

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 3
"Allgemeines Wohngebiet, Bergener Str."
der Gemeinde Altefähr

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBL. M-V S. 518), beschließt die Gemeindevertretung die 1. vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Allgemeines Wohngebiet, Bergener Str." im gekennzeichneten Teilbereich.

1.0 Baufenster

Die vorhandenen Baufenster werden geringfügig in ihrer Lage und im Maß geändert bzw. erweitert, wobei der Grad der Ausnutzung (festgeschriebene GRZ, GFZ und die Geschossigkeit) nicht berührt wird.

2.0 Flächen für Nebenanlagen

2.1 Im Bereich des nordöstlichen Baufensters ist die Fläche für Stellplätze in eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen erweitert worden.

2.2 Im Bereich des westlichen Baufensters wird die Baufläche für die Errichtung von Garagen entfernt und stattdessen eine Fläche für Nebenanlagen (nördlich des Kinderspielplatzes) ausgewiesen.

3.0 Stellplätze

Die ausgewiesenen Stellplätze werden entsprechend dem Bedarf der einzelnen Baufenster neu geordnet.

4.0 Öffentliche Parkplätze

öffentliche Parkplätze werden an der Haupteinfahrtsstraße ausgewiesen.

5.0 Spielplatz

Nördöstlich des Spielplatzes ist eine Begrünung mit ungiftigen Strauchpflanzungen vorgesehen.

6.0 Textliche Festsetzungen, Punkt 7

Die Begrenzung der maximalen Traufhöhe wird durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe ersetzt.

Der Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Geländeoberfläche des vorhandenen Terrains.

BEGRÜNDUNG
zur 1. vereinfachten Änderung
der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 3
"Allgemeines Wohngebiet, Bergener Str."
der Gemeinde Altfähr

zu 1.0 Baufenster:

Die vorhandenen Baufenster ließen nur einen sehr geringen Spielraum für eine Bebauung zu. Dies stellt eine unnötige Einschränkung für die Art und Lage sowie für die Gestaltungsmöglichkeiten der Baukörper dar. Um eine bessere Anordnung der Gebäude- bzw. Gebäudeteile zu ermöglichen, wurden die Baufenster geringfügig geändert. Die ursprüngliche Planungs-idee des genehmigten Bebauungsplanes wurde hierbei nicht berührt, da die Verschiebung der Baufenster bzw. deren Vergrößerung lediglich dazu dienen soll, eine geringfügige Lageveränderung zur besseren Gestaltungsmöglichkeit der Baukörper zu ermöglichen, nicht jedoch eine Vergrößerung. So wurden weder an dem Maß der baulichen Nutzung noch an der Bauweise Änderungen vorgenommen.

zu 2.0 Flächen für Nebenanlagen:

Aus den Gegebenheiten im Baugebiet ist es für den Veränderungsbereich sinnvoll, Häuser ohne Unterkellerung zu erstellen und die erforderlichen Abstell- bzw. Kellerersatzräume in Nebengebäuden unterzubringen. Um diesen Forderungen gerecht zu werden, und nicht unnötige Härten zu schaffen, wurden in angemessener Nähe zu den Baufenstern Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

zu 3.0 Stellplätze:

Im Veränderungsbereich sind die Standorte der Stellplätze entsprechend den Planungsvorgaben neu zu ordnen, unter der Berücksichtigung der erforderlichen Begrünung und Integrierung der öffentlichen Parkflächen.

zu 4.0 Öffentliche Parkplätze:

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind entlang der Haupteinfahrtsstraße in die privaten Stellplatzflächen integriert, jedoch gesondert ausgewiesen. Unter Berücksichtigung, daß öffentliche Parkplatzflächen in Höhe von 15% zu den privaten Stellplatzflächen festgesetzt sind, ist die entsprechende Zahl im Veränderungsbereich ausgewiesen.

Im B-Plangebiet außerhalb des Veränderungsbereiches sind zusätzliche öffentliche Parkplätze vorgesehen, obwohl hierfür die Notwendigkeit nicht besteht.

Insgesamt sind 6 öffentliche Parkplätze im Veränderungsbereich und zusätzliche 12 öffentliche Parkplätze im übrigen Bereich vorgesehen. Für den gesamten B-Plan Bereich wird somit die dreifache Anzahl der erforderlichen öffentlichen Parkplätze geschaffen.

zu 5.0 Spielplatz:

Zur Abgrenzung zwischen den Ruhezonen der Wohnbebauung und des Spielplatzes ist eine dichte Bepflanzung mit Strauchwuchs vorzusehen.

zu 6.0 Textliche Festsetzungen, Punkt 7:

Die festgelegte Dachneigung von 35 - 55 Grad läßt relativ hohe Gebäudeplanungen zu. Die Traufhöhenbegrenzung ist jedoch nicht ausreichend bemessen, aufgrund der vorhandenen Geländedifferenzen und den Erfordernissen der Geschosshöhen sowie zusätzlicher Sockel und Drenkelplanung.

Statt der Traufhöhenbegrenzung ist eine maximale Firsthöhenbegrenzung zur Einschränkung der maximalen Gebäudehöhe sinnvoll. Die ursprüngliche Planungs-idee wird hierdurch weiterhin unterstützt und Ausuferungen im Höhenmaß aufgrund der zulässigen steilen Dachform eingeschränkt.

Aufgrund der vorhandenen Geländedifferenzen ist die festzulegende Firsthöhe über die mittlere Geländehöhe zu messen.

115

Kleingarten

WA	II
0.4	0.8
0	

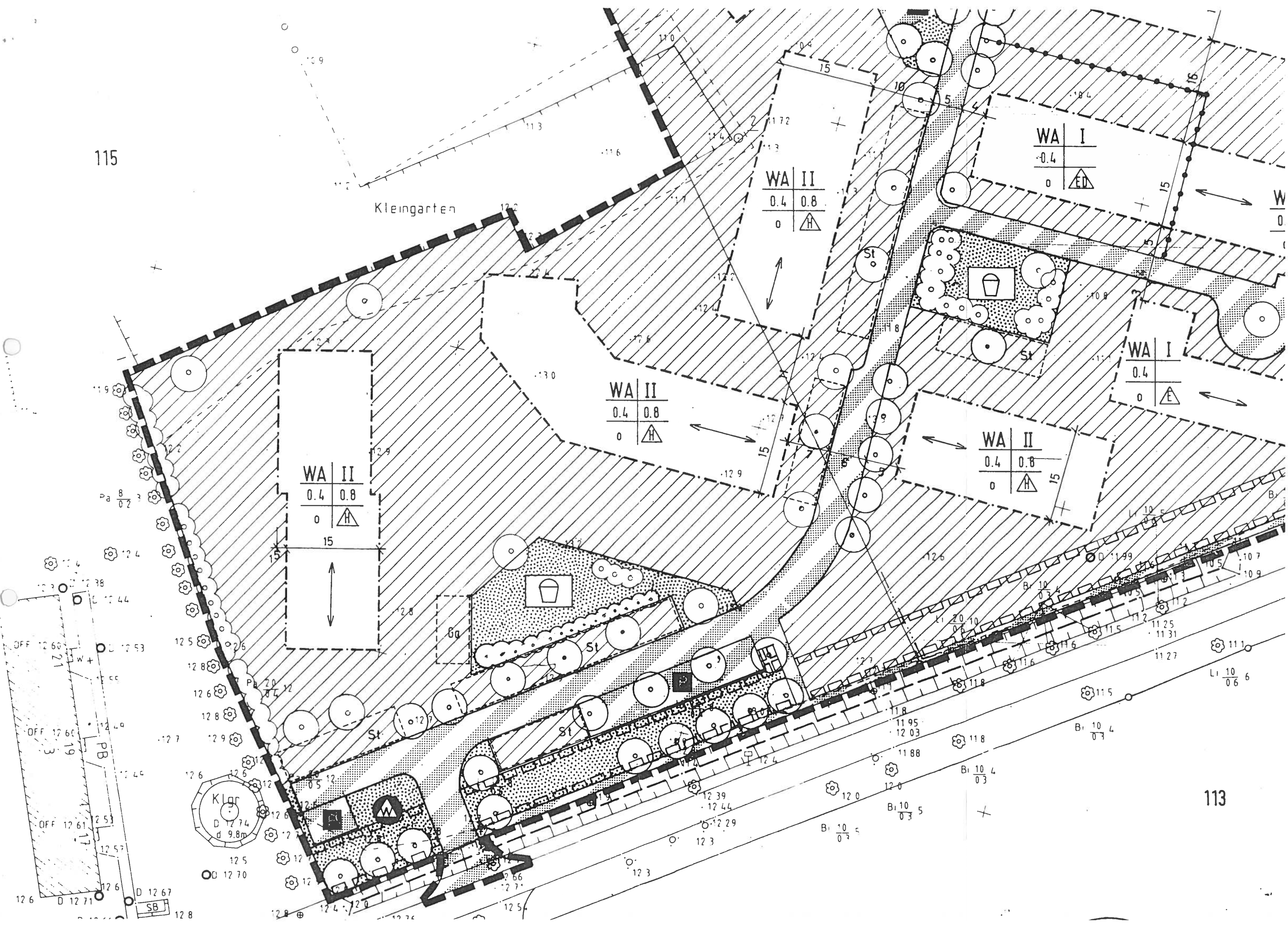
WA	I
-0.4	
0	

WA	II
0.4	0.8
0	

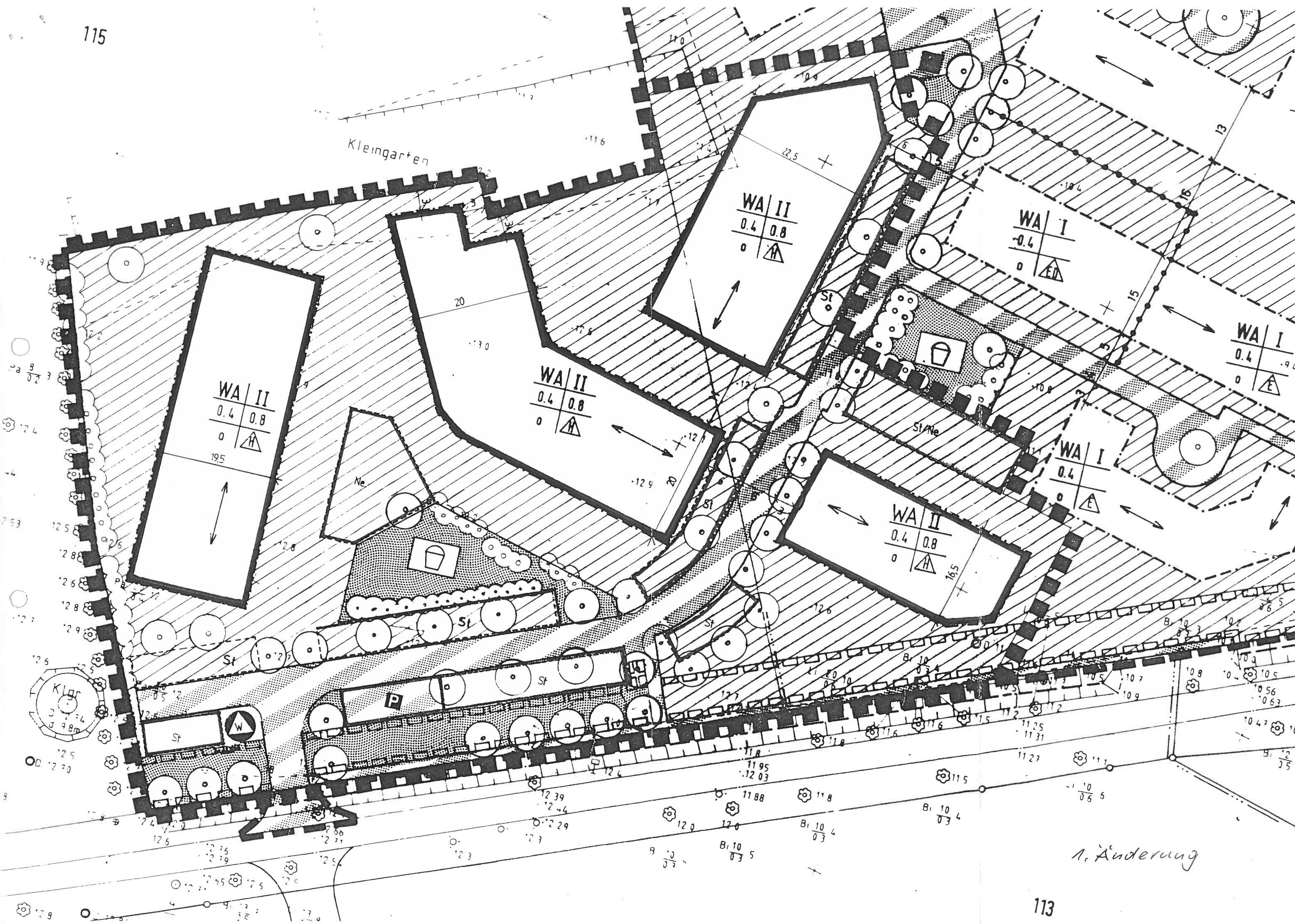
WA	II
0.4	0.8
0	

WA	I
0.4	
0	

WA	II
0.4	0.8
0	



113



1. Änderung