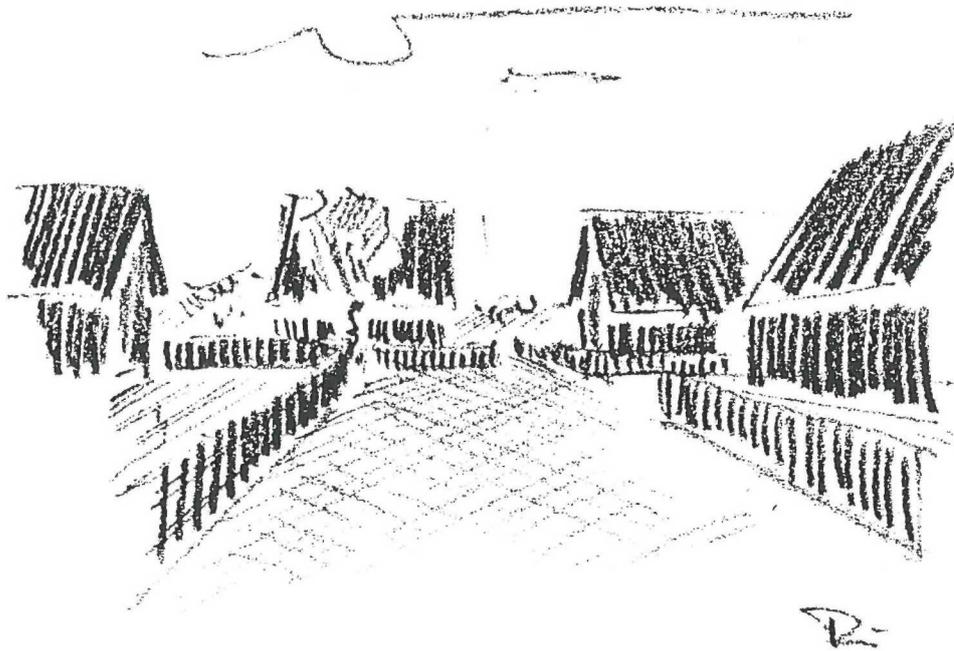


VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 13

FRIEDLAND „WOHNEN AM VOSSWEG“

BEGRÜNDUNG



ZUR ENDGÜLTIGEN PLANAUSFERTIGUNG

STAND MAI 1990

BLOCK

Bh



INHALT

1. Geltungsbereich
2. Anlaß und Voraussetzung der Planung
3. Planerische Grundlagen
4. Angaben zum Bestand
5. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
6. Ziel und Zweck der Planung
7. Erschließung

Anlage: - Luftfoto M 1:4100
- Planzeichnung M 1:500

Begründung Friedland B-Plan Nr. 13

1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen am Voßweg“ der Stadt Friedland befindet sich südlich und östlich der vorhandenen Bebauung am Voßweg im Wohngebiet der alten Siedlung.

Der B-Planbereich liegt in der Gemarkung Friedland, Flur 50 und umfaßt die Flurstücke 135/6; 48/57; 48,56; 48/55; 45/54; 159/2; 159/3; 159/4. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 8300 m².

2. Anlaß und Voraussetzung der Planung

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Stand 16.09.1998) weist das B-Plan-Gebiet als Wohnbaufläche aus. Aktuelle Baugesuche für die benannten Flurstücke wurden aber abgelehnt, bezüglich der Außenbereichsgrenze. Da es sich nicht um Grundstücke, „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“, im Sinne von § 34 Abs. 1 handelt.

Der B-Plan Nr. 13 soll nun die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der benannten Fläche ermöglichen.

3. Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des B-Planes Nr. 13 lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Auftrag der Stadt Friedland an BAUPLAN CONSULT Neubrandenburg zur Erarbeitung des B-Planes
- Grundleitungsplan - Voßweg
- Flächennutzungsplan (Entwurf) Stand 16.09.1998
- Flurkarte M 1 : 2000
- Satellitenfotos M 1 : 4100

4. Angaben zum Bestand

Die Flurstücke innerhalb des B-Planes stellen potentielle Wohnbauflächen dar, da die verkehrstechnische Erschließung vorhanden und der Anschluß an Ver- und Entsorgungsmedien gesichert ist.

In der Vergangenheit wurden die Flächen als Ackerbauflächen genutzt ~~oder lagen brach~~. Die vorhandenen Grundstückparzellen haben eine Größe von ca. 1000 - 1400 m².

Die nördlich und nordwestlich anschließende Bebauung ist ursprünglich in den 30-er Jahren entstanden. Sie wies ein vom Straßenraum ca. 5 m zurückgesetztes, eingeschossiges Haupthaus sowie Nebenanlagen (vermutlich Ställe) im Hofbereich aus. Die Gebäude wurden zu einer Grundstücksseite grenzständig (Doppelhäuser) errichtet.

Die Haupthäuser wurden traufständig zur Straße errichtet. Die ursprüngliche Fassadenmaterialität war durch rotes Ziegelmauerwerk bestimmt.

Die Grundstücke wurden straßenseitig mit einer Hecke eingefriedet.

Das Wohngebiet „der alten Siedlung“ wurde seit seiner Entstehung baulich überformt.

Die Veränderungen rühren aus den gestiegenen Anforderungen an Wohnkomfort und geänderten Nutzungsanforderungen. Das betrifft die Einfriedungen, Materialänderungen an der Fassade und im Dach sowie stärkere Um- und Anbauten auf der Hofseite, wodurch der ursprüngliche Charakter des symmetrisch geformten Haupthauses verlorengeht.

Straßenbauseitig scheinen aber die ursprünglich gleichen Kubaturen erhalten. So besteht trotz wechselnder Materialität der einzelnen Häuser noch ein wahrnehmbarer Zusammenhang zwischen ihnen. Der ursprünglich ganzheitliche Rahmen der Siedlung droht jedoch aufgrund heutigen Individualisierungsbestrebungen sowie verfügbaren Baustoffen verloren zu gehen.

Der Voßweg selbst weist eine Straßenpflasterung in rot/blauem Natursteinpflaster auf. Ein Gehweg führt nördlich der Straße unmittelbar an den bebauten Grundstücken entlang. Dieser ist zunächst befestigt, endet dann aber als Weg mit wassergebundener Decke. Entlang des Voßweges stehen mehrere große Straßenbäume. Zwischen diesen Bäumen befinden sich unversiegelte Flächen, die bedarfsweise als öffentliche Parkplätze genutzt werden.

Ca. 300 m östlich des B-Plangebietes befindet sich das Werkgelände der Fa. KUNO - Kunststofftechnik Nord GmbH & Co. Der in Mecklenburg - Vorpommern empfohlene Abstand von 300 m zu solchen gewerblichen Anlagen wird im Bereich der Flurstücke 135/6 und 48/57 unterschritten. Dementsprechend sind in diesem Bereich erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß §1 (3) BauGB sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2-4) BauGB

Im aktuellen Flächennutzungsplan - Entwurf ist der B-Plan Nr. 13 „Wohnen am Voßweg“ als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der B-Plan Nr. 13 bildet einen sinnvollen Abschluß im südlichen Bereich der vorhandenen Bebauung „Der alten Siedlung“.

6. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan stellt eine kontinuierliche Weiterentwicklung der bestehenden Nord- (nordwestlich) Wohnbebauung dar. Die städtebaulichen Grundzüge werden auf die neu-zubebauende Fläche übertragen. Die offene Neubebauung aus Einzel- und / oder Doppelhäusern entlang des Voßweges soll einer straßenbauseitigen Bauflucht folgen. Es ist dabei die Hauptfront des Gebäudes traufseitig auf die Baulinie zu stellen. Geringe Übertretungen im Sinne der LBauO M-V § 6 (7) können im Erdgeschoß gestattet werden, wenn sie den Straßenraum nicht negativ beeinflussen.

Eine festgesetzte maximale Traufhöhe sowie Gesamthöhe der Gebäude soll für eine gleichbleibende Maßstäblichkeit zum Straßenraum und der vorhandenen Bebauung sorgen.

Aufgrund der Lage der Flurstücke 135/6 und 48/57 im Bereich des 300 m breiten Immissionsschutzgürtels des „KUNO“- Werkes sind an den neu zu errichtenden Wohngebäuden der beiden benannten Grundstücke passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. So sind der Ruhe dienende Wohnräume nach Osten fensterlos auszurichten oder mit entsprechenden Schallschutzfenstern zu versehen. Außerdem ist im südlichen sowie östlichen Bereich des B- Plangebietes eine Schutzpflanzung aus einer dichtwachsenden Hecke vorgesehen, um das zu erwartende Nutzungskonfliktpotential zu minimieren.

Das Flurstück 48/57 ist durch die vorhandene Querung einer 20 KV Stromleitung mit einem Leitungsrecht belastet. Die vorhandene Freileitung hat erheblichen Einfluß auf die mögliche Bebauung des Grundstücks. Längsseits der Leitungsachse sind 6 m breite Schutzstreifen ausgewiesen um der Nutzungsbeschränkung dieses Grundstückteils gerecht zu werden. Entsprechend der DIN VDE sind die erforderlichen Mindestabstände von Gebäuden, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Freianlagen zur Leitung einzuhalten. Durch die neue Bebauung sind bautechnische Lösungen anzustreben die auch eine Minimierung der Belastung durch elektromagnetische Felder und die damit etwaigen nachteiligen Folgen für die Gesundheit vorsehen.

7. Erschließung

Die straßenseitige Anbindung des B-Planbereiches erfolgt über den Voßweg.

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser, Energie und Telekom ist aufgrund der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung und den resultierenden Versorgungssträngen gesichert. Dieses gilt ebenso für Entsorgung von Schmutzwasser. Regenwasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser wieder zu verwenden bzw. auf eigenem Grundstück zu versickern.