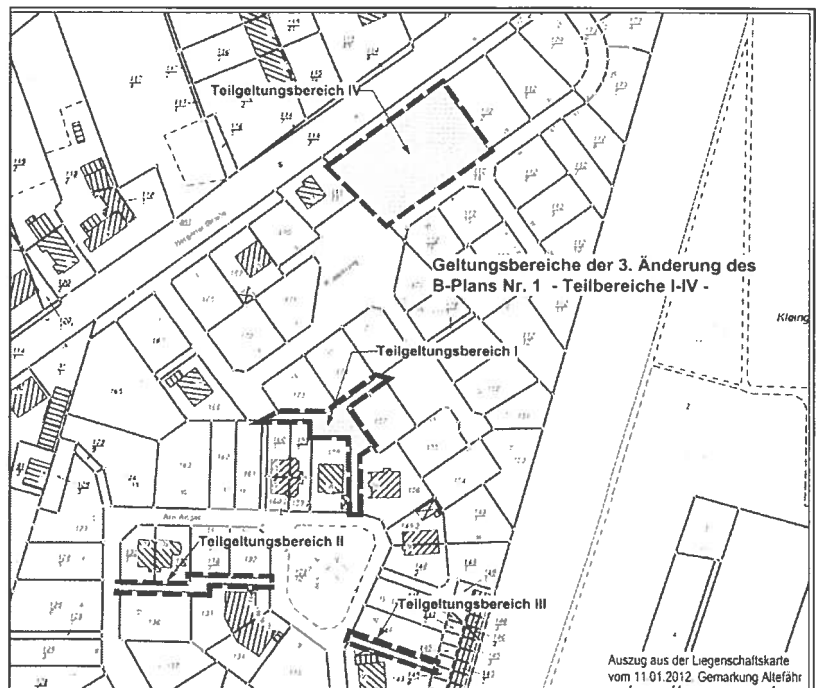

Gemeinde Altefähr

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „An den Kleingärten“

Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde Altefähr**
Landkreis Vorpommern-Rügen

Planung: **Büro O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Stand: **Satzungsfassung**

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „An den Kleingärten“ der Gemeinde Altefähr

1 Anlass und Ziel der Planung

Im rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 vom 17.06.1994 werden Verkehrsflächen als Geh-Rad- und Wohnwege festgesetzt. Bei dem derzeitigen Ausbaustand der Erschließungsstraßen „Am Anger“ und „Koppelring“ hat sich herausgestellt, dass diese ursprünglich festgesetzten Geh-, Rad und Wohnwege nur zum Teil benötigt werden. Die Gemeinde Altefähr hat ihr Erschließungskonzept deshalb dahingehend geändert dass für die Teilgeltungsbereiche I-III des Bebauungsplans die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Geh-, Rad und Wohnweg aufgehoben werden und den jeweiligen angrenzenden Grundstücken als nicht überbaubare reine Wohngebietsflächen zugeordnet werden sollen. Die betroffenen Verkehrsflächen sind bislang weder baulich realisiert noch öffentlich gewidmet worden. Mit der Aufhebung der Verkehrsflächen werden zugleich die Festsetzungen der beidseitig der Verkehrsflächen festgesetzten Flächen mit einer Bindung für Bepflanzung, Heckenpflanzungen aufgehoben.

Nördlich des Koppelrings möchte die Gemeinde Altefähr für das Baufeld auf den Flurstücken 112/3, 112/4 und 112/5 Bauweisen mit einer Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung ermöglichen. Zugleich soll die überbaubare Grundstücksfläche den benachbarten Baufeldern angepasst werden, so dass sich eine Bauflucht ergibt.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in der rechtswirksamen Fassung vom 17.06.1994 umfasst 4 Teilgeltungsbereiche. Die Teilgeltungsbereiche I-III sind Verkehrsflächen, die von der Straße „Am Anger“ abgehen. Sie umfassen folgende Flurstücke der Flur 2 in der Gemarkung Altefähr.

Teilbereich I: teilweise 178/10

Teilbereich II: teilweise 178/7, 178/10

Teilbereich III: teilweise 178/10.

Der Teilgeltungsbereich IV liegt nördlich des Koppelweges und umfasst die Flurstücke 112/3, 112/4, 112/5 der Flur 2 der Gemarkung Altefähr.

3 Verfahren und Rechtsgrundlage

Die Gemeinde Altefähr hat am 27.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „An den Kleingärten“ gefasst. Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geänd. durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Satzungen der Gemeinde Altefähr einschl. Hauptsatzung und Beschlüsse der Gemeindevertretung.

Die Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 folgende neue Festsetzungen getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Teilgeltungsbereiche I-IV erfolgt die Festsetzung als Reines Wohngebiet.

Im Teilgeltungsbereich IV haben die zulässigen Doppelhäuser sehr kleine Grundflächen. Um eine zeitgemäße Wohnnutzung in den Dachgeschossen zu ermöglichen, ist es erforderlich, das Dachgeschoss durch den Bau eines Dremfels zu erhöhen. Durch diese Bauweise werden die zulässigen First- und Traufhöhen überschritten. Die Gemeinde Altefähr setzt deshalb im Teilgeltungsbereich 5 eine Firsthöhe von max. 8,60 m und eine Traufhöhe bis zu max. 4,00 m fest.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Teilgeltungsbereich IV wird die überbaubare Grundstücksfläche von der Ausrichtung her dem benachbarten Flurstück 112/2 angepasst. Somit können die Wohngebäude in einem

3. Änderung des B-Plans Nr.1, Gemeinde Altefähr

Abstand von 10m zum Straßenrand errichtet werden und die Südseite der Gebäude ist als Gartenbereich mit Terrasse nutzbar. Um die Grundstücksfläche wirtschaftlich nutzen zu können wird der Abstand der Baugrenze zu den benachbarten östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen auf 3m festgesetzt.

Bauweise

Im Teilbereich IV sind Einzel- und Doppelhäuser anstatt der bisher festgesetzten Einzelhäuser zulässig.

Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Da sich die Festsetzung einer ins Wohngebäude integrierten Garage als nicht praktikabel erwiesen hat, wird sie aufgehoben. Garagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Im Teilgeltungsbereich IV wird die Festsetzung einer Firstrichtung aufgehoben, um eine flexible Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen.

5 Umweltbelange

Mit den Änderungen der Darstellungen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans Nr.1 sind keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden.

Da die Versiegelung der Rad- und Gehwegflächen zugunsten von unversiegelten Gartenflächen entfällt, sind die ursprünglich als Kompensationsmaßnahme festgesetzten Anpflanzungen entlang der Wege nicht mehr erforderlich.

Die Begründung wird gebilligt.

Altefähr, den 01. AUG. 2014

Donig, Bürgermeister, Siegel

