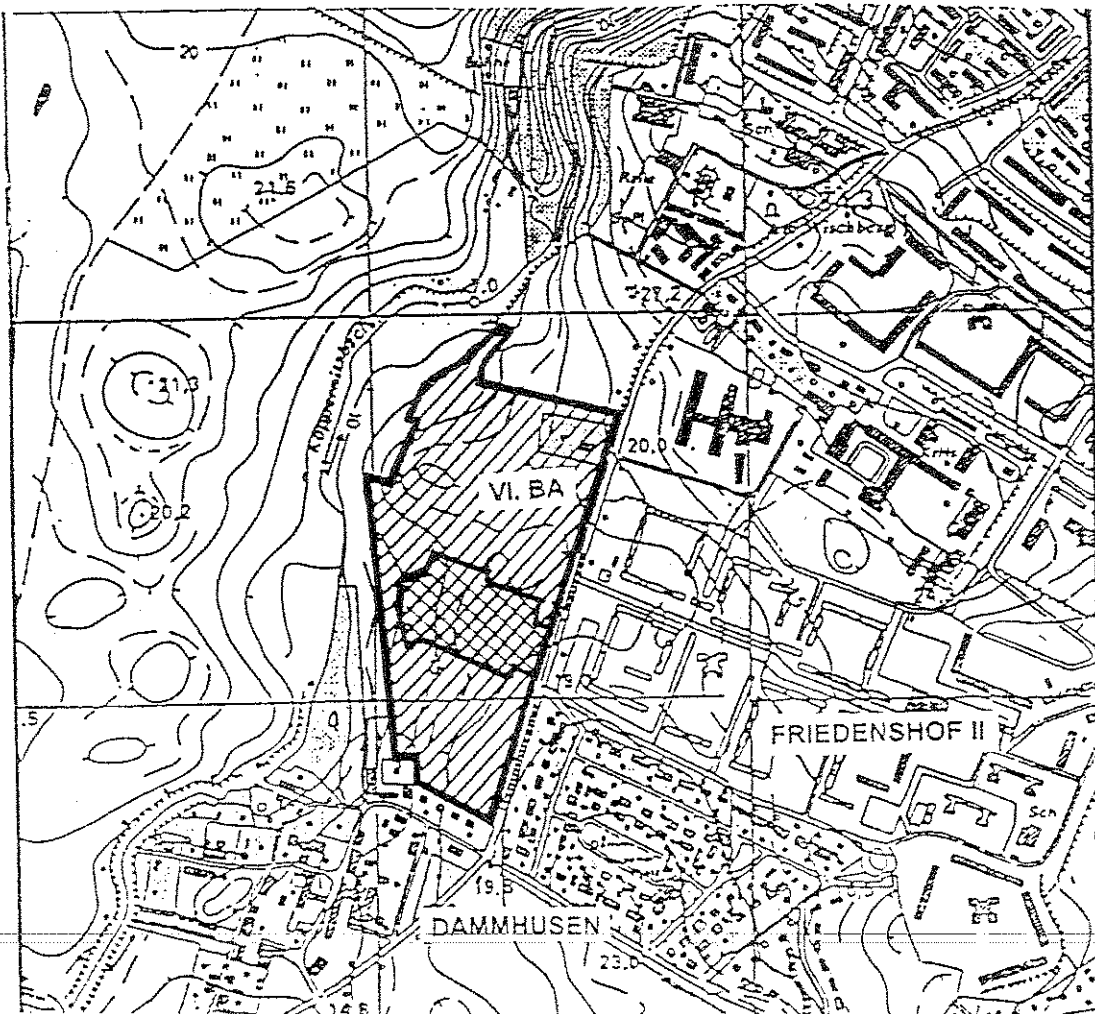
§ 9 (8) BauGB

zur

2. Vereinfachten Änderung nach § 13 (1) BauGB
für den im Bebauungsplan Nr. 3 / 90 - VI. Bauabschnitt angegebenen
Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 3/90 - VI. Bauabschnitt Friedenshof - rechtsverbindlich seit
21.01.1991

Lageplanausschnitt:



1. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan Nr. 3/90 - VI. Bauabschnitt werden übernommen und dahingehend ergänzt, daß die §§ 10 und 13 (1) Bau GB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 86 zulässig geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 93, das Maßnahmengesetz zum Bau GB vom 28. 04. 93 und die LBO Mecklenburg-Vorpommern vom 26. 04. 94 zur 2. vereinfachten Änderung hinzugefügt werden.

2. Städtebauliche Vergleichswerte

Die 2. vereinfachte Änderung umfaßt ca. 2,76 ha des Planbereiches des B-Planes Nr. 3/90 VI. BA.

In diesem Bereich sind 16 Standorte mit einer Gesamtzahl von 166 WE vorgesehen. Hierfür wurde unter Beibehaltung der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, zu dessen Genehmigungsfähigkeit eine Veränderung einiger Festsetzungen erforderlich ist. Die vorgenommenen Veränderungen gegenüber der 1. vereinfachten Änderung bestehen für den angegebenen Geltungsbereich in folgenden Bereichen:

Festsetzungen:

Erste vereinf. B-Planänderung

Zweite vereinf. B-Planänderung

Standorte 1; 11; 12

Geschossigkeit: IV

Geschossigkeit: IV

GRZ 0,4

mit voll ausgebautem Dach

GFZ 1,2

GRZ 0,4

geschlossene Bebauung

GFZ 1,2

Satteldach 35-55°

offene Bebauung

Dachgeschoßausbau 2/3

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 12,50 m

über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

geringfügige Baufeldänderung

erforderlich

Standorte 2; 3; 4; 5

Geschossigkeit: III

Geschossigkeit: III

GRZ 0,4

mit voll ausgebautem Dach

GFZ 1,2

GRZ 0,4

geschlossene Bebauung

GFZ 1,2

Satteldach 35-55°

offene Bebauung

Dachgeschoßausbau 2/3

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 9,75 m

über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

geringfügige Baufeldänderung

erforderlich

Erste vereinf. B-Planänderung

Zweite vereinf. B-Planänderung

Standorte 6; 7

Geschossigkeit: III

GRZ 0,4

GFZ 1,2

geschlossene Bebauung

Satteldach 35-55 °

Dachgeschoßausbau 2/3

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Gechossigkeit: III

mit voll ausgebautem Dach

GRZ 0,4

GFZ 1,2

offene Bebauung

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 9,75 m

Über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Baufeld um 45° zur Straße

drehen

Standorte 8; 9

Geschossigkeit: III

GRZ 0,4

GFZ 1,2

geschlossene Bebauung

Satteldach 35-55 °

Dachgeschoßausbau 2/3

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Gechossigkeit: III

mit voll ausgebautem Dach

GRZ 0,4

GFZ 1,2

geschlossene Bebauung

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 9,75 m

Über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Standort 10

Geschossigkeit: IV

GRZ 0,4

GFZ 1,2

geschlossene Bebauung

Satteldach 35-55°

Dachgeschoßausbau 2/3

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Geschossigkeit: III

mit voll ausgebautem Dach

GRZ 0,4

GFZ 1,2

geschlossene Bebauung

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 9,75 m

Über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Erste vereinf. B-Planänderung

Zweite vereinf. B-Planänderung

Standorte 13, 14

Geschossigkeit: III

GRZ 0,3

GFZ 0,9

geschlossene Bebauung

Flachdach

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Geschossigkeit: II

mit voll ausgebautem Dach

GRZ 0,4

GFZ 0,9

offene Bebauung

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 7,00 m

über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

geringfügige Baufeldänderung
erforderlich

Standorte 15; 16

Geschossigkeit: III

GRZ 0,3

GFZ 0,9

geschlossene Bebauung

Flachdach

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

Geschossigkeit: III

mit voll ausgebautem Dach

GRZ 0,4

GFZ 0,9

offene Bebauung

Satteldach 30-45°

Dachausbau bis max. zul. GFZ

Höhe der Haupttraufe 9,75 m

über OKG

Pkw-Stellplätze: 1,3 pro WE

geringfügige Baufeldänderung
erforderlich

3. Plangebiet

Das Plangebiet wird durch die Maßnahme der 2. vereinfachten Änderung nicht in seinen festgesetzten Abmessungen und dem Flächeninhalt verändert. Die Begrenzung befindet sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzung und umfaßt eine Fläche von ca. 2,76 ha.

4. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation, die sich aus dem Inhalt und der Umsetzung der 1. vereinfachten Änderung zum B-Plan 3/90 VI. BA ergeben hätte, wird durch die 2. vereinfachte Änderung nicht verändert.

5. Planungsgrundsätze

Die Planungsgrundsätze werden durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt.

6. Inhalt der Planung

Der Inhalt der Planung im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung wird nicht berührt. Das Prinzip des Verkehrssystems ist nicht betroffen. Eine Veränderung erfolgt dahingehend, daß die Mischverkehrsfläche als Anliegerstichstraße mit Wendehammer und Gehweg umklassifiziert wird. Grundsätzlich werden die Festsetzungen der Stellplatzstandorte nicht verändert.

Die Forderung nach einer Abdeckung des Stellplatzbedarfs 1,3 Stellplätze/WE bleibt erhalten, hierfür ist der entsprechende Nachweis zu führen.

Im Rahmen der Ver- und Entsorgung ist über eine erforderliche Umverlegung der Bestandsleitungen im Bereich der Parkpalette in den öffentlichen Straßenraum zu verhandeln.

Die Umverlegung des vorhandenen Leitungssystems ist Voraussetzung für den Bau einer Parkpalette.

Eine Beeinträchtigung der festgesetzten öffentlichen Grün- und Freiflächen findet im Bereich der 2. vereinfachten Änderung nicht statt.

7. Städtebauhygiene

Den Forderungen des Umweltamtes nach Lärmschutzmaßnahmen wird auch in der 2. vereinfachten Änderung Rechnung getragen.

(Siehe Stellungnahme Umweltamt)

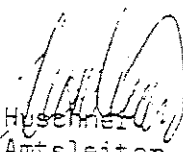
Die geforderte Lärmschutzwand an der Dammsusener Chaussee ist in einer Höhe von 3 m - 3,5 m zu gewährleisten. Schallschutzfenster sind bis zu einer Entfernung von 140 m von der Straßenachse der Dammsusener Chaussee zu installieren. Aufgrund der nicht geschlossenen Bebauung an der Dammsusener Straße können im Inneren des Wohnquartieres der 2. vereinfachten Änderung Überschreitungen der für WA-Gebiete gültigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 auftreten.

8. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zu den gestalterischen Vorschriften werden im Bereich der 2. vereinfachten Änderung auf die Nebenanlagen erweitert.

9. Erschließungsbeiträge

Für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung wird ein Erschließungsvertrag durch das Bauverwaltungsamt erarbeitet, um die Erschließung für 166 WE abzusichern.


H. Schmeier
Amtsleiter
Stadtplanungsamt