

Gemeinde Steinhagen , Kreis Bützow

Begründung zum

Bebauungsplan Nr.1 "Bruchsberg"

In der Gemeinde Steinhagen besteht ein Bedarf an Wohnungen, die entsprechend dem dörflichen Charakter der Ortschaft als Einfamilienhäuser in offener Bauweise zu errichten sind. Wie schon im Entwurf des Flächennutzungsplan verankert, sollen die Flurstücke 89 bis 92 und 95 bis 99, der Flur 1, Steinhagen genutzt werden. Die Wahl fiel auf diese Flurstücke, da sie schon seit der Bodenreform durch einen Weg erschlossen sind und zwei Siedlungshäuser an dem Weg stehen. Im Weg befinden sich E-Kabel, Beleuchtungskabel und Masten, sowie eine Wasserleitung, die weiterhin genutzt werden sollen.

Die weitere Erschließung durch Abwasser- und Gasleitungen ist ohne größeren Aufwand zu realisieren, da die Hauptleitungen bis in das Bebauungsgebiet reichen.

Die Fläche am nördlichen Dorfrand wurde gewählt, weil im Zentrum keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die ebenfalls angedachte Erweiterung in westlicher Richtung ist aus topographischer und technischer Sicht ungünstig.

Die Einzelgehöfte am Nordostrand des Dorfes werden durch die Bebauung in den Ort integriert, so daß es zu einer Abrundung des Ortsbildes kommt.

In den B-Plan einbezogen ist ein Altgehöft, das durch Teilung des Grundstücks zwei weitere Parzellen zur Bebauung bietet. Um den vorhandenen Weg weiter nutzen zu können, wird das Anlegen von schmalen Stichwegen in Kauf genommen. Diese Stichwege sind von den Anliegern als Gemeinschaftseigentum zu unterhalten. Der an der Nordseite der Siedlung geplante 10 m breite Windschutzstreifen grenzt den Ort ab und schützt vor kalten Nordwestwinden. Die Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen ist im Grünordnungsplan detailliert festgelegt. Als weiteren Ausgleich für die Versiegelung der Landschaft durch den Straßenbau ist eine Grünfläche mit Teich und Feuchtbiotop geplant. Hier soll sich das nicht versickerte Regenwasser sammeln. Zusammen mit dem vorhandenen Soll bildet der Teich eine Löschwasserreserve. Als Baugrund für Häuser ist die Fläche der Grünanlage nicht geeignet.

Der in 9 m Breite vorhandene Straßenraum erhält eine Befestigung als Wohnweg nach der EAE 85 mit einer 4,75 m breiten Fahrbahn, die auch von Fußgängern zu benutzen ist. Die Seitenstreifen von ein bzw. drei Meter Breite sollen durch eine Begrünung mit Rasen und einer Baumreihe, sowie durch eine Mulde das Regenwasser versickern lassen, so daß ein Regenkanal entfällt.

Der B-Plan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, da es den künftigen Bewohnern ermöglicht werden soll, nichtstörende Gewerbe- und ähnliche Tätigkeiten auf ihrem Grundstück auszuüben.

Die Grundstücksgröße von durchschnittlich 775 m² soll bei einer Grundflächenzahl von 0,3 den Bau von Nebengebäuden wie Garagen ermöglichen. Der Plan schreibt keinen einheitlichen Haustyp vor, da dieses dem Dorfbild entspricht. Die vorgeschriebene max. Firsthöhe, Traufhöhe, sowie die Dach- und Fassadengestaltung entspricht der ortsüblichen Bauweise. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins, weil eine Zweitwohnung nicht vorgesehen ist.

Die Größe der Parzellen ergab sich durch restlose Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke bei vorgegebener Anzahl von Bauplätzen.

Eine Ausnahme bildet die Parzelle 27. Hier baut der Eigentümer.

Der B-Plan weist nach der Reduzierung 29 von 50 in der Gemeinde im F-Plan genehmigten Wohnbaustellen aus, so daß noch Lückenbebauungen jederzeit möglich sind.

Laabs



Änderung in Erfüllung der Maßgaben, Auflagen und Genehmigung des Landkreises Güstrow vom 01.09.1994

Die Stichwege werden Gemeinschaftseigentum der Bebauung in der 1. und 2. Reihe. Mit dieser Festlegung wird die Zielstellung verfolgt, die Anzahl der Auffahrten auf die Planstraße im Interesse eines harmonischen Gesamtbildes erheblich zu reduzieren.

Gleichzeitig werden die Erschließungskosten durch eine veränderte Zuordnung equalisiert und verminder.



Heit