

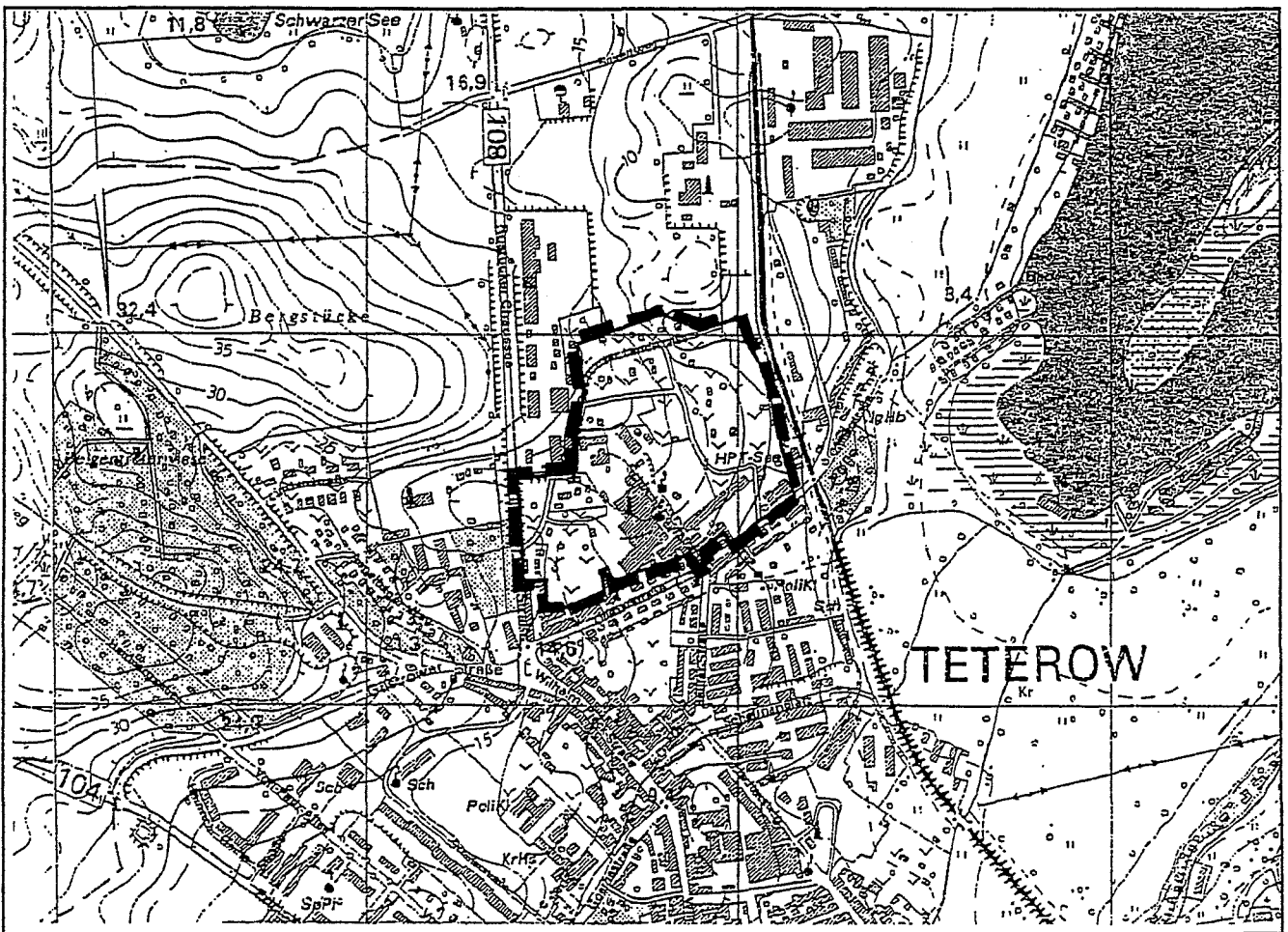
STADT TETEROW

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Seeblick“

für das Gebiet des ehemaligen Schlachthofes zwischen
Otimarstraße, Rostocker Chaussee, Gewerbegebiet
„Auf dem Vietsmorgen“ und Seebahnhof

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

(Ausschnitt aus der topografischen Karte 0407-314 im M 1 : 10.000 (AV) vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes M-V vom 07.10.1997



Begründung

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 betrifft den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsfassung.

Mit der 1. (vereinfachten) Änderung werden in der Planzeichnung (Teil A) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) 4 die Dachform und Dachneigung sowie im Text (Teil B) die unter Punkt B. aufgeführten örtlichen Bauvorschriften geändert. Die derzeit gültigen Bestimmungen sind im Wesentlichen auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau im WA 4 abgestimmt, der seinerzeit von der Teterower Wohnungsgesellschaft mbH (TWG) geplant war. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass für diesen Wohnungstyp keine ausreichende Nachfrage besteht. Da nur Einfamilienhausgrundstücke nachgefragt werden, beabsichtigt die TWG, diese im WA 4 anzubieten. Zur Verwirklichung dieser Bauabsicht, ist eine Anpassung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen erforderlich.

Die **Planzeichnung (Teil A)** wird dahingehend geändert, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 4 neben den bisher ausschließlich zulässigen Satteldächern auch Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48° (bisher 30 bis 45°) zugelassen werden.

Begründung: Das seinerzeit verfolgte städtebauliche Ziel, über die eng gefassten Festsetzungen eine einheitlich erscheinende Dachlandschaft der geplanten zehn bis zwölf Wohnblocks zu erreichen, wird nicht aufgegeben. Die großzügige Palette hinsichtlich der Dachneigung wird allerdings der begrenzten Vielfalt – auch eines Einfamilienhausgebietes – eher gerecht.

Der **Text (Teil B)** wird unter Punkt B. „Örtliche Bauvorschriften“ in drei Punkten geändert (Änderungen in Fettdruck):

1. Ziffer 6.1: In den Baugebieten westlich der von Norden nach Süden verlaufenden Schlachthofstraße sind nur Dächer mit **roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen** unglasierten Ton- und Betondachsteinen zulässig.

Begründung: Die enge Farbpalette der Dacheindeckung war seinerzeit auf ein einheitlich erscheinendes Gesamtbild der geplanten Wohnblocks ausgerichtet, da diese aufgrund ihrer Größe und Höhe das Stadtbild hier wesentlich prägen würden. Für die nun geplante Einfamilienhausbebauung sollte die Farbpalette um zwei weitere gängige Farbtöne erweitert werden.

2. **Ziffer 6.2 entfällt**

Begründung: Die Festsetzung, dass Nebengebäude und Garagen in ihrer Gestaltung und Dachneigung den Festsetzungen der Hauptgebäude anzupassen sind, war seinerzeit bezüglich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus von Bedeutung, da Anlagen von Abstellschuppen und Garagen erforderlich waren. Diese sollten eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen. Da sich das Spektrum für die Art der zulässigen Nutzungen nunmehr auf eine Einfamilienhausbebauung konzentriert, entfällt diese städtebauliche Begründung.

3. Ziffer 7.1: In allen Baugebieten sind Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur gestattet als
- Hecken mit standortgerechten **Gehölzen**,
 - Holzzaun,
 - Ziegel- oder Natursteinmauer.

Begründung: Aufgrund der nun geplanten kleinteiligen Parzellierung für Einzelhäuser soll die Möglichkeit gegeben sein, neben Laubgehölzen auch Nadelgehölze als Heckenpflanzen zu verwenden, um so Sicht- und Blendschutz zu erhalten.

Im Übrigen gelten für diese Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung die Festsetzungen im Text (Teil B) der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

Mit der 1. (vereinfachten) Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, so dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Stadt Teterow hat die Begründung zur Satzung am^{29.10.03}..... gebilligt.

Teterow, den 30.10.2003




.....
Bürgermeister