

Begründung
zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes 04/91
“Siedlung Wesenberg“
der Stadt Wesenberg

Oktober 2011

1. ALLGEMEINES

Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung vom 24.06.2010 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 "Siedlung Wesenberg" in Wesenberg als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf:

- die Ergänzung eines Baufeldes im nordöstlichsten Grundstück (Flurstück 17) des Geltungsbereiches
- die Verbindung von Baufeldern im Bereich der Flurstücke 42/1, 27/12, 27/74 und 27/67.
- die zeichnerischen Aktualisierungen der Wendehammer der Planstraßen A, B und H
- die Korrektur der Baugrenze im Flurstück 27/52 mit der Anpassung der Baugrenze an den Wendehammer
- die Verschiebung der Baugrenzen in den Flurstücken 27/30 und 27/31 in östliche Richtung
- die Neuordnung der Grundstücke einschl. der Baufelder westlich und südlich der Planstraße B entsprechend der vorhandenen Katasterunterlage.
- die Änderung der zulässigen Dachneigungen und der Wegfall der vorgeschriebenen Dachformen
- die ersatzlose Streichung der textlichen Festlegung Nr. 3

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner ursprünglichen Fassung wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

3. VERANLASSUNG

Im Zuge der geplanten Änderungen wurde für den Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung auch erstmals das digitale Kataster als Grundlage der Planzeichnung verwendet. Somit sind nunmehr sämtliche Grundstücksgrenzen sowie die eingemessenen Gebäude ohne Fehler aus analogen Zeichenverfahren in der Planzeichnung enthalten. Die digitale Übertragung der Grundstücke und Gebäude hatte zur Folge, dass sich die in der ursprünglichen Planfassung geplanten Grundstücksgrenzen nunmehr als vorhandene Grundstücksgrenzen mit exaktem Verlauf in der Planzeichnung befinden.

Dies hatte auch zur Folge, dass sich die Grundstücksaufteilung westlich und südlich der Planstraße B komplett geändert hat. Die Vermessung erfolgte nicht entsprechend der geplanten Grundstücksgrenzen. Somit erhielten die Grundstücke andere Zuschnitte und dementsprechend auch andere Baufelder. Diese wurden nunmehr in die 5. Änderung des Bebauungsplanes übertragen.

Aus vorgenannten Gründen wurde auch das Baufeld auf dem Grundstück 27/52 (südlich der Planstraße G) geändert.

Weiterhin wurden die exakt vermessenen Wendehämmer an den Planstraßen A, B und H in die Planzeichnung übernommen.

Die Stadt Wesenberg beabsichtigt neben der Digitalisierung der Planzeichnung des Bebauungsplanes auch, den Grundstückseigentümern eine größere Gestaltungsfreiheit bezüglich der zu errichtenden Gebäude und auch bezüglich der Anordnung von Nebengebäuden auf den Grundstücken zu bieten.

Die Beschränkung für die Anordnung der Garagen und Überdachungen von Stellplätzen auf den Grundstücken soll komplett entfallen. Aus diesem Grund wird der Punkt 3 der textlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen. Die Nummerierung der nachfolgenden Punkte der textlichen Festsetzungen rückt jeweils um einen Punkt auf.

Weiterhin wird der Rahmen der zulässigen Dachneigung erweitert. Die geringste Neigung wird von ehemals 38° auf nunmehr 20° festgesetzt (ausgenommen SO Betreutes Wohnen – hier ändert sich die Dachneigung nicht). Dies soll zum Beispiel künftigen Bauherrn auch die Errichtung von eingeschossigen Bauten im Bungalowstil ohne Ausnahmegenehmigung erlauben.

In diesem Zusammenhang steht auch die Streichung der vorgeschriebenen Dachform. Ursprünglich waren im Geltungsbereich nur Satteldächer als Regelfall erlaubt. Die Aufhebung dieser Festsetzung soll auch andere Dachformen ohne Ausnahmen zulassen und somit auch einen größeren Gestaltungsspielraum zulassen.

Die 5. Änderung beinhaltet weiterhin die Ausweisung eines Baufeldes auf dem Flurstück 17 am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Das schon seit Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner ersten Fassung zum Geltungsbereich gehörende Grundstück war nie als Baugrundstück ausgewiesen. Es wurde immer ohne Baugrenzen dargestellt. Dieser Umstand soll mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes behoben werden. Das Grundstück erhält nunmehr ein Baufeld, dessen Baugrenzen sich an die Baugrenzen der südlich liegenden Grundstücke anschließen.

Im Zentrum des Geltungsbereiches werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen der Grundstücke 27/30 und 27/31 in östliche Richtung verschoben. Dadurch wird ein Missstand behoben, denn die bereits vorhandenen Gebäude befinden sich auf der östlichen Grundstücksseite. Die vorhandene Ausrichtung ist für die Grundstücksnutzung vorteilhaft. So können die Grundstücksbesitzer den der Straße abgewandten Teil ihres Grundstücks nunmehr komplett ausnutzen.

Gleiches gilt für die Zusammenlegung der Baufelder in den Flurstücken 42/1, 27/12, 27/74 und 27/67. Durch das Verbinden der Baugrenzen wird es den Grundstückseigentümern möglich, bauliche Nebenanlagen innerhalb der Baufelder auch im rückwärtigen Grundstücksbereich anzuordnen und somit ihr Grundstück optimaler zu nutzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG M-V bekannt. Diese werden in der 5. Änderung gemäß § 9 Abs. 6 des BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um 2 Flächen, die sich im südlichen Planbereich (Planstraßen D und G) sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes befinden.

Wesenberg, im Oktober 2011