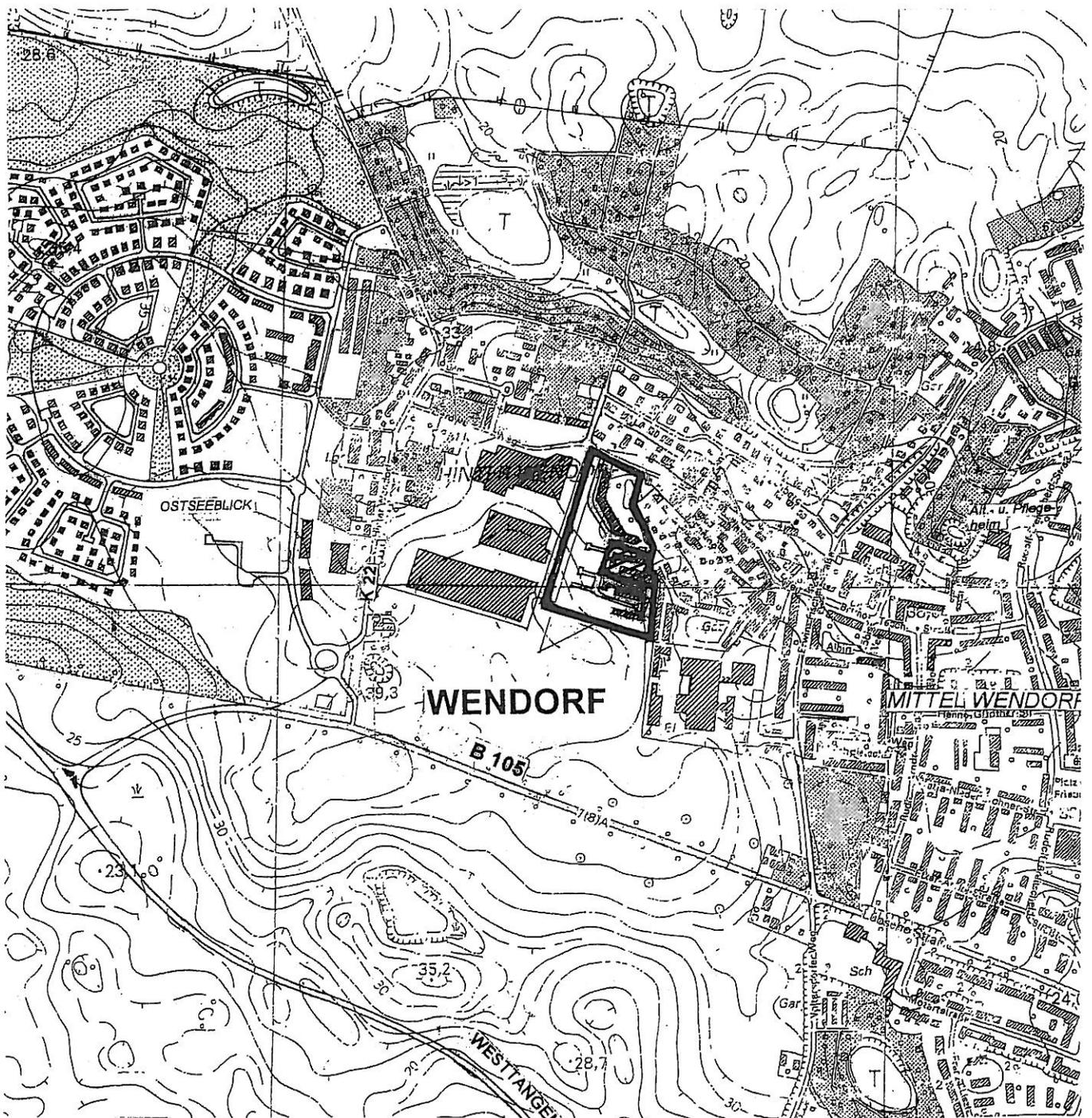


**BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26/92
"WOHNGEBIET ZIEROWER WEG"**

STAND: MÄRZ 2008

SATZUNG



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 26/92 " Wohngebiet Zierower Weg" ist seit dem 16.03.2002 rechtskräftig.

Am 25.10.2007 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wendorf.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße Rochenweg und die öffentliche Parkanlage um den Teich Zierower Weg/An der Niederung
- im Osten: durch den Garagenkomplex Zierower Weg/Erwin-Fischer-Straße
- im Süden: durch die Straße Tümmelerweg
- im Westen: durch die Straße Zum Walfisch

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: 3323/70, 3323/71 und 3322/13.

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26/92 erfolgte eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die beabsichtigte Planung entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 ist die Änderung der Bauweise.

2. Planinhalt

Bauweise

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen abweichenden Bauweise wird für den Bereich der Änderung die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglichte entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. Abweichende Bauweise eine Bebauung in geschlossener (bei Mittelgrundstücken) sowie in halboffener Bauweise (bei Endgrundstücken). Vorgesehen war seinerzeit an diesem Standort eine Reihenhausbebauung.

Zwischenzeitlich wurde das Wohngebiet größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert. Ein kleiner Teilbereich ist noch unbebaut.

In diesem soll nach einem Antrag durch die Eigentümerin der Flurstücke 3323/71 und 3322/13 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Städtebauliche Gründe stehen diesem Änderungsersuchen nicht entgegen, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück wird auf maximal zwei begrenzt. Damit ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern realisierbar.

Stellflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind Carports außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Nicht überdachte Stellflächen sind in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Rochenweg, Zum Walfisch und Tümmelerweg.

Bei der geänderten Bauweise und den sich daraus ergebenden möglichen Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) ist die Errichtung von Carports außerhalb der Baugrenzen nicht erforderlich.

Fahrrecht

Ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche Rochenweg wird zugunsten der Hansestadt Wismar ein Fahrrecht festgesetzt.

Dieses dient der Zuwegung zum nördlich angrenzenden Teichgrundstück der Hansestadt Wismar für manchmal notwendige Unterhaltungsarbeiten am Teichbiotop.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 24.04.2008
ausgefertigt am: 15.05.2008


Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

