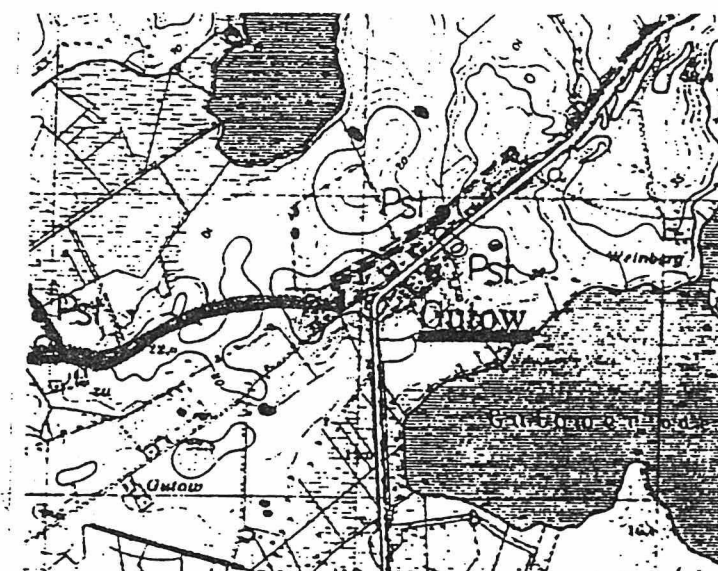


LANDKREIS GÜSTROW GEMEINDE GUTOW ORTSLAGE GUTOW

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET - GUTOW



**VORPLANUNG / ENTWURF, M: 1:100,
ÜBERSICHTSPLAN**

**ARCHITEKTEN-UND INGENIEURGESELLSCHAFT
ECKLEBE UND PARTNER**

SCHWERIN IM JANUAR 1993

Bebauungsplan Nr. 1 - Allgemeines Wohngebiet - Gutow

Erläuterungen zum Entwurf Stand 20.1.93 (Satzungsbeschluß)

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Gutow, Ortslage Gutow, nördlich der Straße Güstrow-Goldberg.

Es handelt sich um Randbereiche noch bewirtschafteter Ackerflächen und um Brachflächen.

Die angesprochenen Flächen sind im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde, welcher gegenwärtig im Entwurf vorliegt, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird eingegrenzt:

im Norden : durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

im Westen : durch das ausgewiesene Mischgebiet mit Produktionsflächen und Gebäude für Landwirtschaft.

im Osten : durch vorhandene Einfamilienhausbebauung und Wiesenflächen

im Süden : durch die Ortslage Gutow mit ihrer vorhandenen Bebauung und einer Kleingartenanlage.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Ziele der Planung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Gutow, entspricht den im überarbeiteten Entwurf zum Teilflächennutzungsplan "Ortslage Gutow" bezeichneten Wohnbauflächen.

Für die geordnete gemeindliche Entwicklung ist die Ausweisung dieses Standortes förderlich.

Gutow als Schwerpunkt dieser Entwicklung entspricht auch den Vorstellungen der Regionalplanung und der Abstimmung mit dem Landkreis Güstrow und der Stadt Güstrow.

3.2. Zweck der Planung

Zweck des Wohngebietes ist es, den ansiedlungswilligen Familien aus der Gemeinde Gutow, hier insbesondere Gutow selbst und Bauwilligen aus dem nahen Güstrow, die Möglichkeit zum Erwerb eines Baugrundstückes zu geben und dieses dann mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. (Im Vordergrund steht die Deckung des gemeindlichen Bedarfs)

3.3. Auswirkungen der Planung

Eine wesentliche Auswirkung wird neben der positiven, städtebaulichen Entwicklung u.a. die Entlastung des Haushaltes durch Einnahmen aus der Veräußerung der gemeindeeigenen Grundstücke sein. Weiterhin ein erhöhtes Steueraufkommen. Diese Mittel werden für die gemeindlichen Aufgaben dringend benötigt.

4. Bisherige Nutzung/Topographie/natürliche Gegebenheiten

Nach Absprache mit der Gemeinde werden diese Randflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgelöst. Die Lage und Bodenwertzahl werden so eingeschätzt, daß eine Umnutzung als Bauland gerechtfertigt erscheint.

Für die Brachflächen bietet sich die Nutzung als Bauland an.

Die Topographie wird bestimmt durch das ansteigende Gelände in Richtung Norden, im Bereich der Kleingartenanlage und die reizvolle Hangsituation im nordöstlichen Bereich. Diese Situation entspricht den typischen Verhältnissen der Endmoränen im Güstrower Raum. Durchschnitten wird das Gebiet durch einen Graben mit Hecken und Büschen im Böschungsbereich. Hier ist an eine Aufwertung durch gezielte Maßnahmen der Landschaftspflege gedacht.

Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Im Bereich der örtlichen Kläranlage befindet sich ein relativ feuchter und dicht bewachsener ehemaliger Soll, welcher zum Feuchtbiotop aufgewertet werden soll.

5. Landschaftsbild des künftigen Wohngebietes Gutow

Das Landschaftsbild des zukünftigen Wohngebietes wird bestimmt durch folgende Merkmale

- a) den 10 m breiten Gehölzschutzstreifen der das Wohngebiet nach Norden, Westen und Osten abschirmt.
- b) die Einbeziehung der Gartenanlage als südliche Grenze
- c) die Aufwertung der an die Kleingartenanlage östlich anschließende Fläche zum Feuchtbiotop und Parkanlage
- d) den Ausbau und die Regulierung der Vorflut
- e) die Anpflanzung von Straßenbäumen im Bereich der Erschließungsstraße je eines Laubbaumes im Vorgartenbereich
- f) die Ausnutzung der vorhandenen Topographie bei der Anlage der Straßenführung und Einordnung der Häuser.

6. Einschätzung der Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet und der umgebende Landschaftsraum sind ökologisch gering bis mittelwertig einzuschätzen.

Gegenüber projektbedingten Risiken sind außer den generell bei Bebauungen eintretenden Beeinträchtigungen relativ wenige Störfaktoren zu befürchten.

Die planerischen Maßnahmen sollen diese weitgehend mildern, insbesondere durch die Festsetzungen zur Versiegelung.

7. Städtebauliche Grundlagen für die neue Nutzung

7.1. Planungsinhalte gem. Bau NVO und Bau GB

7.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Wohnnutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise ist eingeschossig und offen, wobei generell die Möglichkeit besteht, 2/3 der Wohnfläche des Erdgeschosses auszubauen. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl wird die Baumasse und die Grundstücksversiegelung auf ein vernünftiges Maß festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

7.1.2. Festsetzungen zur Gestaltung der Häuser

Im Textteil B der Planzeichnung werden festgesetzt die:

- Dachneigung auf 28° - 48°
- Gestaltung der Außenwände
- Materialanforderungen hinsichtlich Farbe der Dacheindeckung
- Materialanforderungen für Garagen und Carports und deren Dachneigung

7.1.3. Nebenanlagen und Grenzbebauung

Nebenanlagen und Grenzbebauung

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO sind in privaten Grünflächen zugelassen. Für Garagen und Carports ist eine Grenzbebauung zugelassen. Die maximale Länge, einschließlich Nebenraum (Gartengeräte), beträgt 8 m.

7.2. Verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird in Rtg. Norden vom Neubaublock kommend über eine 5,50 m (Fahrbahn) breite Sammelstraße erschlossen. Hier wurden vor Beginn der eigentlichen Bebauung einseitig öffentliche Stellplätze angeordnet. Nach ca. 130 m teilt die Straße durch abknicken nach Osten das eigentliche Wohngebiet. Am Ende ist ein Wendehammer angeordnet.

Eine weitere direkte Zu- und Abfahrt befindet sich im Bereich der örtlichen Klärgrube. Sie dient mit einer kombinierten Nutzung für Pkw, Radfahrer und Fußgänger nur dem Anliegerverkehr. Die vorhandenen Eigentumsverhältnisse und die bestehende Bebauung lassen eine großzügigere Lösung nicht zu. Im Bereich der Parkanlagen und der Regenrückhalteteiche ist je ein Wendeplatz mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten angeordnet.

7.3. Aufteilung und städtebauliche Strukturierung

Das sehr langgestreckte Gebiet läßt generell nur begrenzte Möglichkeiten zu. Im Bereich der vorgesehenen Anbindung aus Richtung "Neubaublock", soll über einen unmittelbar vorgelagerten Platz mit einer variablen Bebauung. (Reihenhäuser mit Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen), eine Öffnung des Wohngebietes mit langsamen Übergang in die eigentliche Bebauung EFH erfolgen.

Hier lassen sich 3 Bereiche deutlich ablesen.

- a) Einzelbebauung beidseitig der Sammelstraße
- b) Wechsel im Bereich der geplanten Parkanlage/Regenrückhalteteiche zu Doppelhäusern und einseitiger Bebauung bis hin zum offenen Graben. Einbeziehung eines Spielplatzes als Bestandteil der geplanten dörflichen Kommunikationsachse.
- c) Einzelhausbebauung im nördlichen Hangbereich.

Die Anordnung von Plätzen für kombinierte Nutzung, jeweils mit Wendemöglichkeiten und zusätzlichen Parkflächen sollen eine gewollte Abwechslung bringen.

8. Erhaltung und Entwicklung der Landschaft

Die bisherige Wiesen- und Ackerfläche erfährt eine entsprechende Umwandlung. Durch eine gezielte Bepflanzung und die dazu gemachten Festsetzungen im Teil "C" Grünordnungsplan der Planzeichnung, sollen die entsprechenden Gebäude harmonisch in die Umgebung eingebunden werden. Der Gehölzschutzbereich und die Entwicklung einer Parkfläche mit einem Feuchtbiotop sind als ausgleichende Maßnahme vorgesehen.

Gehölzschutzstreifen

Das Wohngebiet soll generell durch einen 10 m breiten Gehölzschutzstreifen mit Pflanzbindung sh. Pflanzliste nach Norden, Westen und Osten abgeschirmt werden. Zur Anwendung kommen ausschließlich einheimische Gehölze. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt dabei in größeren Abständen. Diese öffentliche Grünfläche grenzt an die privaten Grünflächen und sollte in sie übergehen.

Parkanlagen, Regenrückhalteteiche

Die gekennzeichnete Parkanlage mit den eingeordneten Regenrückhalteteichen soll durch eine Fachplanung untersetzt werden. Dabei ist der Teich 2 zu einem Feuchtbiotop zu entwickeln, welches Lebensräume für entsprechende Tiere und Pflanzen schafft. Die Regelquerschnitte müssen im Rahmen der Objektplanung endgültig festgelegt werden. Dabei sind folgende Vorgaben zu beachten:

- naturnahe, landschaftliche Gestaltung der Regenrückhalteteiche
- Ufer mit Flachwasserbereichen mit wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:5
- Flachwasserzonen mind. 2 m Breite
- Flachwasserzonen sollen 20 % der Wasseroberfläche entsprechen
- Abdichtung:

Teich 1 ==> Ton/ Bentonit

Teich 2 ==> keine künstliche Abdichtung

Öffentliche Straßen

Bepflanzung mit Laubbäumen 2. Ordnung gem. Festlegung.

private Grünflächen/Vorgarten

Hier soll auf die vorwiegende Pflanzung einheimischer Gehölze geachtet werden. Als minimale Festsetzung ist das Pflanzen eines Laubbaumes im Vorgartenbereich zu werten.

9. Versorgung

9.1. Stromversorgung

Die Elektroversorgung ist nach Vorliegen der Bedarfswerte mit dem Auftraggeber beim zuständigen öffentlichen Versorgungsträger in Auftrag zu geben.

Die Trassenführung soll im Gehwegbereich erfolgen. Gleichzeitig ist dann die Straßenbeleuchtung mitzuführen.

9.2. Wasserversorgung

Gegenwärtig befindet sich der zentrale Wasseranschluß an die Stadt Güstrow in der Planung.

Bisher wird davon ausgegangen, daß mit Realisierung des Baugebietes die Voraussetzungen für den zentralen Anschluß vorliegen.

Ein Anschluß an die Kapazität des örtlichen Wasserwerkes ist nicht vorgesehen.

9.3. Post, Telekom

Anschluß an das Bundespostnetz
Trassenführung im Gehwegbereich.

10. Entsorgung

10.1. Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranschluß der Gemeinde Gutow an die Druckrohrleitung nach Güstrow ist vorgesehen.

Über eine im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegende Pumpstation soll das Schmutzwasser in Rtg. Güstrow gepumpt werden.

10.2. Regenwasser

Für die Entwässerung der Straßen sollen die Möglichkeiten der Einleitung in die Regenrückhalteteiche und von dort in die Vorflut durch eine entsprechende Fachplanung untersetzt werden.

Die Entwässerung der Dach und Hofflächen soll ebenfalls über die Regenrückhalteteiche in die Vorflut erfolgen.

10.3. Müllentsorgung

Sie ist im Rahmen der Entsorgung gesichert.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	:	ca. 6,20 ha	100,0 %
Grundstücksfläche	:	ca. 4,41 ha	71,0 %
Verkehrsflächen + Straßenbegleitgrün + Parkplätze	:	ca. 0,95 ha	15,5 %
Gehölzschutzstreifen	:	ca. 0,75 ha	12,0 %
Parkfläche	:	ca. 0,03 ha	0,5 %
Biotopfläche einschl. Regenrückhalteteiche	:	ca. 0,03 ha	0,5 %
Spielplatz gestaltet	:	ca. 0,01 ha	0,2 %
Wasserfläche	:	ca. 0,02 ha	0,3 %