

S A T Z U N G

der Gemeinde Wulkenzin über den Bebauungsplan Nr. 2

"Eigenheimstandort Neuendorf"

für das Gebiet südlich der B 192 und nordwestlich der Dorfstraße

Auf Grund des § 10 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 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II, S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL. I, Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom [] und mit Erlass des Innenministers folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Eigenheimgebiet Neuendorf" für das Gebiet südlich der B 192 und nordwestlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Die Satzung gilt für den Bereich Neuendorf der Gemeinde Wulkenzin, der in der anliegenden Planzeichnung festgelegt ist (Anlage 1, Planzeichnung mit Übersichtsplan M 1:25 000 und Plan 1:1 000).

§ 2

BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan (Anlage 1, Planzeichnung Teil A) mit seinen inhaltlichen Festsetzungen ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZUR ZULÄSSIGKEIT

Die im Teil B - Text (Anlage 2) gemachten Bestimmungen und Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 4, in Kraft.

Wulkenzin, den

(Bürgermeister)

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Wulkenzin, den

(Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Wulkenzin über den Bebauungsplan Nr. 2
"Eigenheimgebiet Neuendorf"

1. Nutzungsentwicklung und Standort des Vorhabens

Nutzungsentwicklung

Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Eigenheimstandorten aus der Stadt Neubrandenburg ist die Ausweisung eines solchen Wohnstandortes in Neuendorf berechtigt und auf Grund des unzureichenden Wohnangebotes in Neubrandenburg dringend erforderlich. Der Bebauungsplan schafft Baufläche für ca. 370 - 380 Eigenheime.

Durch den damit verbundenen Neubau einer Erschließungsstraße von der B 192 zum Landschaftsschutzgebiet "Brodaer Holz" wird die Dorfstraße vom Durchgangsverkehr entlastet (Verkehrsbeziehung Neubrandenburg-Naherholungsgebiet und Campingplatz "Gatscheck"). Aus der Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg über deren Planungsabsichten geht hervor, daß die Stadt Neubrandenburg längerfristig ebenfalls eine bauliche Entwicklung für Eigenheimgebiete in Richtung Westen zwischen der B 192 und dem Brodaer Holz bis zu ihrer Grenze plant. Die Planung "Eigenheimgebiet Neuendorf" paßt in diese Gesamtplanung. Überörtliche Bezüge der Verkehrs- und Wegenetzausbildung wurden übernommen bzw. abgestimmt. Die neu zu schaffende Verkehrsererschließung zum Naherholungsgebiet "Gatscheck" verbessert die Erschließungsbedingungen und Knotenpunktausbildung an der B 192. Die mögliche Führung einer Buslinie Neubrandenburg-Neuendorf mit Endhaltestelle Neuendorf wurde berücksichtigt (Erschließung Naherholungsgebiet).

Standort

Das Baugebiet liegt nordwestlich der Dorfstraße und südlich der B 192, ca. 4,5 km entfernt vom Stadtkern Neubrandenburg (siehe Übersichtsplan).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die B 192 und der neu zu bildenden Grund-Grundstücksgrenze
- im Osten durch die neu zu bildende Grundstücksgrenze mit Abpflanzung und anschließendem Ackerland
- im Süden durch die Waldkante des Brodaer Holzes und die neu zu bauende Straße "A"
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen der vorhandenen Gebäude.

Der zur Zeit mit Garagen bebaute Standortbereich im Südteil des Planungsgebietes einschließlich der anschließenden Fläche, die zum Zeitpunkt der Planung als "illegale Müllkippe" genutzt wurde, sind aus dem Planbereich ausgeklammert.

Laut F-Plan ist längerfristig eine Mischnutzung vorgesehen, die vor allem Fremdenbeherbergung bzw. Ferienhäuser vorsieht. Allerdings sind hierzu weitere Untersuchungen notwendig. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 40 ha.

2. Einordnung in die Ortsentwicklung

Die Ausweisung der Fläche entspricht in Lage und Größe der Flächennutzung "Gemeinde Wulkenzin".

3. Ziele und Zwecke der Satzung

Das Vorhaben kann ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden (BauGB § 30).

Das Vorhaben erfordert wegen seines Umfanges eine spezifische planerische und für das Ergebnis auch gleichsam eine amtlich einsehende Abwägung und eine Koordination und Regelung "nach innen".

Die Gemeinde Wulkenzin verfolgt mit dem B-Plan folgende Ziele

- Ausweisung von Wohnbauflächen
- Ausweisung von Bauflächen für Einrichtungen der Versorgung
- Entlastung der alten Dorfstraße vom Durchgangsverkehr
- Nutzung der notwendiger Weise entstehenden Infrastrukturvor-
aussetzungen für die Sanierung des Altdorfes.

Die Satzung verfolgt den Zweck einer geordneten Bebauung, Erschließung und Durchgrünung sowie eines gut und ganzheitlich gestalteten, ausgewogenen Gesamteindruckes.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Nutzung und Bebauung der Grundstücke

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend unbebaut.

Mit der Anlage eines Angerbereiches wird die "Dorfmitte" neu ausgeprägt und aufgewertet. Das Grundgerüst der städtebaulichen Gestaltung leitet sich aus den topografischen Bezügen, eines gewollten einfachen Ordnungssystems sowie aus den baulichen Gegebenheiten des Altdorfes ab. Die geplante Nutzung ist überwiegend dem Wohnen vorbehalten. Die Versorgungseinrichtungen dienen lediglich der Versorgung des Gebietes einschließlich des Altdorfes, sowie in geringem Umfang Naherholungssuchenden der Stadt Neubrandenburg.

Die derzeitige Nutzung eines landschaftlich hervorragenden Standortes für Garagen (ca. 1 ha) soll zu Gunsten der Nutzung eines Gebietes, das der Erholung aus dem Fremdenverkehr dient, verändert werden (außerhalb des Planbereiches). Die südlich gelegene "wilde Mülldeponie" soll durch Verfüllung von Aushub-

massen zu einem Spiel- und Sportbereich mit Rodelbahn sowie einem Saisonparkplatz im Eingangsbereich des "Brodaer Holzes" umfunktioniert werden (außerhalb des Planbereiches). Unmittelbar südlich der B 192 entsteht zur Minderung der Immission ein Lärmschutzwall gekoppelt mit einem Grünzug. Die südlich zwischen Wohngebiet und Wäldchen gelegenen Wiesenbereiche sollen den notwendigen Abstand schaffen und können für Spiel- und Sportzwecke genutzt werden.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines gestalterischen Gesamteindrucks der Einzelgebäude und deren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen.

Die Festsetzungen der Höheneinordnung und Gebäudehöhen sichern, daß keine höheren Gebäude den Gesamteindruck bzw. den Wohnwert angrenzender Grundstücke schmälern. Die höchsten Firsthöhen sind auf den Grundstücken um den Anger und im Versorgungszentrum zulässig. Gekoppelt mit der Höhenlage des Geländes entsteht dadurch eine ausreichende Differenzierung in der Stadtsilhouette.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Stellung der Gebäude sowie der Dachformen sichern ein geordnetes Straßenbild bzw. setzt Akzente im städtebaulichen Raum. Die Festsetzungen hinsichtlich des Baumaterials für die Dach- und Fassadengestaltung sichert die gewünschte Ensemblewirkung für das Gesamtgebiet in Übereinstimmung mit dem Altdorf und dem umgebenden Grün.

4.2. Grünliederung und Anpflanzungen

Die Baumalleen bzw. Grüninseln im Straßenbereich sowie der Grünzug in Fortsetzung des Angerbereiches gliedern das Baugebiet in überschaubare Bereiche und dienen der Grundordnung des Gebietes. Sie verstärken den Eindruck, des "landschaftlichen" Wohnens und schaffen die notwendigen Überhänge zum "Brodaer Holz". Sie dienen zusätzlich der Verkehrsberuhigung und der Minderung der Immission und verbessern die klimatischen Verhältnisse in den Wohnbereichen.

Soweit die Flächen mit Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken liegen, obliegt die Pflanzung und Pflege den Eigentümern. Die Festsetzungen zur Pflanzung bestimmter Baum- oder Gehölzarten verfolgen das Ziel einer Gesamtgestaltung und Übereinstimmung von zukünftigen Straßennamen und Bepflanzung.

5. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung sollen Bauträgern übertragen werden.

Die äußere Erschließung ist durch die B 192 sichergestellt. Das innere Erschließungssystem mit Straßen-, befahrbaren Wegen, Rad- und Gehwegen ist im Planteil A dargestellt. Überörtliche Beziehungen wurden aufgenommen.

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen wurde an den Bedarfsschwerpunkten vorgenommen.

Dem möglichen Bedarf im zentralen Bereich von ca. 50 Stellplätzen, hervorgerufen durch Versorgungseinrichtungen des Handels, der Dienstleistungen, der möglichen Büros und des Kindergartens steht ein Angebot von 86 Stellplätzen gegenüber. Diese zusätzlichen 36 Stellplätze sind für Besucher des Gebietes vorgesehen (ca. 10 % der WE).

Weitere Parkplatzangebote im Angerbereich und im Eingangsbereich zum Naherholungsgebiet "Brodaer Holz" stehen diesem speziellen räumlichen Bedarf zur Verfügung.

5. 1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden vorrangig über öffentliche Straßen und Wege erschlossen. In geringem Umfang werden Grundstücke über benachbarte Grundstücke erschlossen.

Hauptverkehrsverbindungen des Neubaugebietes sind die Planstraßen A, B und C sowie die Straßen E, N und D. Alle dazwischenliegenden und anschließenden Straßen werden als Wohnstraßen mit möglichen Stellflächen ausgewiesen; diese Straßen sind gestalterisch in das Gebiet so einzugliedern, daß sowohl Stell- als auch Grün und Spielflächen mit Tempo 30 km/h genutzt werden können.

5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Gemeinde, Versorgungsbetrieben und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge abgeschlossen.

5.2.1. Wasser

Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens, Wasser AG Neubrandenburg bzw. einem möglichen Rechtsnachfolger.

5.2.2. Elektroenergie

Anschluß an das Netz der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG

5.2.3. Telefon

Anschluß an das Netz der Deutschen Bundespost, TELEKOM

5.2.4. Entwässerung

Anschluß an das Netz des örtlichen Unternehmens, Wasser AG Neubrandenburg bzw. einem möglichen Rechtsnachfolger.

5.2.5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung.

Bebauungsplan

"Eigenheimgebiet Neuendorf"

Teil B - Text

1. Bauliche Anlagen/Gestaltung

1.1. Dachausbildung - Hauptgebäude

Grundstück: alle, außer nachfolgend aufgeführte Grundstücke

Festsetzung: Zulässig ist nur eine Ausbildung als Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 36 Grad bis 48 Grad und einer Pfannen- bzw. Biber-schwanzeindeckung in den Farben rot und rotbraun, braun, anthrazit ohne Glasur
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

Grundstück: 053 - 056; 068 - 071; 084 - 087; 099 - 102;
113 - 116; 127 - 128; 131 - 134; 181 - 186;
194 - 197; 201 - 202; 231 - 234; 246 - 247;
253 - 256; 285 - 288; 317 - 320; 349 - 350;

Festsetzung: Bauweise: 1 - geschossig mit Dachausbau für Reihenhäuser, Doppel- und Einzelhäuser (außer den in Klammern stehenden Grundstücken);
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

Grundstück: 210 - 216; 262 - 263; 265 - 266; 272 - 275;
291 - 296; 301 - 306; 321 - 323; 325 - 327;
330 - 332; 335 - 337; 358 - 359; 363 - 370;

Festsetzung: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 48 Grad (Material und Farbe wie oben);
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten;
max. 1 -geschossig mit Dach

1.2. Dachausbildung - Nebengebäude (gilt nicht für Carports)

Grundstück: alle Grundstücke

Festsetzung: Zulässig ist nur eine Ausbildung als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 48 Grad und einer Pfannen- oder Biberschwanzeindeckung in den Farben rot und rotbraun, braun anthrazit ohne Glasur.

1.3. Sichtflächen der Hauptgebäude (gilt nur für geschlossene Wandflächen, nicht für Fenster, Wintergärten u. ä.)

Grundstück: alle, außer nachfolgend aufgeführte Grundstücke

Festsetzung: Zulässig ist eine Ausbildung in Verblendmauerwerk. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtsichtflächen aus Holz sind zulässig. Glasierte Ziegel sind unzulässig.
Teilflächen bis zu 10 % der Gesamtsichtflächen in Putz sind zulässig.
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

Grundstück: 210 - 216; 262 - 263; 265 - 266; 272; 275;
291 - 296; 301 - 306; 321 - 323; 325 - 327;
330 - 332; 335 - 337;

Festsetzung: Zulässig ist eine Ausbildung in Verblendmauerwerk und Putz.
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten

1.4. Sichtflächen der Nebenanlagen, Garagen, Ferienhäuser

Grundstück: alle Grundstücke

Festsetzung: Zulässig ist eine Ausbildung im Verblendmauerwerk und Holz

1.5. Nebenanlagen

Auf allen mit WA und WR gekennzeichneten Grundstücken sind gemäß § 14, Abs. 1, folgende Nebenanlagen nicht zulässig:

- Gasbehälter, sofern sie in den öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich hineinwirken
- Windkraftanlagen
- Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung
- Antennenanlagen, sofern sie in öffentliche Straßengebiete hineinwirken
- freistehende Werbeanlagen

1.6. Einfriedungen

- alle Grundstücke Bei Einfriedung der Grundstücke straßen-
seitig sind zugelassen:
- Hecken
 - Klinkermauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m
 - Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe
 - Maschendrahtzäune bis max. 0,8 m Höhe mit
straßenseitiger Heckenbepflanzung
 - Friesenwälle

Ein minimaler Abstand zur Straßenkante von 0,25 m ist zu ge-
währleisten.

1.7. Höhenlage

- alle Grundstücke Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen maximal
0,5 m über der mittleren vorhandenen Gelän-
dehöhe liegen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Grundstück: alle, außer nachfolgend aufgeführte Grundstücke
Nr. 1; 2; 3; 131; 132;

Festsetzung: Gem. § 1, Abs. 5, in Verbindung mit § 1, Abs.
9 der BauNVO sind Nutzungen gem. § 4, Abs. 3
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
ausgeschlossen.

Grundstück: Nr. 349 - 368;

Festsetzung: Ausnahmsweise dürfen auf diesen Grundstücken in
den ausgewiesenen Bereichen Ferienwohnungen gem.
§ 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.
Diese Wohnungen sind einheitlich im Bauvorhaben
zu gestalten.

Grundstück: Nr. 204 - 209

Festsetzung: In den Erdgeschossen der baulichen Anlagen sind
vorrangig Nutzungen gem. § 4, Abs. 2, Nr. 2, 3
der BauNVO vorgesehen.

Grundstück: (Nr. 379)?

Festsetzung: Im Erdgeschoß der baulichen Anlagen sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4, Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 zulässig. In darüberliegenden Geschossen sind Nutzungen gem. § 4, Abs. 2, Nr. 1, Abs. 3, Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 zugelassen.

2.2. Reines Wohngebiet (WR)

Grundstück: alle außer nachfolgend aufgeführte Grundstücke

Festsetzung: Gem. § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
Gem. § 1, Abs. 5 der BauNVO sind Nutzungen gem. § 4, Abs. 3, Nr. 1 ausgeschlossen.

Grundstück: 001 - 008, 010 - 012, 018 - 023, 031 - 034,
037 - 041, 279 - 284, 313 - 316, 344 - 348,

2.3 Dorfgebiete (MD)

Grundstück : alle, außer nachfolgend aufgeführte Grundstücke

Festsetzung: Gem. § 1, Abs. 5 der BauNVO sind Nutzungen gem. § 5, Abs. 2, Nr. 9 sowie Abs. 3 ausgeschlossen

Grundstück: 166 - 167, 183 - 286, 289 - 290, 297 - 300,
307 - 308,

Festsetzung: können als Mehrfamilienhaus genutzt werden. In den 2-geschossigen Gebieten wird die Bebauung mit Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) zugelassen. In diesen Bereichen können gem. § 22 BauNVO Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen oder Reihenhäuser zugelassen werden.

3. Verkehrsflächen

3.1 Gestaltung Straßen-, Rad- und Gehbahnen

Für den Ausbau der Straßen-, Rad- und Gehbahnen ist hauptsächlich Pflastermaterial zu verwenden. Für die Straßen A, B, D, E ist ein Ausbau mit Schwarzdecke für die Fahrbahn zulässig. Struktur, Größe und Farbe ist zu differenzieren.

3.2 Öffentliche Parkplätze, Stellflächen

Für die Befestigung der öffentlichen Park- und Stellflächen sind Pflastermaterialien zu verwenden.

3.3 Private Stellplätze, Garagen

Grundstück: alle Grundstücke, Wohnstraßen

Festsetzung: Auf den Grundstücken mit einer im Planteil A zugewiesenen Fläche ist die Errichtung von Garagen nur auf diesen Flächen zulässig.

4. Bäume und Sträucher

Auf den festgesetzten Flächen ist Buschwerk mit standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Auf den festgesetzten Standorten ist je ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Als Straßenbäume entlang der Straße A sind Linden, an der Straße B Ahorn zu pflanzen.

5. Immissionsschutz

Auf den festgesetzten Flächen ist Buschwerk mit standortgerecht Gehölzarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf den festgesetzten Standorten ist je ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Straßenbäume entlang der Straße A sind Linden, an der Straße B Ahorn zu pflanzen.

6. Aufschüttflächen

Entlang südlich der B 192 ist ein Erdwall mit einem Böschungswinkel von mind. 45 zur B 192 und von 20 - 30 zur Wohngebietsseite sowie eine Höhe von mind. 3 m (gemessen zum Niveau der Straßenfläche der B 192) als Lärmschutzwall zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind flächendeckend dicht mit Gehölzen, Laub- und Nadelbäumen zu bepflanzen.

7. Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtdreiecke und von der Bebauung freizuhaltenen Flächen darf die Höhe der Bepflanzung 70 cm über Straßenoberkante nicht überschreiten.