

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1 (Wohngebiet Nieder-Hinrichshagen)

für das Gebiet zwischen dem Sportplatz und der Schule im Süd-Osten, dem Kleingartengelände im Süd-Westen, dem Weg von der B 96 nach Nieder-Hinrichshagen im Nord-Westen und der Begrenzung durch 180 m Bautiefe im Nord-Osten.

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, der sich z.Zt. im parallel durchgeführten Aufstellungsverfahren befindet, entwickelt worden.

Der Aufstellungsbeschluß des Rates der Gemeinde ist am 11.12.1991 gefaßt worden. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6,2 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücke erschlossen werden, um dem Bauwillen in Gemeinde Rechnung zu tragen.

In der als WA-Gebiet ausgewiesenen Fläche sollen nur eingeschossige Gebäude errichtet werden, deren einzige gestalterische Bindung in den Dachformen besteht. Die Teilbereiche der Wohnbezirke sind mit Grünzügen voneinander getrennt, sie können unabhängig vom Fahrverkehr fußläufig erschlossen werden. Die städtebauliche Struktur wird als Insel von der nicht mehr zeitgemäßen dörflichen Bauweise abgetrennt. Das ehemals bäuerlich strukturierte Dorf besteht nicht mehr, desgleichen gibt es auch keine Nebenerwerbssiedlungen. Der Ort wird in Zukunft auch von Ortsfremden besiedelt werden, die in der Stadtnähe wohnen wollen.

Die Grundstücke werden dem zu erwartenden Bedarf angepaßt:

- Einfamilienhausgrundstücke 500 bis 1000 m²,
- Doppelhausgrundstücke 300 bis 500 m²,
- Reihenhaushausgrundstücke 250 bis 300 m².

3. Planerische Festsetzungen

- Teilgebiet 1 bis 3 : Randbebauung zur Feldmark in offener Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern, deren Privatgärten durch das Feld begrenzt werden (23 WE).
- Teilgebiet 4 : Drei Einzelhausgrundstücke nordwestlich der Schule, mit einer 3 m breiten Hecke zum Schulgrundstück (3 WE).
- Teilgebiet 5 : Zwei Hausgruppen mit je 6 Reihenhäusern an der Wohnerschließung Planstraße "A" (12 WE).
- Teilgebiet 6 : Einzel- und Doppelhäuser, erschlossen über eine Stichstraße (22 WE).
- Teilgebiet 7 : Südöstlicher Teil 5 Einzelhäuser, südwestlicher Teil zwei Hausgruppen mit je 6 Reihenhäusern (17 WE).
- Teilgebiet 8 : Vier Einzelhausgrundstücke (4 WE).
- Teilgebiet 9 : Einzel- und Doppelhäuser. Drei größere Einzelhausgrundstücke am Wendehammer der Planstraße "B 2" (11 WE).



4. Verkehr

a. fließender Verkehr:

Die Wohnerschließungsstraße ist parallel zu den Höhenlinien angelegt. Sie verbindet den Niederhinrichshagener Weg mit dem Stahlbroder Weg. Mit der dargestellten Lösung, die Planstraße "A" nordöstlich der Schule anzuschließen, wird die Möglichkeit der Erschließung weiterer Bauflächen im Norden aufgezeigt. Die einzelnen Wohnquartiere werden ausschließlich durch Stichstraßen erschlossen.

b. ruhender Verkehr:

Der Nachweis der öffentlichen Parkplätze wird mit der Längsaufstellung entlang der Planstraße "A" erfüllt (31 P). Am Wendehammer der Planstraße "D" sind weitere 5 Parkplätze ausgewiesen. Soweit Zufahrten zu den privaten Grundstücken von der Aufstellung der Parkplätze und der Begrünung des Straßenraumes abhängen, sind diese dargestellt.

c. Fußgängerverbindungen und Sportplatz

Der Sportplatz wird auch in Zukunft als Schulsportplatz genutzt werden und der Standort der Schule wird sicherlich erhalten bleiben. Aus dem neuen Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten gelangen die Kinder und andere Fußgänger ohne Gefährdung durch den Straßenverkehr zur Schule und zum Sportplatz. Das Bebauungsplangebiet wird durch ein Fußwegesetz in den Grüngürteln zwischen den Wohnquartieren unabhängig von Straßen erschlossen.

5. Grünordnende Maßnahmen und Sport

Das Wohngebiet wird gegen den Sportplatz mit einem 2,50 m hohen Lärmschutzwand, einschl. Begrünung mit Bäumen und Büschen, geschützt.

Die grünordnenden Maßnahmen (gem. Festlegung im Teil B: TEXT) werden in einem gesonderten Grünordnungsplan dargestellt.

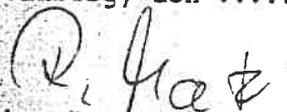
Ersatzmaßnahmen für das Bebauen der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden in den Niederungswiesen südlich und östlich der Kirche vorgenommen. Sie sehen die Aufhebung der Verrohrung des Mühlengrabens sowie das Renaturieren des Bachlaufes und der angrenzenden Feuchtwiesenzonen vor. Auch diese Maßnahmen werden im Grünordnungsplan beschrieben.

6. Ver- und Entsorgung

Die Regen- bzw. Schmutzwasserleitungen werden z.Zt. von der AIU in Stralsund geplant. Das Konzept wird nachgereicht.

Die Begründung wurde mit Entwurfsbeschluß des Rates der Gemeinde Reinberg für den Bebauungsplan Nr. 1 (Wohngebiet Niederhinrichshagen) am 08.07.1992 gebilligt.

Reinberg, den 8.7.1992


Die Bürgermeisterin

