



STADT NEUSTRELITZ  
REINES WOHNGBIET  
EHMALIGES VDGB "HÖHENSTRAÙE"

## B e b a u u n g s p l a n   N r . : 3 / 9 1

### INHALT:

Begründung	Anlage 1
Bebauungsplan Nr. 3/91, M 1 : 500, mit Übersichtskarte	Anlage 2

Aufgestellt: 17.06.92  
De/Bt-91301- ntz32-w2

geändert:      02.02.94

SUDAU CONSULT      STRELITZ  
Ingenieurgesellschaft mbH

Strelitzer Straße 27 · 17235 Neustrelitz · Tel: 03981/200 454  
Fax: 03981/200 454



## Planbegründung gemäß § 9 (8) BauGB

### Anlaß

-----

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 15.04.91 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, für das Gebiet "ehemals Vdg B-Gelände - Barackenkomplex Höhenstraße" den Bebauungsplan Nr. 3/91 aufzustellen.

Die vorhandene städtebauliche Situation mit den 2 ½ geschossigen Reihenhäusern und den kleinen Einfamilienhäusern gibt den Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes, um somit die geplante Wohnbebauung städtebaulich einzupassen.

### Lage

-----

Eine ca. 2,7 ha große Fläche wird städtebaulich erfaßt.

Das Gelände wird begrenzt

im Norden: durch die Flurstücke 75 + 88 (87 teilweise)

im Osten: durch die hintere Grundstücksgrenze der Einfamilienhäuser, Flurstücke 93 - 95 und 98 - 100

im Süden: durch die Lessingstraße, Flurstück 130

im Westen: hinter der Reihenhausbauung (Höhenstraße) Flurstück 76 - 84

### Einordnung der Planung

-----

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht für dieses Gebiet Wohnbauflächen vor.

Die Fläche des Bebauungsplanes soll überwiegend reines Wohngebiet werden.

### Bestand

Das Gebiet wird charakterisiert durch die Reihenhausbauung an der Höhenstraße. Es sind 2-geschossige, in rot gehaltene Ziegelbauten, ausgebaute Dachgeschosse und mit roten Dachpfannen erstellte Satteldächer.

Vor jeder Reihenhauszeile ist ein Vorgarten mit Hecke als Einfriedung.



### Planungsabsichten

-----  
Um die städtebauliche Ordnung des Gebietes für die weitere Entwicklung zu erreichen, werden folgende Planungsziele genannt:

1. Zur räumlichen Erschließung der Höhenstraße wird in Korrespondenz zur vorhandenen Reihenhausbebauung eine Neubebauung vorgeschlagen, die sich in den Proportionen und im Baumaterial der Reihenhauszeile anpaßt.

Eine 2-3geschossige Neubebauung mit ausgebautem Dachgeschoß, die nicht länger als 50 m sein darf, soll das Planungsziel festsetzen.

2. Im Bereich oberhalb der Höhenstraße wird die Zahl der Vollgeschosse bis auf 1 Vollgeschoß abgestuft, damit die Verbindung zu den bereits bestehenden Einzelhäusern geschaffen wird.

Die Höhenstraße soll eine alleeartige Bepflanzung erhalten, mit zwischen den Bäumen liegender Parkmöglichkeit.

Die Vorgärten sind zu erhalten und die Neubebauung soll ebenfalls Vorgärten erhalten.

### Planungsrechtliche Festsetzungen

-----  
Art der baulichen Nutzung:  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet WR mit einer Fläche für Gemeinbedarf im Norden festgelegt. Nach § 3 (3) BauNVO darf der Restaurantbetrieb (Riefstanstraße) jedoch weiter bestehen bleiben. Die Fläche für Gemeinbedarf soll Anlagen für soziale und oder kulturelle Zwecke vorbehalten sein.



## Maß der baulichen Nutzung

-----  
Bauweise:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Neubebauung unterschiedlich in diesem Gebiet festgelegt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt an der Höhenstraße durch die Baulinie, die zwingend vorschreibt, daß auf diese Grenze gebaut werden muß.

Die Baugrenzen geben die möglichen überbaubaren Flächen an.

Nach § 23, Abs. 3, Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

Untergeordnete Bauteile können im Bereich der hinteren Baugrenze die Grenze bis zu 3 m überschreiten.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt für die Mehrfamilienhausbebauung als Höchstmaß II, wobei das Dachgeschoß ausgebaut werden darf, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Hier beträgt die GRZ 0,4 und GFZ 1,1 ●

Die Höhe der baulichen Anlagen lt. § 16 (4) Satz 2 BauNVO für die Neubebauung an der Höhenstraße wird festgesetzt, um das Planungsziel - räumliche Schließung der Straße - zu erreichen. Bezugspunkt ist die vorhandene Reihenhausbebauung. Es ist ein Mindestmaß von 6 m Höhe und ein Höchstmaß von 6,50 festgesetzt, *bezüglich der Traufhöhe der Nebengeschosse.*

Die Einfamilienhausbebauung darf nur eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß sein.

GRZ 0,3

GFZ 0,4



## Gestalterische Festsetzungen

-----

§ 9 BauGB und § 83 BauO der neuen Länder.

Die Neubebauung der Höhenstraße und an der Lessingstraße, hat sich in den Proportionen im Maßstab Baumaterial und Farbe der vorhandenen Reihenhauszeile anzupassen. Deshalb wird eine Ziegelbauweise rot-rotbraun mit einem Tondachziegel rot-rotbraun festgesetzt. Die Dachneigung ergibt sich aus der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur mit einem Satteldach erstellt werden, da die geplanten Garagen als Baukörper zum Hauptgebäude zugeordnet sind.

Die Vorgarteneinfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden, sondern es sind natürliche Hecken anzupflanzen, wie z. B.:

Feldahorn *Acer campestre*  
Hainbuche *Carpinus betulus*

Der Kinderspielplatz soll sich in den Grünbereich integrieren. Ein kleiner Teich könnte dort angelegt werden, um diesen Bereich für alle Anwohner interessant zu gestalten.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig.

Es wurden weder Standorte noch Baum- und Straucharten ausgewiesen, damit die Gestaltungsmöglichkeiten nicht unnötig eingeschränkt werden.

Festsetzung des Erhaltungsgebiets § 172 (1) Satz 1 Nr. 1. BauGB

-----

Im Bebauungsplan ist ein Erhaltungsgebiet festgesetzt.

- Die Erhaltung der vorhandenen Reihenhausbebauung an der Höhenstraße ist begründet durch ihre städtebauliche Gestalt und Eigenart. Bei Abbruch und Änderung der baulichen Anlagen bedarf es der Genehmigung, damit die charakteristische Bauweise der Reihenhäuser nicht zerstört wird.

## Erschließung

-----

Jedes Grundstück ist an einem Fahrweg angeschlossen, d. h. Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenfahrzeuge könnten jedes Gebäude direkt erschließen.



Folgendes Straßenquerschnitt ist vorgesehen:

Fußweg	1,50 m
Pflanz- u. Parkstreifen	2,00 m
Fahrbahn	6,00 m

Fußweg, Pflanz- und Parkstreifen sind beidseitig der Straße vorgesehen. Die Fahrzeuge können im Längsparkstreifen einparken. Die Parkstreifen sind als öffentliche Parkplätze anzusehen.

Ver- und Entsorgung

-----  
Eine Regen- und Wasserleitung befindet sich in der Höhenstraße.

Das Gebiet wird an die Ver- und Entsorgung der Stadt Neustrelitz angeschlossen.

Das Oberflächenwasser soll entweder auf den Grundstücken verzeichnet oder im Behälter aufgefangen und als Brauchwasser Wiederverwendung finden. Dies gilt nur für unbelastetes Oberflächenwasser vom Dach oder von Terrassenflächen.

Anfallendes Wasser der Verkehrsflächen wird in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Flächenbilanz

-----

Reines Wohngebiet	7.850 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche einschl. Fußwege	7.370 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf	2.312 m <sup>2</sup>
private Grünfläche-Spielplatz	3.808 m <sup>2</sup>
Fläche mit Pflanzbindung	750 m <sup>2</sup>
Erhaltungsbereiche	4.682 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:	<u>26.770 m<sup>2</sup></u> =====



### Parkplatznachweis

- 
- 44 Stellplätze sind berücksichtigt.
  - 18 Garagen oder offene Stellplätze an der Neubebauung - Höhenstraße.
  - 8 Stellplätze an der Erich-Weinert-Straße.
  - 18 Stellplätze zwischen der Baumallee an der Höhenstraße.

Es ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit zu schaffen.

### Finanzierung

-----

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Stadt erhoben.

Der Anteil der Stadt wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes finanziert.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 17.06.92  
De/Bt-91301-ntz32-w2  
geändert: 02.02.94

*W.-D. Suda*  
S U D A U   C O N S U L T  
Ingenieurgesellschaft mbH