

STADT GRIMMEN BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1/1

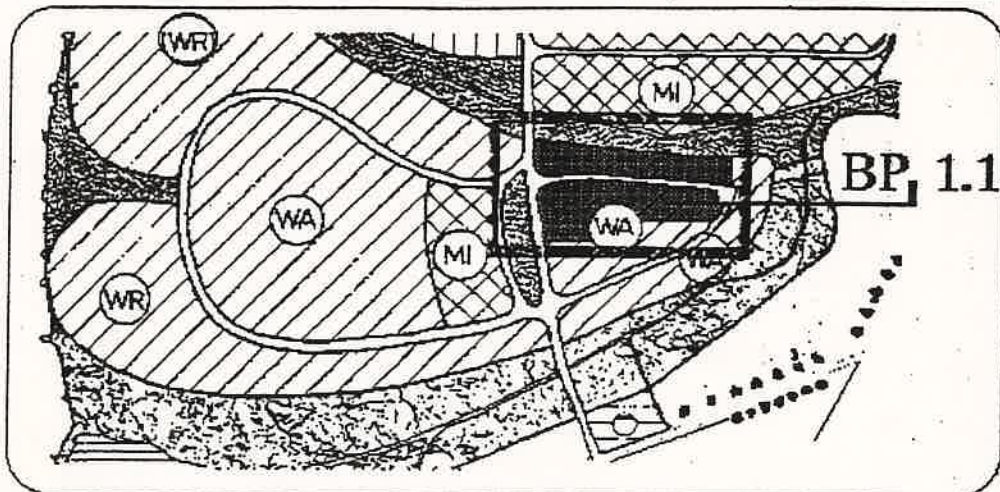
ZEICHEN:

br / sch

MASSTAB:

DATUM:

APRIL 1991



stadtplanung bruns

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 1/1
der Stadt Grimmen

Gliederung:

- 1.0 Lage / Geltungsbereich
- 2.0 Rechtsgrundlagen
- 3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Planungsziele
- 4.0 Begründung zu den Planinhalten
 - 4.1 Verkehr und Straßenraum
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Grünordnung
- 5.0 Ver- und Entsorgung
- 6.0 Erschließung

terungen des Straßenraumes führen zu einem Wechsel von Einengungen und Raumbildungen.

Im Querschnitt ist für die Planstraßen A und B eine 4,00 m breite Fahrbahn vorgesehen. Um den Begegnungsfall LKW / LKW zu ermöglichen, ist der 1,50 m breite Gehweg lediglich durch unterschiedliche Materialien von der Fahrbahn abgegrenzt, (also ohne Hochbord), so daß der Gehweg in einem solchen Begegnungsfall überfahren werden kann.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze, wo die Aufstellung der Fahrzeuge senkrecht zur Fahrbahn vorgesehen ist, ist diese 6,00 m breit, um das Ein- und Ausparken zu erleichtern (s. Detail 1 : 200). Die privaten Stellplätze sollen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Damit die Vorgärten nicht durch abgestellte Kraftfahrzeuge beeinträchtigt werden, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in diesen Bereichen ausgeschlossen (s. Text Ziff. 3.1).

4.2 Bebauung

Um das Bebauungskonzept zu erkennen und das städtebauliche Leitbild zu verstehen, muß man das Plangebiet zusammen mit den benachbarten Baugebieten betrachten (s. Übersichtsplan).

Entlang der Straße "Zweene Damm" ist eine stark gegliederte, zwingend II-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Gliederung wird durch Baulinien festgesetzt und durch den Wechsel von Zelt- und Satteldächern betont. Südöstlich der Planstraße A ist eine I-II-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Reihenhäusern geplant. Nordwestlich der Planstraße A bilden I-geschossige freistehende Einfamilienhäuser den Abschluß des Baugebietes zum Grünzug.

Die ausnutzungsziffern werden dort, wo eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist, mit 0,4 etwas höher angesetzt als in den für Einzelhäuser vorgesehenen Bereichen.

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einigen Nutzungseinschränkungen (s. Text Ziff. 1.1) festgesetzt, um ein möglichst ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. Die zugehörigen Versorgungseinrichtungen sollen sich südwestlich der Straße "Zweene Damm" ansiedeln, wo ein Mischgebiet geplant ist (s. Übersichtsplan).

4.3 Grünordnung

Der Bebauungsplan selbst enthält nur wenige "Grünfestsetzungen", da die Belange der Grünordnung und Landschaftspflege hauptsächlich außerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden:

Die Bebauung hält einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Bachläufen, deren Auenbereiche die Baugebiete voneinander trennen und die Naturräume miteinander vernetzen.

Im Plangebiet selbst ist eine kleine öffentliche Parkanlage festgesetzt, an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sorgt ein Anpflanzgebot für die Eingrünung des Baugebietes und für einen harmonischen Übergang zu dem den Bachlauf begleitenden Grünzug.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen der Stadt Grimmen.

Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Das auf den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken, das auch der Sedimentierung dient, dem Vorfluter zugeführt. Das auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soll direkt versickern.

1.0 Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren Entwicklungsgebietes der Stadt Grimmen. Es wird im Nordwesten durch das Tal eines Baches begrenzt, im Nordosten durch die Planstraße A, im Südosten durch einen kleinen geplanten Park und im Südwesten durch die Straße "Zweene Damm".

2.0 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 21 § 5 (5) des Gesetzes vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), ergänzt durch Anlage I des zweiten Staatsvertrages (§ 246 a),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ergänzt durch Anlage I. des zweiten Staatsvertrages (§ 26 a),
- c) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes Planungsziele

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen befindet sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 1/1 entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus diesem Entwurf.

Da das Plangebiet bisher als Außenbereich anzusehen ist, ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, um die beabsichtigte Bebauung realisieren zu können.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung des Plangebietes ermöglichen. Insbesondere sollen die innere Erschließung des Baugebietes, das Maß der baulichen Nutzung und die Zuordnung von überbaubaren Flächen und Freiflächen geregelt werden.

4.0 Begründung zu den Planinhalten

4.1 Verkehr und Straßenraum

Das Plangebiet liegt direkt nordöstlich der Straße "Zweene Damm". Die innere Erschließung dieses Gebietes und des südwestlich anschließenden Baugebietes erfolgt über einen an diese Straße angebundenen Einhang (Planstraße A) sowie durch die Planstraße B. Da im Nordosten des Plangebietes ein Wendeplatz festgesetzt ist, ist die Erschließung auch gesichert, wenn - wie vorgesehen - in einem ersten Bauabschnitt nur das Plangebiet realisiert wird, ohne daß der gesamte Einhang sofort fertiggestellt wird.

Die Straße "Zweene Damm" soll in einer Breite von insgesamt 14,25 m ausgebaut werden. Da es sich hier nicht um eine Anlieger- oder Wohnstraße handelt, werden Fuß- und Radweg durch ein Hochbord und einen 1,50 m breiten, mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen von der 5,50 m breiten Fahrbahn getrennt.

Um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen, sind die übrigen Straßen und Wege als Verkehrsberuhigte Bereich festgesetzt. Die Verkehrsberuhigung wird sowohl durch die Anlage des Straßennetzes erreicht, die jeden Durchgangsverkehr ausschließt, als auch durch die Gestaltung der Straßenräume selbst. Platzartige Erwei-

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost Telekom. In den Erschließungsstraßen sind ausreichend breite und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Die Kosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die Erhebung von Abgaben gedeckt.

6.0 Erschließung

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit einem Erschließungsträger vorgesehen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Grimmen am 26.09.1991 gebilligt.

Stadt Grimmen, den 27.09.91.


Der Bürgermeister