

Satzung der Stadt Güstrow

über den Bebauungsplan Nr. 11

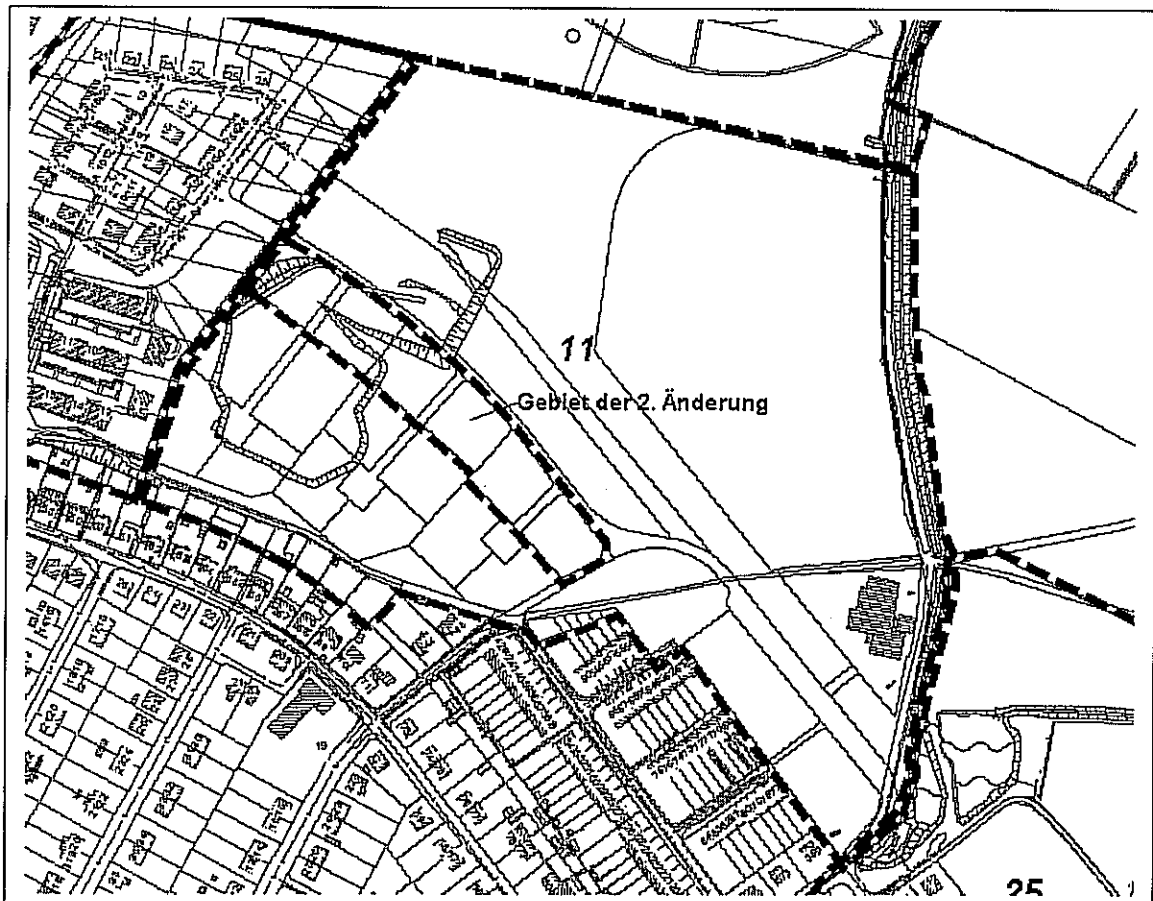
Hengstkoppelweg

2. Änderung für den Bereich des WR 4, WR 5, WR 6 und WR 7

- Begründung -

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Februar 2007



Lage des Bebauungsplanes Nr. 11 Hengstkoppelweg sowie der 2. Änderung (Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtverwaltung Güstrow

Stadtentwicklungsamt

Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: GRUNDLAGEN	3
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Veranlassung und Ziele	3
3. Beschreibung des Geltungsbereiches	3
3.1 Lage, Größe, Abgrenzung	3
TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG	4
1. Bauliche Nutzung.....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO	4
1.1.1 Wohngebiet	4
1.1.3. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO	4
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1. Wohngebiet	5

TEIL A: GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplan Nr. 11 – Hengstkoppelweg (1. Änderung) gelten auch für die 2. Änderung, lediglich das Baugesetzbuch (BauGB) gilt in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)

2. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 11 – Hengstkoppelweg (1. Änderung) ist seit Juni 2002 rechtskräftig.

Ziel der 2. Änderung ist es, die ausschließliche Bebaubarkeit mit Reihenhäusern in den Reinen Wohngebieten 4 – 7 zugunsten einer offenen Bauweise zu ersetzen.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete bestehen. Aus diesen Gründen wird auch von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

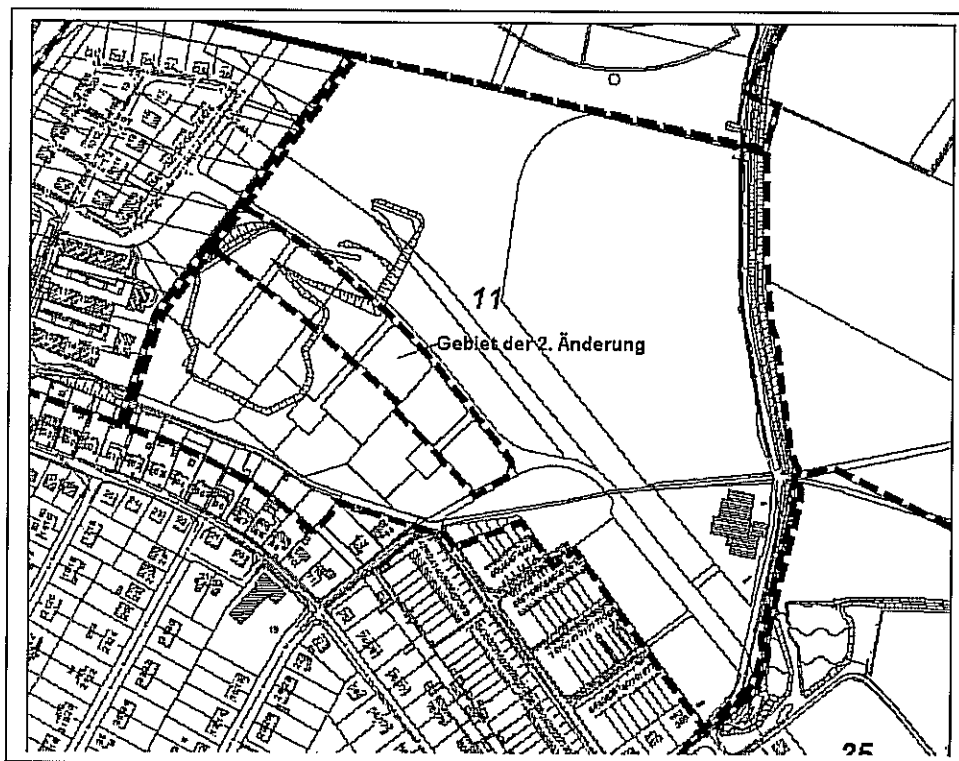
Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 – Hengstkoppelweg (1. Änderung) bleiben bestehen. Lediglich in der Textlichen Festsetzung I Nr. 6 wird die Formulierung der Reihenhäuser zugunsten der WR 4-7 geändert. Die Textliche Festsetzung II Nr. 2 die sich ausschließlich auf Reihenhausbauung bezieht wird ersatzlos gestrichen.

Es wird deshalb die Begründung in ihrer Struktur beibehalten und nur in den geänderten Punkten ergänzt .

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 181 (teilweise), 182, 187, 188 (teilweise), 189, 194, 195 (teilweise), 196 und 199 der Flur 10, Gemarkung Güstrow mit eine Fläche von 9927 m².



Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 – Hengstkoppelweg

TEIL B: STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

1.1.1 Wohngebiet

Im gesamten Plangebiet wird mit Ausnahme des im Osten ausgewiesenen Sondergebietes ausschließlich Reines Wohnen - WR nach § 3 BauNVO - festgesetzt.

Innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete wurden die Bauflächen in Gruppen angeordnet, um einerseits die neue Siedlung in klar ablesbare gestalterische Einheiten zu fassen und nachbarschaftliche Probleme in Bezug auf Verschattung und Einsehbarkeit zu minimieren, andererseits aber auch eine städtebauliche Einordnung in die angrenzende Situation zu gewährleisten. So sind die Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ausbaubaren Dachgeschossen im Südwesten des Plangebietes angeordnet. Durch die offene Bauweise der WR 4 – 7 besteht die Möglichkeit von interessanten und unterschiedlichen Eingangssituationen für die 3 Stichwege sowie die räumliche Fassung des Straßenraumes.

1.1.3. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Die Textlichen Festsetzungen zur Anordnung, Lage und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen bleiben bestehen. Im Rahmen der 2. Änderung wird lediglich die Textliche Festsetzung I Nr. 6 dahingehend geändert, dass „bei den Reihenhäusern“ in „im WR 4, WR 5, WR 6 und WR 7“ umformuliert wird sowie das die Kennzeichnung der Flächen für

Stellplätze entfällt und dies in der Festsetzung wie folgt dahingehend ergänzt wird, dass in den genannten Gebieten zusätzlich auch auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die entsprechenden Anlagen zulässig sind.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Wohngebiet

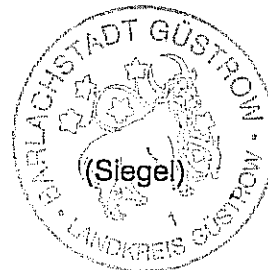
Auf den Flächen der Einzel- und Doppelhäuser ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. In den Gebieten der offenen Bauweise ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Durch diese relativ geringe GRZ, die die festgesetzte Obergrenze für Reine Wohngebiete (WR von 0,4) nicht überschreitet (vgl. § 17 Abs.1 BauNVO), wird dem Charakter der benachbarten Bebauung am Distelweg und in der Primer Straße sowie der angrenzenden freien Landschaft Rechnung getragen. Gleichzeitig sind durch die ausgewiesenen überbaubaren Flächen den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Wohnungsgrößen realisierbar. Insgesamt können ca. 55 Wohneinheiten entstehen. Davon sind wird der überwiegende Teil als Ergänzung der vorhandenen Einzelhausbebauung als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser errichtet werden.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: *10.05.2007*

ausgefertigt am: *19. Juni 2007*

Der Bürgermeister

(Unterschrift)



in Kraft getreten am: *mit Ablauf des 1. Juli 2007*