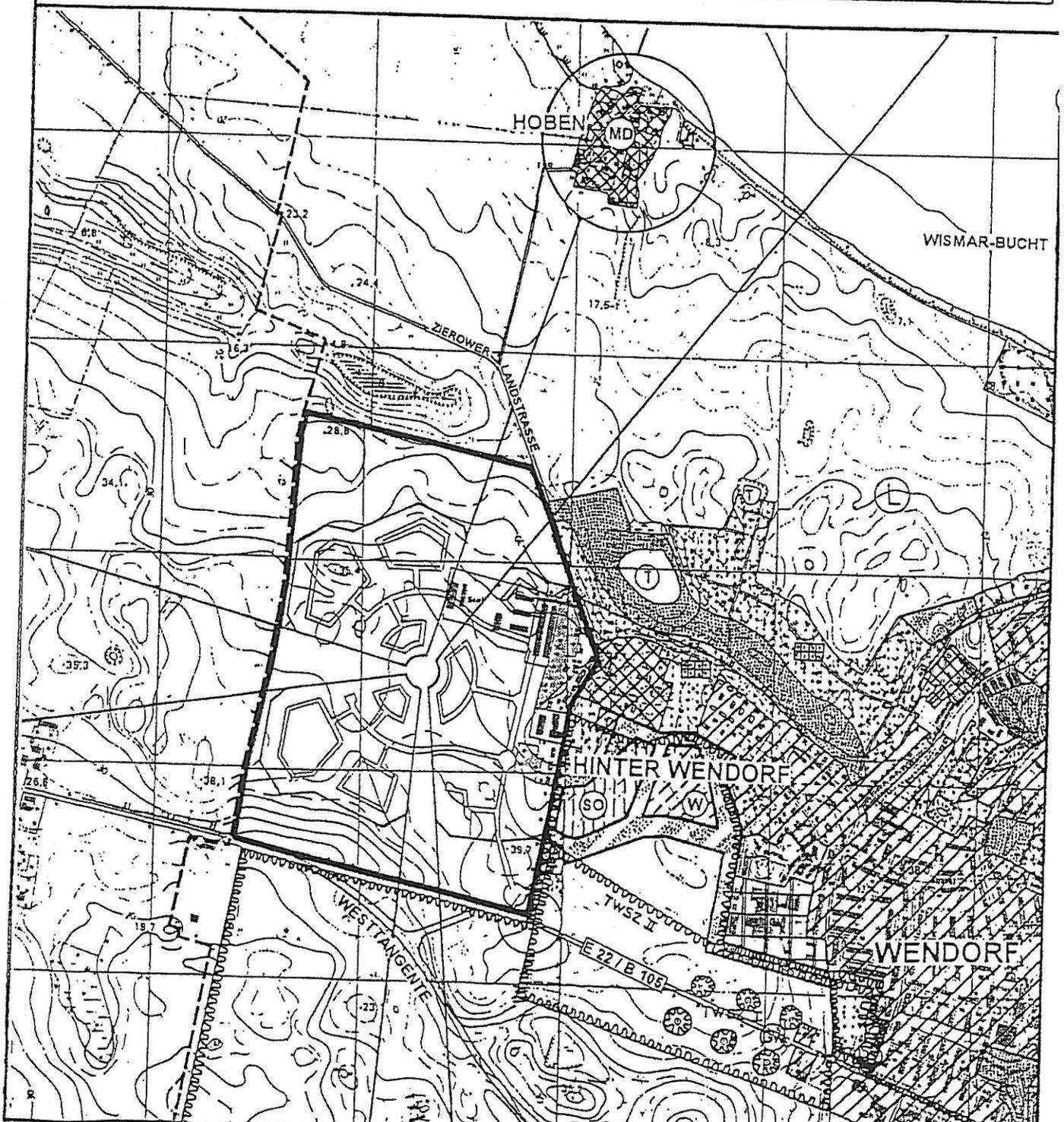


HANSESTADT WISMAR



BEGRÜNDUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf"

1. Vereinfachte Änderung

Folgende Änderungen und Ergänzungen sind Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32/93:

Planzeichnung, Teil A

1. Verschiebung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die B 105 auf den bereits vorhandenen Kreuzungspunkt der Zierower Landstraße / B 105 sowie Verkleinerung der Verkehrsfläche des Kreisverkehrs

Dies hat zur Konsequenz: die Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche westlich der veränderten Verkehrsanlagen, die Verkleinerung der als landwirtschaftlichen Nutzfläche festgesetzte Fläche und die Erweiterung der privaten Grundstücksflächen der Teilgebiete M 5 und M 6 mit der Festsetzung zu Anpflanzgebieten.

Begründung:

Zu der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die B 105 hatte der Baulastträger der B 105, das Straßenbauamt Schwerin (SBA), im Verfahren der Planaufstellung die Zustimmung erteilt.

Mit Beschluß zur Planfeststellung der Westtangente sowie dem vergebenen Auftrag zum 1. Bauabschnitt zur Errichtung der Westtangente durch das SBA sind neue Rahmenbedingungen auf Grund von Entlastungseffekten für die Verkehrssituation am Kreuzungspunkt B 105/Zierower Landstraße gegeben.

Entsprechend diesen unterbreitete der Erschließungsträger einen Vorschlag zur veränderten verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes an die B 105/ Zierower Landstraße.

Zur endgültigen Festsetzung der Trassenführung von Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der damit verbundenen Kostenminimierung wird die dargestellte Änderung durch die Abt. Verkehrsanlagen befürwortet.

Diese Lösung stimmt gleichzeitig mit dem vom SBA vorgelegten Entwurf zum Um- und Ausbau der B 105 im betreffenden Abschnitt überein. (Entwurf beinhaltet den Einmündungsausbau B 105 /Zierower Landstraße)

Die vorgeschlagene Lösung sieht neben dem veränderten Anschluß des Kreisverkehrs zusätzlich auf Grund von verringerten Belegungszahlen auf der B 105 eine Verkleinerung der Verkehrsfläche des Kreisverkehrs zugunsten von privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen vor.

2. Verschiebung des Regenwasserrückhaltebeckens aus dem Flurstück Nr. 3128 zu ca. 2/3 der Fläche auf das Flurstück Nr. 3127

Dies hat zur Konsequenz: die Umwidmung der Nutzungsfestsetzung auf dem Flurstück Nr. 3127 von private in öffentliche Grünfläche

Begründung:

Die geänderte Lage des Regenwasserrückhaltebeckens als Randlage zur Zierower Landstraße verringert die Aufwendungen zur regelmäßigen Bewirtschaftung des Regenwasserrückhaltebeckens durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtentwässerung.

Auf Grund ungeklärter Eigentumsverhältnisse auf dem Flurstück Nr. 3127 zum Zeitpunkt der B-Planaufstellung war die Festsetzung von für das gesamte Wohngebiet bedeutsame Erschließungsanlagen auf diesem Flurstück nicht möglich. Daraufhin wurde die Ausweisung des Regenwasserrückhaltebeckens auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 3128 vorgenommen.

Da allerdings die Erschließungsgesellschaft des Wohngebietes noch vor Baubeginn Zugriff auf das Flurstück Nr. 3127 zum Bau für Erschließungsanlagen sicherstellen konnte, gab es einen Antrag auf Verschiebung des Regenwasserrückhaltebeckens. Dieser Antrag wurde vorrangig vom Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtentwässerung aus o. g. Gründen befürwortet. Nach Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern konnte auch aus der Sicht der Stadtverwaltung dieser Änderung zugestimmt werden. In der bereits abgestimmten Grünplanung wurde das Regenwasserrückhaltebecken in die Parkgestaltung einschließlich Wegesystem einbezogen. Dabei wurde von der vollständige Darstellung der Flurstücke Nr. 3127 und 3128 als öffentliche Grünflächen ausgegangen.

3. Ausdehnung der Baugrenze im M 5- Gebiet um 10 m und Verschiebung der Abgrenzungslinie von Art / Maß baulicher Nutzung zur Vergrößerung des M 5 - Gebietes

Begründung:

Diese Änderungen werden erforderlich, weil Grundstücksteilungen unabhängig von den B-Plan-Festsetzungen vollzogen wurden.

4. teilweise Umwidmung der im nördlichen Planbereich angrenzend an die Zierower Landstraße festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Abwasser zugunsten der Zweckbestimmung Abfall sowie Verkleinerung dieser Fläche zugunsten der privaten Grundstücksfläche des Teilgebietes M 1

Begründung:

Die für Ver- und Entsorgungsanlagen zusätzlich vorgehaltene Fläche wird von dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtentwässerung nach Vorlage der vollständigen Ausführungsplanung nicht mehr benötigt. Der Betrieb befürwortet die teilweise Umwidmung dieser Fläche.

Nach der Erarbeitung eines Abfallkonzeptes für das Wohngebiet benötigt der Bereich Abfallentsorgung der Hansestadt an dem genannten Standort eine Stellfläche für eine Wertstoffsammelanlage.

Die für Ver- und Entsorgungsanlagen nicht benötigten Flächen werden dem angrenzenden Teilgebiet M 1 zugeschlagen.

5. Änderung der Baugrenze im Baugebiet E 9

Begründung:

Im Baugebiet E 9 verkauft die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar preisgeminderte Grundstücke an Bauherren, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Dafür wurden die im B-Plan dargestellten in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen reduziert. Dieses hatte wiederum zur Folge, daß in einem Eckbereich die bebaubare Grundstücksfläche für die geplante Bebauung unzureichend ist. Aus diesem Grund sollte eine Korrektur der Baugrenze vorgenommen werden.

Text. Teil B

Auf Grund von Befreiungsanträgen im Baugenehmigungsverfahren werden folgende Änderungen und Ergänzungen erforderlich:

1. unter Pkt. I./7.

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohnhäusern in den E-Gebieten und den R-Gebieten höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind für R-Gebiete zulässig, sofern das Kellergeschoß ganz oder teilweise als Garage genutzt wird und das Reihenhaus mit versetzten Geschoßebenen errichtet wird.

In den V-Gebieten, in den W-Gebieten und in den M-Gebieten darf die Oberfläche des Eingangspodestes in das jeweilige Haus höchstens 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In den genannten Fällen darf der Bezugspunkt jedoch nicht unterschritten werden.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) oder des zugehörigen Fußweges.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z.B. bei Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluß an das System der Abwasserbeseitigung) bedingen würde.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Oberkante (OK) ist bei Flachdachgebäuden der oberste Abschluß der Außenwand, wobei bei kieseingeschütteten Dächern die erforderliche Umgrenzung (Attika) und bei Flachdächern, die als Terrassen genutzt werden, die notwendige Umwehrung, soweit sie als geschlossene Brüstung ausgebildet ist, einzubeziehen sind. Offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind damit nicht anzurechnen.

2. unter Pkt. I./9.

Die Stellung baulicher Anlagen ist, sofern eine Firstrichtung festgesetzt ist, entsprechend dieser anzuordnen. Andere rechtwinklig zu dieser Hauptfirstrichtung stehenden Firstrichtungen sind bis zu **50%** zulässig. **Auf Eckgrundstücken sind Abweichungen zu den festgesetzten Firstrichtungen baulicher Anlagen zulässig.**

3. unter Pkt. II./2.1

Die Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit roter bis brauner Hartdacheindeckung zu decken. **In den E - Gebieten ist zusätzlich anthrazitfarbene Hartdacheindeckung zulässig.** Glänzende oder reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind in allen Baugebieten unzulässig.

4. unter Pkt. II./2.2

Für die Dachneigung der Dächer in Hauptfirstrichtung gelten die Festsetzungen der Planzeichnung. Für rechtwinklig an das Hauptdach anschließende Dächer sind ausnahmsweise Abweichungen von dieser Regelung zulässig.

In den E-Gebieten sind über die Festsetzungen der Nutzungsschablone hinaus Dachneigungen bis max. 50° zulässig.

Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind ausnahmsweise in den Gebieten M 5, M 6 und G 1 zulässig. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf jedoch nicht überschritten werden.

In den V-Gebieten sind bei Traufhöhen von max. 4,00 m über Bezugspunkt auch Mansarddächer zulässig. Mansarddächer sind auch im Gebiet R 1 zulässig.

5. unter Pkt. II./2.4

Bei Garagen, Nebengebäuden **sowie untergeordneten Anbauten an Hauptgebäude** sind im Vergleich zu den Hauptgebäuden Abweichungen von den Festsetzungen zur **Dachform**, Dacheindeckung und Dachneigung zulässig. Die **Dachneigung der Steildächer bei Garagen und Nebengebäuden darf jedoch 15° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten**. Dächer von Garagen und Nebengebäuden können auch mit einem Pultdach ausgebildet werden.

6. unter Pkt. II./8.

In den V- und W-Gebieten sind im Baugenehmigungsverfahren 1,3 Stellplatzflächen je Wohnung nachzuweisen. In den E- und R-Gebieten sind je Grundstück 2,0 Stellplatzflächen für PKW nachzuweisen. In den E- und R-Gebieten darf auch auf dem jeweiligen Grundstück im Vorgartenbereich gelegene Grundstückszufahrt als Stellplatz genutzt werden.

Sofern in Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften mehr als eine Wohneinheit errichtet werden, sind je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Begründung

Auf Grund der Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) ergeben sich folglich Änderungen in der Begründung:

1. unter Pkt. 7. (Seite 18)

Flächenbilanz

Verringerung der Fläche des Kreisverkehrs mit Anschluß B 105 und Zierower Landstraße von 0,95 ha auf 0,85 ha,

Verringerung der Flächen für Landwirtschaft von 0,39 ha auf 0,1 ha,

Vergrößerung der Grünflächen (Parkanlage) von 9,23 ha auf 9,62

2. unter Pkt. 9.1 (Seite 21)

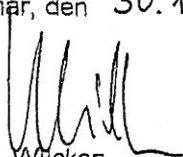
Die vorhandene 3-armig ausgebildete Kreuzung bleibt in der vorliegenden Form erhalten. Von dieser Anbindung ist im Abstand von ca. 55 m in nordwestlicher Richtung ein Kreisverkehr für die Anbindung der Zierower Landstraße und des neuen Wohngebietes vorgesehen.

Arbeitsvermerke

Diese Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar für das Wohngebiet "Ostseeblick" in Hinter Wendorf gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung gilt als Ergänzung.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, die nur im Zusammenhang mit der Begründung der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar gilt, wurde gebilligt in der Sitzung der Bürgerschaft am 24.10.1996.

Wismar, den 30.10.1996


Dr. R. Wicken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

