

STADT UECKERMÜNDE

VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN

NR. 01/93

- 1. ÄNDERUNG -

WOHNANLAGE SCHAFBRÜCKWEG

BEGRÜNDUNG

Stand: 19.01.1995

Ausgefertigt : 27.07.1995

VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 01/93**- 1. ÄNDERUNG -****WOHNANLAGE SCHAFBRÜCKWEG**

Vorhabenträger: Wobau Eyhausen Wohnungs- u. Industriebau
Freytag & v.d. Linde GmbH & Co. Kommanditgesellschaft
Schützenweg 46
26129 Oldenburg

Entwurfverfasser: Architekturbüro
knetemann + partner
Elisabethstraße 5 a
26135 Oldenburg

**Neubau einer Wohnanlage mit 96 Wohneinheiten für Bundesbedienstete,
Schafbrückweg, 17373 Ueckermünde**

BEGRÜNDUNG

=====

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01/93
- 1. Änderung -

1. Grundstück

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt die Grundstücke Flurstück 22 u. 23 aus Flur 5 / Bezirk: 03 Neubrandenburg / Kreis: 13 Ueckermünde / Gemeinde: 24 Ueckermünde. (Bezeichnung aus altem Integrationskataster.)

Das Grundstück liegt in westlicher Richtung im Aussenbereich, ca. 1 km vom Stadtkern entfernt. Es ist 18.793 qm groß und liegt mit seiner süd-westlichen Grundstücksgrenze am Schafbrückweg, von dem aus die Erschließung erfolgt. In süd-östlicher Richtung schließt sich eine vorhandene Einfamilienhaus-Bebauung an. Das Gelände ist eben und es ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Auf Grundlage der umliegenden Bebauung werden für das im Geltungsbereich liegende Bauland die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Im gesamten Bereich:

Allgemeines Wohngebiet, 3-geschossig, einschl. ausgebautem Dachgeschoß.

WA III	
GRZ	0,4
GFZ	0,7
GRZ (versiegelt)	0,6

nach BauNVO § 4.

Die Art der baulichen Nutzung wird als offene Bauweise festgelegt. Die Dachformen werden als Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m ausgewiesen.

2. Planungsziel

Dem Geländeverlauf und der umliegenden Bebauung entsprechend wird eine 3-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse schließt das ausgebaute Dachgeschoß mit ein.

Im Bebauungsgebiet sollen 96 Wohnungen geschaffen werden mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Wohnungsgrößen zwischen 58 qm und 105 qm Wohnfläche, wobei der Schwerpunkt auf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen liegt.

Die Haustypen beinhalten jeweils 6 Wohneinheiten, die sich ausschließlich in süd-östlicher oder süd-westlicher Richtung orientieren. Die Haustypen werden so gruppiert, daß begrünte Innenbereiche mit Unterbringung zweier Kinderspielplätze entstehen. An der süd-westlichen Grenze im unteren Bebauungsgebiet wird ein zusätzlicher Anbau vorgesehen. Dieser dient zur Unterbringung der Werkstatt und der Bürofläche für den Hausmeister.

Die geplante Bebauung schafft ca. 8.242,00 qm Wohnfläche.

Bei durchschnittlicher Nutzung der Wohnungen durch drei- bis vierköpfige Familien kann für ca. 336 Personen neuer Wohnraum geschaffen werden.

Der Baubeginn wird für das 4. Quartal 1994 festgesetzt; die Bauzeit wird wie folgt vorgesehen:

- Fertigstellung der Gebäude	bis zum 30.06.96
- Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen	bis zum 30.06.96

3. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt mit dem PKW an der nord-westlichen Grundstücksgrenze vom Schafbrückweg aus als Zu- und Ausfahrt. Die vorgenannte Haupteerschließung wird als Sammelstraße nach dem Trennungsprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung (verkehrsberuhigt, Tempo 30) im Sinne der EAE 85 ausgeführt.

Die Sammelstraße (Planstraße A) mit ihrem seitlichen Fußweg und Stellplätzen (Senkrechtaufstellung) hat im hinteren Grundstücksteil eine Wendemöglichkeit (Durchmesser ≥ 18 m) für Müllfahrzeuge, läßt jedoch auch eine Anbindung an die Straße "Reeperbahn" zu.

Im mittleren Bereich der Sammelstraße ist an zwei Stellen ein Versatz angeordnet, um in Längsrichtung optisch abgetrennte Teilräume zu erhalten.

Die Anliegerstraßen (Planstraßen B, C, D) werden als Wohnwege im Sinne der EAE 85 bzw. Spielstraßen im Sinne der Straßenverkehrsordnung (STVO) vorgesehen. Der Unterbau und Ausbau läßt eine Umfahrt für Lastkraftwagen (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22 t) ebenfalls zu.

Sämtliche Stellplätze an den Anliegerstraßen werden in Rasengittersteinen ausgeführt.

Insgesamt werden 116 Pkw-Einstellplätze auf dem Grundstück oberirdisch geschaffen.

4. Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse Strom, Abwasser, Gas und Trinkwasser erfolgen vom Schafbrückweg aus. Die Leitungsführungen der vorgenannten Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Trasse der Sammelstraße geplant. Eine Trafo-Station wird im mittleren Grundstücksbereich vorgesehen.

5. Textliche Festlegungen zum Grünordnungsplan

Auf dem Grundstück befindet sich kein Baumbestand. Die z.Zt. nichtversiegelten Flächen stellen sich ohne Baum- und Strauchbestand als Ackerland dar. Das Grundstück wird lt. Berechnung durch die vorgesehenen Gebäude und die Pflasterflächen der öffentlichen bzw. nichtöffentlichen Verkehrserschließung versiegelt.

In Verbindung mit der geplanten Baumaßnahme wird der Versiegelungscharakter des Grundstücks durch den Grünordnungsplan grundlegend verbessert. Im Rahmen der Außenanlagen werden qualitativ hochwertige Grünzonen und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, die dazu beitragen, daß die versiegelten Flächen erheblich aufgewertet werden. Durch die Anordnung der Häusergruppen entstehen abgeschirmte Bereiche, die durch Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Baumarten, Sträuchern und Rasenflächen geschützte, familiäre Ruhezone bieten.

Die Kinderspielplätze sind gegenüber anderen Nutzungen durch Anpflanzungen abgegrenzt.

Die Pkw-Einstellplätze werden durch Bepflanzungen so abgeschirmt, daß sie für die Wohngebäude keine Störungsquellen darstellen.

Die Bepflanzung des Bebauungsgebietes ist lt. anliegender Pflanzliste und Grünordnungsplan vorgesehen. Dabei werden folgende Mindestanforderungen an einheimischen, standorttypischen Gehölzen eingehalten:

Laubbäume

- 3 x verpflanzt mit Ballen (Drahtballierung)
- Dreibock mit Gurt
- Hochstamm
- Baumsicherungssystem in Parkplatzbereichen und anderen stark befahrenen Bereichen (Hochbord in wasserdichtem Einbau)
- Sicherung der Bewässerung (Ringsysteme)

Sträucher

- 2 x verpflanzt ohne Ballen
- Einschleppen der Gehölze
- Pflanzgröße 60 - 150 cm

Grundsätzlich werden 2/3 der verbleibenden Freiflächen für Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) vorgesehen.

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01/93 - 1. Änderung -
der Stadt Ueckermünde in 17373 Ueckermünde, Schafbrückweg

Neubau einer Wohnanlage mit 96 Wohneinheiten für Bundesbedienstete.

PFLANZLISTE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Bäume

- 1.1. Straßenbegleitende Bäume / Sonstige Bäume
Mittelkroniger Baum, Stammumfang 18 - 20 cm
- Winterlinde
- 1.2. Bäume an Gestaltungsschwerpunkten
Mittelkroniger Baum, Stammumfang 18 - 20 cm
- Winterlinde

Großkroniger Baum, Stammumfang 22 - 24 cm
- Blutbuche (als Solitär)
- 1.3. Kleinkroniger Baum, Stammumfang 14 - 16 cm
- Feldahorn
- 1.4. Kleinkroniger Baum, Stammumfang 10 - 12 cm
- Kugelhorn

2. Sträucher

- 2.1. Sträucher (Ballenware, h = 60/150 cm)
- sonnig: Weiden in Sorten / Rosen in Sorten / Fünffingerstrauch
- schattig: Gold Johannisbeere / Kornelkirsche / Hartriegel in Sorten

3. Hecken

- 3.1. Hecke, h = 100/125 cm (3 Stck./m)
- Hainbuche
- 3.2. Abpflanzungen (h = 80/100 cm)
- Berberitze, Spierstrauch, Kranzspiere

4. Grünflächen

- 4.1. 80 % Rasen
- 4.2. 20 % Bodendecker
- Cotoneaster (flach)
- Efeu (flächig)
- Zwerg-Kranzspiere
- Trugerdbeere

**Berechnungen zum Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 01/93
- 1. Änderung -**

1. Berechnung der Grundstücksgröße

1.1. lt. Auszug aus dem Integrationskataster vom 29.10.1993
(vgl. Anlage)

- Flur 22 = 14.373,00 qm

- Flur 23 = 4.420,00 qm

Summe Grundstücksgröße = 18.793,00 qm

1.2. öffentlicher Grundstücksanteil

1.2.1. öffentliche Verkehrsfläche:

Sammelstraße mit Wendehammer;
69 Pkw-Stellplätzen und Gehweg = 2.637,00 qm

1.2.2. öffentliche Grünflächen:

Grünstreifen an der nördlichen Grund-
stücksgrenze, Pflanzinseln und Restgrün-
flächen am Wendehammer = 568,00 qm

Summe öffentl. Grundstücksanteil = 3.205,00 qm

1.3. privater Grundstücksanteil

18.793,00 qm ./. 3.205,00 qm

Summe privater Grundstücksanteil = 15.588,00 qm

Die baurechtlich relevante Grundstücksgröße für die Berechnung
der GRZ und GFZ beträgt demnach 15.588,00 qm.

2. Berechnung der Grundflächen / Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO 1990

Haustyp A 3

$$276,95 \text{ qm} \times 3 = 830,85 \text{ qm}$$

Haustyp B 3

$$245,53 \text{ qm} \times 8 = 1.964,24 \text{ qm}$$

Haustyp C 3

$$223,81 \text{ qm} \times 1 = 223,81 \text{ qm}$$

Haustyp D 3

$$261,68 \text{ qm} \times 4 = 1.046,72 \text{ qm}$$

Anbau Hausmeister

$$23,99 \text{ qm} \times 1 = \underline{23,99 \text{ qm}}$$

$$\text{Gesamte überbaute Fläche} = \underline{\underline{4.089,71 \text{ qm}}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{4.090,00 \text{ qm}}{15.588,00 \text{ qm}} = \underline{\underline{0,26}} < 0,4 \text{ zul.}$$

2.1. Berechnung der versiegelten Fläche

$$2.1.1. \text{ Grundfläche Baukörper} = 4.090,00 \text{ qm}$$

$$2.1.2. \text{ öffentliche Verkehrsfläche} \\ \text{Sammelstraße incl. 51 Pkw-Stell-} \\ \text{plätzen (nicht mit Rasengittersteinen),} \\ \text{Wendehammer und Gehweg} = 2.637,00 \text{ qm}$$

$$2.1.3. \text{ Anliegerstraßen und Zuwegungen} = 972,00 \text{ qm}$$

$$2.1.4. \text{ 65 Pkw-Einstellplätze mit Rasengitter-} \\ \text{steinen (Anrechnung zu 50 \%)} \\ 65 \times 12,50 \text{ qm} \times 0,5 = \underline{406,00 \text{ qm}}$$

$$\underline{\underline{8.105,00 \text{ qm}}}$$

2.1. Berechnung der GRZ (versiegelt)

2.2.1. bezogen auf die baurechtlich
maßgebende Grundstücksgröße
(ohne öffentl. Verkehrsfläche = 2.637,00 qm)

$$\text{GRZ (versiegelt)} \quad \frac{5.468,00 \text{ qm}}{15.588,00 \text{ qm}} = \underline{\underline{0,35}} < 0,6 \text{ zul.}$$

2.2.2. bezogen auf gesamte Grundfläche

$$\text{GRZ (versiegelt)} \quad \frac{8.105,00 \text{ qm}}{18.793,00 \text{ qm}} = \underline{\underline{0,43}} < 0,6 \text{ zul.}$$

Die nicht versiegelte Fläche beträgt demnach:

$$18.793,00 \text{ qm} \text{ ./. } 8.105,00 \text{ qm} \quad = \quad 10.688,00 \text{ qm}$$

3. Berechnung der Geschoßfläche / Geschoßflächenzahl (GFZ) nach BauNVO 1990

$$\text{Haustyp A 3} \\ 738,26 \text{ qm} \times 3 \quad = \quad 2.214,78 \text{ qm}$$

$$\text{Haustyp B 3} \\ 650,74 \text{ qm} \times 8 \quad = \quad 5.205,92 \text{ qm}$$

$$\text{Haustyp C 3} \\ 577,33 \text{ qm} \times 1 \quad = \quad 577,33 \text{ qm}$$

$$\text{Haustyp D 3} \\ 686,61 \text{ qm} \times 4 \quad = \quad 2.746,44 \text{ qm}$$

$$\text{Anbau Hausmeister} \\ 64,17 \text{ qm} \times 1 \quad = \quad \underline{\underline{64,17 \text{ qm}}}$$

$$\text{Gesamte Geschoßfläche} \quad = \quad \underline{\underline{10.808,64 \text{ qm}}}$$

$$\text{GFZ} = \frac{10.809,00 \text{ qm}}{15.588,00 \text{ qm}} = \underline{\underline{0,69}} < 0,7 \text{ zul.}$$

4. Pkw-Einstellplätze

$$96 \text{ Wohneinheiten} \times 1,2 \text{ Estpl. / WE} = \underline{\underline{116 \text{ Estpl.}}}$$

Auf dem Grundstück werden 116 Pkw-Estpl. zur Verfügung gestellt.