



Stadtverordnetenversammlung Wittstock / Dosse



Tagesordnungspunkt

öffentlich
 nicht öffentlich

13

SITZUNGSVORLAGE

eingereicht durch : Bauamt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Anwesende		Abstimmungsergebnis		
		Soll	Ist	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuß	12. 11. 1992	7	6	3	2	1

Beschluß Nr. 247 / 92

vom: 3. Dezember 1992

Beschlußvorschlag :

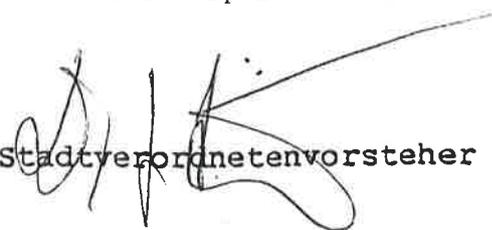
Beschluß zur Satzung über einen Bebauungsplan Nr. 1/91
Rote-Mühle-Weg

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt auf Grund nachfolgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch i. d. F. vom 8. Dezember 1986 (BGB1. I), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGB1. 1990 II)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17. Mai 1990

Begründung : s. Anlage / Vortrag durch- Herr Völpel
(Nichtzutreffendes streichen)

Der Bürgermeister 


Der Stadtverordnetenvorsteher 

(Nichtzutreffendes streichen)

Der umseitige Beschlußvorschlag wird wie folgt neu gefaßt :

Änderung (Streichung/Zusatz) zum umseitigen Beschlußvorschlag :

Beschlußfassung wie Vorschlag / Änderung (Nichtzutreffendes streichen)

Abstimmungsergebnis : Die Beschlußfähigkeit wurde festgestellt.

Anwesende : 28

Ja-Stimmen : 20

Nein-Stimmen: 4

Enthaltungen: 4

Anmerkung (Nichtzutreffendes streichen)

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung v. 17.05.1990
(GBL. I Nr. 28 S.225) waren keine Mitglieder der Stadtverordneten-
versammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

oder

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung v. 17.05.1990
(GBL. I Nr. 28 S.225) haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung
weder an der Beratung noch an der
Abstimmung mitgewirkt.

Name: _____

Satzung der Gemeinde Wittstock/Dosse über den Bebauungsplan
Nr. 01/91 für das Gebiet

am Rote-Mühle-Weg, Eigenheimkomplex

Auf Grund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19. 03. 1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/91 für das Gebiet Eigenheimkomplex Am Rote-Mühle-Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung

Festsetzungen

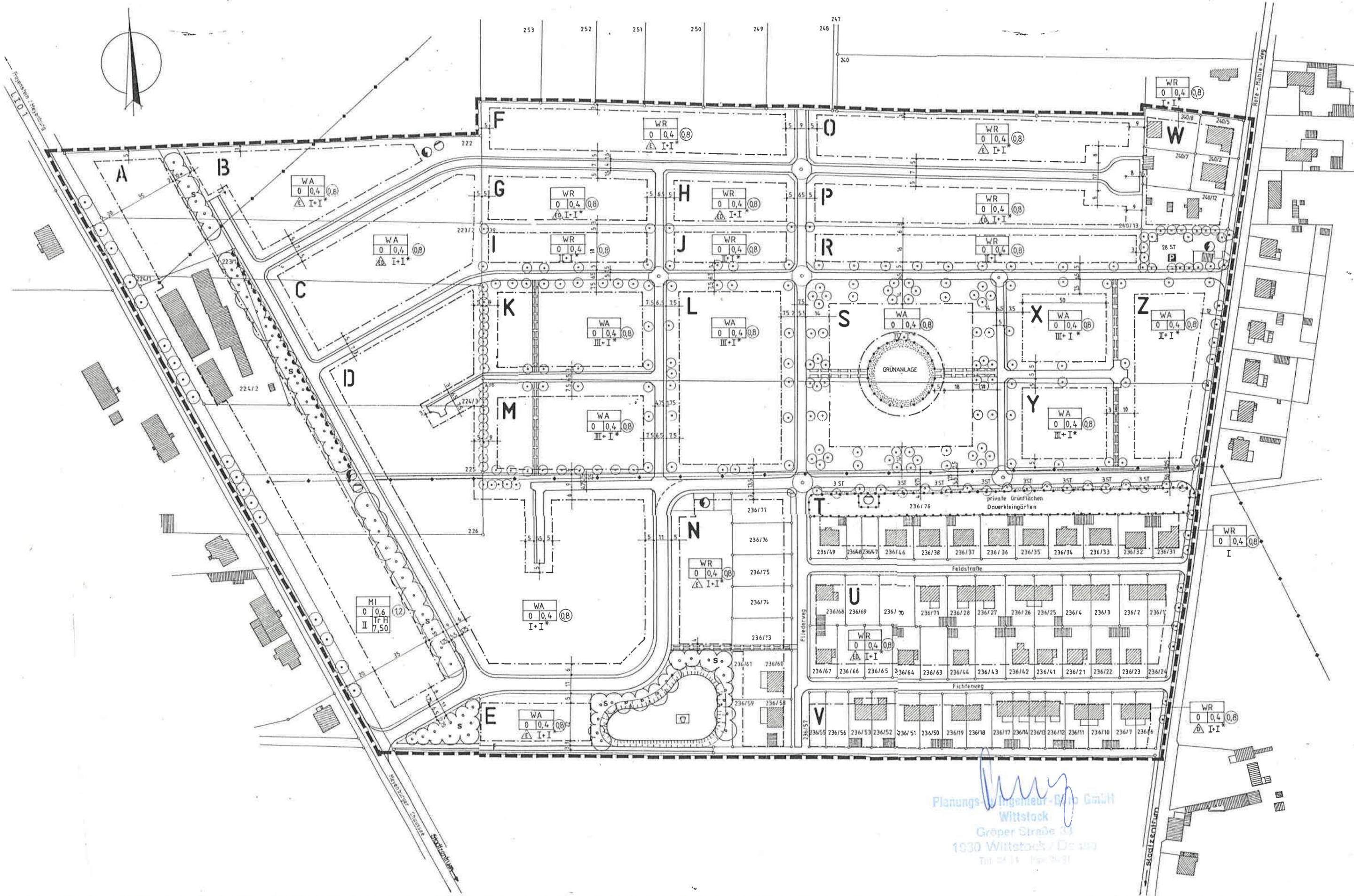
Teil B - Begründung s. Anlage

Stadt Wittstock/Dosse

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 1/91



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR** Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet
- WA** Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet
- MI** Baugrundstücke im Mischgebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8** Geschößflächenzahl
- II + I*** Zahl der Vollgeschosse - **I*** ist Vollgeschöß im Dach
- TrH Traufhöhe

Beispiel der Nutzungsschablone:

WA	
0	0,4
II + I*	

0,8

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 0 offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- — — — — Baugrenze
- • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

VERKEHRSFLÄCHEN

- ==== Strassenbegrenzungslinie mit Gehwegen
(Aufteilung nur nachrichtlich)
- F** Zweckbestimmung : Fuss- und Radweg
- P** Öffentliche Parkfläche



Öffentliche Parkfläche



Stellplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Betriebe

GRÜNFLÄCHEN



Bäume erhalten



Bäume pflanzen



Baumstreifen (Strassen begleitendes Grün)



Sträucher und Bäume als Schutzgrün



Spielplatz

VERSORGUNGSFLÄCHEN



Transformator



Abwasserpumpwerk



oberirdische Hauptversorgungsleitung



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE



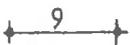
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude



Vermaszung



vorhandene Flurstücksgrenze

236/33

Flurstücksnummer



Aufschüttung



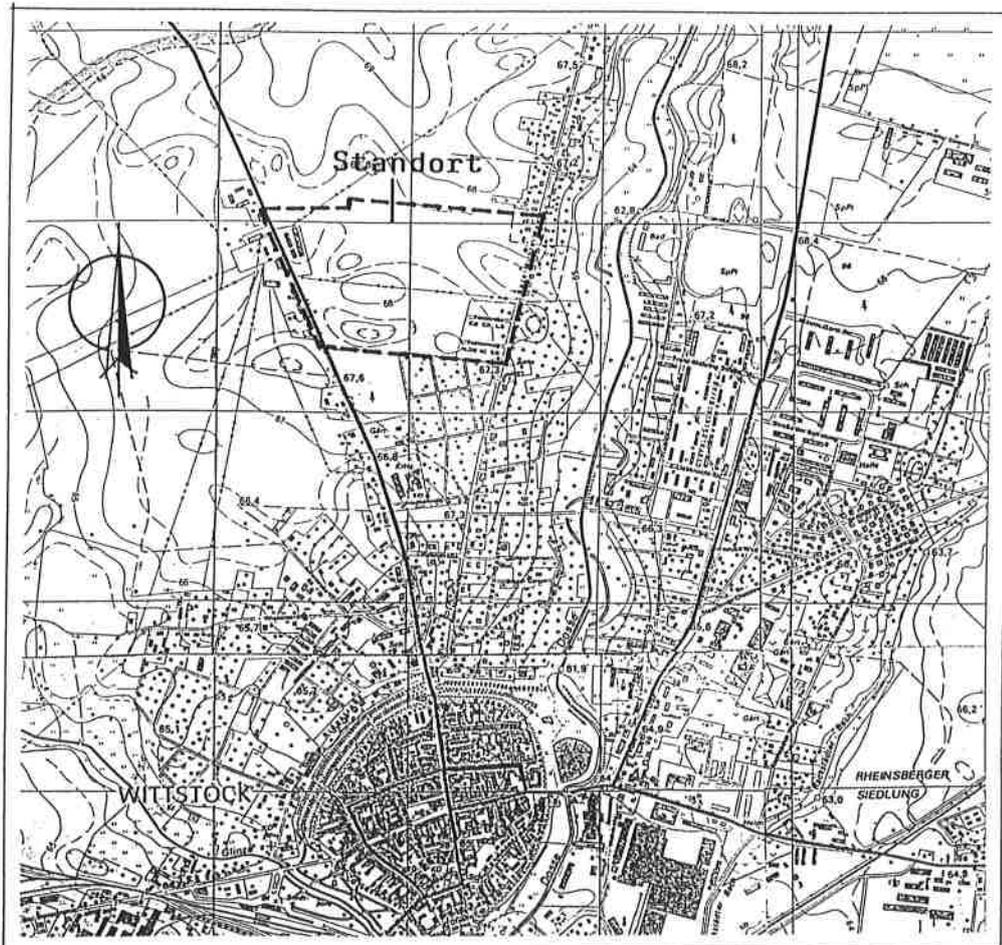
Bezeichnung Baublöcke

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/91

der Stadt WITTSTOCK

TEIL B - BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan 1:20 000



Planverfasser: PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO GmbH
GRÖPER STR: 33
0-1930 WITTSTOCK/DOSSE

Dipl.-Ing. M. Franz

Inhalt der Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 der Stadt Wittstock/Dosse

=====

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Lage des Baugebietes
3. Gesamtfläche
4. Bestand
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise
 - 5.4. Geschossigkeit
 - 5.5. Höhe der baulichen Anlagen
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen
 - 6.2. Garagen und Stellplätze
 - 6.3. Einfriedungen
 - 6.4. Bodenbeläge
 - 6.5. Grünanlagen
7. Verkehrserschließung
8. Ver- und Entsorgung

1. Ziel und Zweck der Planung

=====

Die Stadtverwaltung von Wittstock plant auf der Grundlage des Entwurfes zur städtebaulichen Rahmenplanung (Entwicklungsgebiet Wohnungsbau) die Erweiterung der Eigenheimwohnsiedlung am Rote-Mühle-Weg.

Dabei werden folgende Planziele angestrebt:

- Schaffung von Eigenheimen zur Verbesserung der individuellen Wohnbedürfnisse, Sicherung der Eigentumsbildung auf dem Wohnsektor sowie öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau.
- Ansiedlung von verträglichen Gewerbeeinrichtungen an der Meyenburger Chaussee.

Die dabei bereits vorhandenen Eigenheime in der Feldstraße, am Fichten-, Flieder- und Rote-Mühle-Weg sowie die Gewerbeeinrichtungen der Reko Bau GmbH & Co.KG und der Heinssen Baustoffe an der Meyenburger Chaussee mit ihrer technischen Infrastruktur werden in die Planung mit einbezogen.

Neben den Wohnungen werden auch Läden und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen, so daß auch Arbeitsplätze in diesem Wohngebiet entstehen werden.

Städtebaulich wird diese Wohnbebauung so gestaltet, daß ein Zentrumsbereich mit vielen Kommunikationspunkten entstehen wird und eine Grünvernetzung zwischen Rote-Mühle-Weg und Meyenburger Chaussee entstehen kann.

2. Lage des Baugebietes

=====

Das Baugebiet wird gegrenzt:

- im Norden durch nördliche Grenze der Flurstücke 222, 240/5, 240/8 und 240/13 der Flur 18 in Richtung der Gemeinde Biesen,
- im Osten durch den Rote-Mühle-Weg,
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 236 (Weg am Friedhof),
- im Westen durch die Meyenburger Chaussee

3. Gesamtfläche

=====

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 22 Hektar.

Davon sind bereits bebaut:

- | | |
|--|------------|
| - Eigenheime Rote-Mühle-Weg | ca. 0,4 ha |
| - Eigenheime Feldstraße, Fichten- und Fliederweg | ca. 3,5 ha |
| - Gewerbe Meyenburger Chaussee | ca. 0,6 ha |

4. Bestand

=====

Neben der bereits vorhandenen Bebauung befinden sich bisher nur landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringen Bodenwertzahlen im Baugebiet.

Das Gelände weist keine merklichen Höhenunterschiede auf. Lediglich im südwestlichen Teil ist eine Aufschüttung vorhanden, die in die Gestaltung des Gebietes mit einbezogen werden soll.

Die das Baugebiet begrenzenden Straßen und Wege weisen einen alten Baubestand auf.

Ansonsten ist auf dem Gelände eine Baum- oder Strauchbepflanzung nicht vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung in diesem Planungsgebiet ist durch eine Trafostation und durch ein Abwasserpumpwerk sowie eine Trinkwasserleitung im Südosten (vorhandene Bebauung) gesichert.

Eine 15-KV-Freileitung durchschneidet dieses Baugebiet. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt z. Zt. nur über Anliegerstraßen am Rote-Mühle-Weg.

Die vorhandene Wohnbebauung ist i. S. der Bau NVO ein reines Wohngebiet sowie an der Meyenburger Chaussee ein Gewerbestandort. Hier handelt es sich um eine Baufirma sowie um einen Baustoffhändler, der mittelfristig diesen Standort verlagern wird.

Läden und Dienstleistungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die baulichen Anlagen sind eingeschossige Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser mit Sattel- und Flachdächer.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

=====

5.1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1), Nr. 1 Bau GB

WR - Reine Wohngebiete nach § 3 Bau NVO

Zulässig sind Wohngebäude. Andere Nutzungen als Wohnen sind nur im Erdgeschoß im zu überprüfenden Einzelfall zulässig.

WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO.

Zulässig sind Wohngebäude. Im Erdgeschoß sind weiterhin zulässig: wohngebietstypische Läden (Verkaufsfläche max. 120 m²).

Ab dem 1. OG und im Dachgeschoß ist als Nutzung nur Wohnen zugelassen.

Generell ausgeschlossen sind:

- sonstige Gewerbegebiete, von denen Emissionen ausgehen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Da die Stadt Wittstock bereits über mehrere ausgewiesene und erschlossene Gewerbegebiete verfügt, sind grundsätzlich neue Betriebe dort anzusiedeln. In unmittelbarer Nähe dieses Baugebietes befinden sich mehrere Gartenbaubetriebe. Somit besteht keine Notwendigkeit weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Tankstellen sind nur im benachbarten Mischgebiet zulässig.

MI - Mischgebiet nach § 6 Bau NVO
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unter-
bringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen
nicht wesentlich stören.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, §9 (1) Nr. 1 Bau GB

Entsprechend §17 Bau NVO werden folgende Obergrenzen
festgesetzt:

WR - Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
WA - Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
MI - Grundflächenzahl GRZ 0,6; Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

5.3. Bauweise, §9 (1) Nr. 2 Bau GB

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise
festgesetzt.
Pro Baublock sind mindestens 2 Baukörper bzw. bei der
Eigenheimbebauung mindestens 5 Baukörper zu errichten.

5.4. Geschossigkeit

Neubauten im Bestand richten sich nach der Anzahl der
vorhandenen Geschosse der Nachbarbebauung.
In den neu zu errichtenden Teilbaugebieten sind diese
Festsetzungen in der Planzeichnung ausgewiesen.
Dabei bedeutet z. B. III + I* : Zahl der Vollgeschosse +
1 Vollgeschoß im Dach möglich

5.5. Höhe der baulichen Anlagen, § 16 Abs. 3 Bau NVO

Die Höhe der Oberkante aller Erdgeschoßfußböden darf
nicht mehr als 0,5 m von der befestigten Verkehrsfläche
in Mittel betragen.

Bei höher anstehendem Grundwasser ist eine Höhe Erdge-
schoßfußboden zu befestigen Verkehrsflächen von 1,0 m
zulässig. Ansonsten muß auf ein Kellergeschoß verzichtet
werden oder es ist eine wasserdichte Betonwanne auszu-
bilden.

Dabei ist im Kellergeschoß generell das Wohnen nicht
zulässig.

Im Mischgebiet wird die zulässige Traufhöhe (Schnitt-
linie Außenwand/Dachhaut) über dem natürlichen Gelände
auf 7,50 m festgesetzt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

=====

6.1. Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,5 m markieren. Zusammenhängende Gebäude sind in Außenwänden und Dach-eindeckung in einheitlichem Material und Farbton auszuführen. Es ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung zu wählen.

DACHFORM/DACHNEIGUNG

Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszuführen. Andere Dachformen, wie Mansarddächer etc., sowie Abwalmungen können in Abhängigkeit vom Standort zugelassen werden.

Im Mischgebiet sind nur flach geneigte Dächer zulässig.

Dachneigung: Wohnbebauung 40° - 49°
Mischgebiet bis 25°

Bei Neubauten im Bestand (Fichtenweg, Feldstraße, Fliederweg) sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Abwalmungen sind nur als Krüppelwalm auszuführen.

Flachdächer sind nur bei Terrassen und Garagenbauten erlaubt.

DACHEINDECKUNG

Bei der Wohnbebauung sind Betondachsteine oder gebrannte Ziegel möglich.

Im Mischgebiet können ausnahmsweise andere Materialien vorgesehen werden.

Eine schwarze, anthrazitfarbende sowie grelle, leuchtende oder spiegelnde Farbgebung ist unzulässig.

Solaranlagen sind generell zugelassen.

FASSADEN

Fassadenanstriche sind im Farbton "rein-weiß" nicht zulässig.

6.2. Garagen, Stellplätze

Im reinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Garagen und die sogenannten Besucherstellplätze nur auf den Grundstücken zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet können Garagen zugelassen werden. Für den Besucherverkehr sind Parkplätze auszuweisen. Wenn Stellplätze in der erforderlichen Anzahl nicht oberirdisch nachgewiesen werden, sind Tiefgaragen zulässig.

Garagen können entweder als geschlossene Gebäude in Massivbauweise oder auch als überdeckte Stellplätze in Leichtbauweise errichtet werden. Die gewünschte Dachform und Dacheindeckung ist analog den Wohngebäuden auszuführen; Dachneigung mindestens 30°, maximal 45°, jedoch über maximal 2 Garagen. Es können auch Garagen mit Flachdach errichtet werden, wenn diese intensiv bepflanzt werden und die technischen Voraussetzungen liefern, daß die Bepflanzung dauerhaft ist.

6.3. Einfriedungen

In den Mischgebieten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen folgende Einfriedungen nur auf der der Grundstücksseite zugewandten Grenze bis zu einer Höhe von 2,0 m auch in Kombination zulässig: Zäune und lebende Hecken.

Die ansässige Baufirma erhält für ihr Grundstück keine hintere Ein- und Ausfahrt an der neu zu schaffenden Anliegerstraße.

In den Wohngebieten sind die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (falls erforderlich) auf maximal 1,0 m Höhe festgesetzt.

Geschlossene Mauern sind generell nicht zulässig.

6.4. Bodenbeläge

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker oder Betonsteinpflaster sowie Betonrasensteine zulässig. Ausnahmsweise können auch versiegelte Befestigungen verwendet werden.

Für Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Versiegelungen zulässig.

6.5. Grünanlagen

Ein Baum- und Strauchbestand ist auf dem Gelände selbst nicht vorhanden.

Die diesem Baugebiet begrenzenden Ausfahrtstraßen sowie der im Süden liegende städtische Friedhof mit Bäumen bilden den räumlichen Rahmen, der durch weitere Anpflanzungen von Straßenbegleitgrün sowie den Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken vernetzt werden soll.

Die Feldstraße, der Fichten- und Fliederweg sowie die Haupterschließungsstraße sind einseitig mit Bäumen (H=3,0 m und Stammumfang = 18 cm) im Abstand von 6-8 m zu pflanzen.

Die Baumreihen werden lediglich durch Einfahrten oder Straßeneinmündungen unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Sichtdreiecke unterbrochen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Abgrenzung Mischgebiet und Spielplatz) als Schutzgrün sind als geschlossene Kulisse mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Mischgebiet ist parallel zur Meyenburger Chaussee durch die Grundstückseigentümer ein 3,0 m breiter Grünstreifen sowie als Abgrenzung der einzelnen Grundstücke untereinander ein jeweils 1,5 + 1,5 m breiter Grünstreifen mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten.

Der Übergang von der ein- zur dreigeschossigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist mit Baumanpflanzungen (H= 3,0 m und Stammumfang = 18 cm) im Abstand von 6 - 8 m zu gestalten.

In den Baublöcken mit mehr als 2 Vollgeschossen sind die unbebauten Flächen dichter mit einheimischen Bäumen und Sträuchern als Ausgleich zur Geschossigkeit zu bepflanzen.

Stellplätze sind ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätze sind durch mindestens 1,5 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 5 Stellplätze zusammengefaßt sind.

Ausgewiesene Kreuzungsbereiche erhalten eine Pflanzinsel mit einem hochstämmigen Baum (H= 3,0 m und Stammumfang = 18 cm).

Mülltonnen/Mülltonnenplätze/Lagerplätze/Abstellplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

7. Verkehrserschließung

=====

Die detaillierte Straßenplanung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Das Baugebiet wird z. Zt. nur über den Rote-Mühle-Weg erschlossen. Zukünftig werden außer den Anlieger- und Sammelstraßen auch Anliegerwege und kombinierte Rad- und Gehwege vorhanden sein.

Ihre konkreten Abmessungen richten sich nach den einschlägigen Bemessungsgrundlagen.

Sollte aus Gründen komplizierter Grundstücksaufteilungen öffentliche Fußwege hinter privaten Grundstücken liegen, so können diese mit einem öffentlichen Gehrecht belastet werden.

Innerhalb der als Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiche dieses Bebauungsplanes können zur Verkehrsberuhigung Veränderungen vorgenommen werden.

Insbesondere sind auf 5 ausgewiesenen Straßenkreuzungen Pflanzinseln vorzusehen und mit einem hochstämmigen Baum zu bepflanzen.

Desweiteren erfolgt die Verkehrserschließung für die Allgemeinen Wohnbereiche über eine Hauptsammelstraße mit Anbindung an die Meyenburger Chaussee (LIO Nr. 1). Das Mischgebiet erhält Grundstückseinfahrten von der Meyenburger Chaussee.

8. Ver- und Entsorgung

=====

Eine generelle Ver- und Entsorgung dieses Baugebietes ist zwar gegeben, muß aber durch die Versorgungsträger in Quantität und Qualität erheblich erweitert werden.

Im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan sind bereits Flächen nach ersten Abstimmungen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

Aber erst nach Vorliegen konkreter Bedarfswerte können diese geplant und endgültig standortmäßig zugeordnet werden.