

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Glowe auf Rügen für das
Wohngebiet "Am Wald" südlich des ehemaligen Kinogrundstückes

Aufgestellt:
Büro für Architekt und Stadtplanung
Dipl.-Ing. P. Jacobsen
Hopfenmarkt 11
2440 Oldeneburg
August 1991

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowé auf Rügen hat am den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Am Wald" südlich der ehemaligen Jugendherberge gefaßt.

2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird umgrenzt:
im Norden durch das ehemalige Kino,
im Osten durch die Verbindungsstraße, die von der Hauptstraße zum Bodden führt,
im Süden durch den Wald und im Westen durch das Ferienlager.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung durch eine schwarze unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

3. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Glowé besteht ein Bedarf an Bauland zur Eigentumbildung. Dieser Bedarf soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 gedeckt werden.

4. Die überörtliche Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Glowé ist gemäß Strukturkonzept des Landkreises Rügen kein zentraler Ort. Hier ist eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes vorzusehen.
Der Gemeinde liegen zahlreiche Baulandanfragen vor.

Im noch nicht genehmigten Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 01. Sept. 1990 und der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Jan. 1990 entworfen worden.
Baugestalterische Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) für die neuen Bundesländer in der Fassung vom 20. Juli 1990 getroffen.

6. Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches

Bestand außerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch Waldflächen, in denen sich ein Ferienlager befindet. Im Norden wird das Plangebiet durch das ehemalige Kino begrenzt.

Bestand innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich stellt sich derzeit als teilweise bebaute Fläche dar, auf denen sich einige Einfamilienhäuser, ein Bolzplatz und eine nicht mehr in Betrieb befindliche Bäckerei und Wäscherei befindet.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrersschließung

Das Plangebiet wird über eine vorhandene Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die innere Verkehrersschließung soll über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße erfolgen.

Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität, Müll)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Nordwasser GmbH in Bergen.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Hanseatische Energie Versorgung AG Rostock in Saßnitz sichergestellt.

Die Müllentsorgung liegt z. Z. in privater Hand.

8. Die Planung im einzelnen

Als Bebauung ist das Einfamilienhaus vorgesehen, um dem geforderten Bedarf Rechnung zu tragen.

Aus Gründen des flächensparenden Umganges mit dem Boden werden im nördlichen Plangebiet sogenannte Hammergrundstücke ausgewiesen, so daß eine Verdichtung der Bebauung erreicht wird.

Hierbei wird die Erschließung planungsrechtlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das Wohngebiet wird im Eingangsbereich visuell durch Baumtore eingengt. Dadurch bekommt das Plangebiet einen verkehrsberuhigten Charakter. Damit soll ein Beitrag zur Wohnqualität geleistet werden.

Im Mittelbereich der Anliegerstraße sollen durch einen Versatz des Straßenverlaufes die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung unterstützt werden, weil hier eine ausgeprägte fußläufige Verbindung die Fahrgasse kreuzt.

Aus dem südlich angrenzenden Waldgebiet kommend verläuft ein Wanderweg durch das Wohngebiet, durchquert die Spielplatzanlage und verbindet im nördlichen Bereich die Promenade.

Die Kinderspielplatzversorgung soll im nördlichen Teil des Plangebietes realisiert werden.

Für den Besucherverkehr sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die Stellplätze für die Bewohner sollen auf den Grundstücken realisiert werden.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungsmöglichkeiten gemäß des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) für die neuen Bundesländer werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sollen bezwecken, daß eine homogene Gesamtgestaltung des Wohngebietes erreicht wird.

Darüber hinaus soll über die gestalterischen Festsetzungen der Zufahrtsflächen der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke eingeschränkt werden. Eine geringe Versiegelung ist insbesondere für den Oberflächenwasserabfluß relevant. Die gestalterischen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nach dem Grundsatz, daß der größte Teil des Grundstückes gärtnerisch angelegt werden soll, nicht aber durch Versiegelung aus den natürlichen Kreislaufprozessen herausgenommen werden darf.