

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.1. (Birkenhof) Wohngebiet Holthusen,
für den Bereich Straße der Jugend in der Gemeinde Holthusen.

Inhalt:

1. Entwicklung des Bebauungsplanes
2. Städtebauliche Konzeption
3. Rechtsgrundlagen
4. Ver- und Entsorgung
5. Maßnahmen zu Ordnung des Grund und Bodens
6. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf
7. Bauliche Nutzung
8. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.1. (Birkenhof) für das Wohngebiet in Holthusen, gelegen in Holthusen, Straße der Jugend.

1. Entwicklung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3.1. ist aus einem Raumordnungsplan der Gemeinde Holthusen entstanden. Ein Flächennutzungsplan konnte bisher nicht aufgestellt werden, da überregionale Planungen, wie Umgehungsstraßen Schwerin und Pampow, die Trassenführung des Trans-Rapid usw. noch nicht entgeltlich geregelt und geplant sind.

Zur Zeit werden die überplanten Flächen nicht genutzt.

Die Bemühungen der Gemeinde, Bautätigkeit voranzutreiben, konzentriert sich neben den Gewerbegebieten auf Wohnbauflächen, da der Gemeinde eine hohe Anzahl von Bewerbungen für die Ansiedlung von Bürgern vorliegt.

Aufgrund der Deckung dieses dringenden Wohnbedarfs hat die Gemeinde schon im Jahre 1990 die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Im Jahre 1992 wurde der B-Plan geändert.

Zwei TöB-Verfahren haben bereits stattgefunden.

Aufgrund der Ungewißheit im Bezug auf den Bahnbereich (Planfeststellungsverfahren, Schallschutzgutachten usw.) hat das B-Planverfahren bis zum Nov. 1994 geruht.

Das Planfeststellungsverfahren sieht die Errichtung einer Schallschutzwand an der Bahntrasse vor.

Andere Wohnbauflächen stehen zur Zeit in Holthusen nicht zur Verfügung.

Mit der Erschließung des B-Planes soll die Ansiedlung von 30 Familien ermöglicht werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der Raumordnungsplanung für die Gemeinde Holthusen ist eine deutliche Trennung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet vorgesehen.

Andererseits sind Wohngebiet und Gewerbegebiet so angeordnet, daß die Bewohner die entstehenden Arbeitsplätze ohne öffentliche Verkehrsmittel und PKW erreichen können.

In der Baukonzeption sind 1-2 geschossige Einzel-, Doppel-, Reihen und Mehrfamilienhäuser geplant.

Es entsteht eine Hofanlage in der die Gebäude so angeordnet sind, daß die Gärten zum südwesten ausgerichtet und die Ruheräume dem Schalleinfluß durch Straßen oder Bahnen abgewandt sind.

Die mögliche Wohnfläche wurde gegenüber dem Erstentwurf aus dem Jahre 1991 um ca. 1/3 reduziert.

8. Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 1,15 ha Fläche überplant. Die Fläche wird zur Zeit nicht genutzt.

Als Ausgleichflächen stehen ca. 1.500 qm gegenüber dem Wohngebiet zur Verfügung und werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gemäß des Grünordnungsplanes hergestellt un der Gemeinde überschrieben.

Die Abstimmungen dazu erfolgen mit dem STAUN.

Gemeinde Holthusen

.....
Heinz Liermann
-Bürgermeister-

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeinde Holthusen vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1. (Birkenhof), über das vorab genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Grünordnung (Teil C), Pflanzbindung (Teil D) erlassen:

TEIL B : TEXT

Es gilt die Baubenutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und 4 BauNVO)
 - 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Lauben, Ställen und ähnlichen Anlagen zugelassen.
Garagen und Stellplätze sind auch ausserhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
 - 1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig.
 - 1.4. Für die öffentliche Grünfläche - entlang der Kurve im südosten des Baugebietes zur Straßenbegrenzung - wird festgesetzt, daß eine Bepflanzung gemäß Abs. 5.1. und für die öffentliche Grünfläche- Streuobstwiese im Osten des Baugebietes- wird festgesetzt, daß eine Bepflanzung gemäß 5.2. und Teil D zu erfolgen hat.
 - 1.5. Es wird für das Wohngebiet festgesetzt, daß die Oberflächen der notwendigen Stellplätze mit einem mindestens 25 %-igen unversiegelten Fugenteil herzustellen sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)
 - 2.1. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:
 - a) bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt um 0,1.
 - b) bei Dachbegrünung um 0,2, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

- 2.2. Die max. zulässige Firsthöhe wird bei der zweigeschossigen Bebauung mit 13,00 m und bei der eingeschossigen Bebauung mit 10,00 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.
Ausnahmen sind gesondert zu beantragen.
- 2.3. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 2.4. Nebenanlagen für die Versorgung sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten offenen Bauweise sind Gebäude bis max. 50 m Länge zulässig.
Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
4. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1. Für jedes Grundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig.
Ausnahmen sind auf Antrag zulässig.
 - 4.2. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können für notwendige Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 5.1. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Feuerdorn, Hundsrose, Apfelrose, Brombeere, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball; einmal verschult, ein Strauch pro qm und zusätzlich Stileiche; dreimal verschult, Stammumfang 18 - 20 cm, ein hochstämmiger Baum pro 150 qm.
 - 5.2. Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zur Straße nur bis 70 cm Höhe zulässig. Höhere Einfriedungen nur zulässig innerhalb der bebaubaren Flächen.
Pflanzabstand 0,35 m.

TEIL C : Grünordnungsplan

Festgesetzte Maßnahmen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind (Arten unter Teil.D).

Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten. Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 1-2 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Erschließung.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die landschaftsgärtnerischen Maßnahmen gem. Pkt. 1-3 sind nach Fertigstellung der Erschließung (Pkt. 1-2) und nach Fertigstellung der Baulichkeiten (Pkt. 3) durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

Der Textteil des Grünordnungsplanes wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1. Rahmenpflanzung

1.1. Die vorhandene Begrünung ist zu erhalten.
Fachgerechten Auslichtungsschnitt durch Fachbetrieb in Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen.

2. Verkehrsgrün

2.1. Planstraße und Straße der Jugend
20 Laubbäume m.B., 18-20 cm Stammumfang
Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

3. Privates Grün

3.2. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 3 Stellflächen ist 1 Laubbaum m.B. 18-20 cm SU, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe zu pflanzen.

3.3. Die im Rahmen der Erschließung neu anzupflanzenden Grünflächen sind von den künftigen Erwerberrn gem. Grünordnungsplan dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

TEIL D : Pflanzbindungen gem § 9 (1) 25 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen.

Es sind Arten der heimischen Gehölze zu verwenden.

1. Baumarten

Betula verrucosa	Rauh-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum

Dazu sind möglich:

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde

2. Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum	Dt. Geißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohrweide

Dazu sind möglich:

Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Schneeball

Teil D : Pflanzbindung gem. § 9 (1) 25 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen.

Es sind Arten der heimischen Gehölze zu verwenden.

A - Einzelbäume

11 Stck. E Stieleiche *Quercus robur* Hst. 3xv.m.Db. 18 - 20
24 Stck. B Sandbirke *Betula pendula* Hst. 3xv.m.Db. 16 - 18

B - Strauchsaum am Südrand

450 Stck. Ginster *Cytisus scoparius* m.Tb.60-100 (3/qm)
320 Stck. Fingerstrauch *Pot. frut. Abbotswood* m.Tb.30-40 (4/qm)
200 Stck. Sandrose *Rosa carolina* Str.2xv.60-100 (2/qm)
210 Stck. Rotblättr. Rose *Rosa glauca* Str.2xv.60-100 (3/qm)
400 Stck. Glanzrose *Rosa nitida* Str.2xv.30-40 (4/qm)

C - Straßenbegleitgrün unter Eichen

100 Stck. Pa Fingerstrauch *Potentilla var.arbuscula* m.Tb.30-40 (5/qm)
100 Stck. Pr Fingerstrauch *Potentilla frut.RedAce* m.Tb.30-40 (5/qm)
120 Stck. Nied.Kranzspiere *Stephan.incisa Crispa* m.Tb.30-40 (3/qm)

D - Strauchraum am Westrand (Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m)

20 Stck. Sandbirke *Betula pendula* 2j.v.S. 60-100
60 Stck. Weißdorn *Crataegus momogyna* 2j.v.S. 50-80
200 Stck. Besenginster *Cytisus scoparius* m.Tb. 60-100 (3/qm)
80 Stck. Faulbaum *Rhamnus frangula* 2j.v.S.50-80
60 Stck. Hundrose *Rosa canina* Str.2xv.60-100
15 Stck. Sorbus aucuparia *Eberesche* Hei.2xv.125-150

E - Steuobstwiese

4 Stck. Hauszweitschge Hochstamm 9 cm
4 Stck. Schattenmorellen Hochstamm 9 cm
4 Stck. Cox. Orange Hochstamm 9 cm
4 Stck. Holstein. Cox. Hochstamm 9 cm
4 Stck. Klapp'Liebling (Birne) Hochstamm 9 cm