

# Stadt Waren (Müritz) Landkreis Müritz

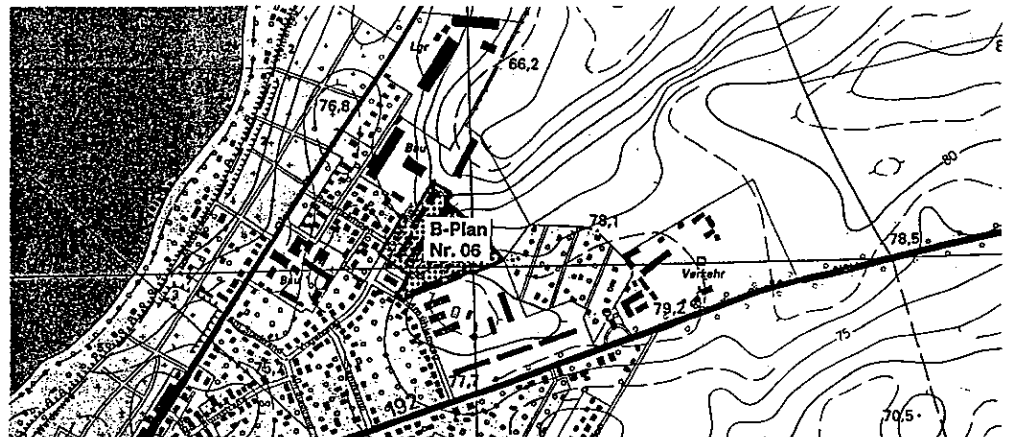


## Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" in Waren

### Begründung

Teil A Begründung zu zeichnerischen und  
textlichen Festsetzungen

Teil B Grünordnerische Stellungnahme





16.8	Sichtflächen	21
16.9	Flächen für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten	21
16.10	Immissionsschutz an der Planstraße C	22
16.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,	22
16.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,	22
16.13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
16.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen	22
17	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	23
17.1	Zulässige Farbtöne und Materialien	23
17.2	Fassaden - Materialien und Farben	23
17.3	Dächer	24
17.4	Sonstige bauliche Anlagen	24
17.5	Nicht überbaute Grundstücksflächen	24
17.6	Einfriedungen	24
17.7	Begrünung baulicher Anlagen	24
18	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	25
19	Liste der Anlagen zu Teil A der Begründung des Bebauungsplans	28



- Gesamtkonzept für die Neuordnung des Wohngebiets am Windmühlenweg;
- Zeitraum der beabsichtigten Bebauung;
- Nutzungsdauer für die vorhandenen Garagen;
- künftige Verkehrsführung und Auswirkungen für die Bewohner in den vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäuden;
- Anlage eines Kinderspielplatzes;
- vorgesehener Ausstattungsstandard der neuen Wohnungen;
- Berücksichtigung des Wohnbedarfs Behinderter.

Da es bei der Erarbeitung des Planungskonzepts unvermeidlich war, von Annahmen und noch nicht endgültig abgestimmten Zielsetzungen auszugehen, erhoffte sich die Stadt Waren (Müritz) von der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise auf notwendige Korrekturen der bislang vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Stadt Waren (Müritz) hat gleichzeitig mit der Erarbeitung des städtebaulichen Planungskonzepts die erforderlichen naturschutzrechtlichen Grundlagen für die Bewertung der bestehenden Verhältnisse der nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe und der möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erarbeiten lassen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Grünordnerischen Stellungnahme, die Teil B der Begründung ist, zusammengefaßt. Sie sind während des Aufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden und, soweit rechtlich möglich, entsprechend den Beschlüssen der Stadt Waren (Müritz) als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Unabhängig von zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Planungsgrundlagen war es immer Absicht der Stadt Waren (Müritz), die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden, überwiegend bebauten und als unbefestigte Zufahrten zu Garagen oder ehemaligen Stallgebäuden und nur zu einem geringen Anteil als unbefestigte Gartenflächen genutzten Flächen nach ihrer Bebauung und Erschließung grünordnerisch und gärtnerisch neu zu gestalten, Spielplätze für Kleinkinder und Kinder als Grünflächen anzulegen, die Frei- und Verkehrsflächen zu begrünen und mindestens die Nebengebäude und nicht überdachten Stellplätze einzugrünen oder durch Bepflanzung abzuschirmen. Die Stadt erhoffte, daß mit der Verwirklichung der nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgeschriebenen Maßnahmen, die Eingriffe in den Naturhaushalt überwiegend gemildert und ausgeglichen werden können und das Erscheinungsbild des Plangebiets entsprechend seiner städtebaulichen Funktion als Teil größerer Wohngebiete verbessert wird.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 08. November 1995 die auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele erarbeiteten Planungsergebnisse beraten, dem Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die 1. öffentliche Auslegung ist am 21. November 1995 im Warener Wochenblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Sie fand vom 30. November 1995 bis 05. Januar 1996 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. November 1995 beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden eine Vielzahl von Hinweisen für die Durchführung des Bebauungsplans gegeben, die überwiegend in die Begründung, sei es als Hinweis für die Durchführung oder in den Textteil als inhaltliche Ergänzung aufgenommen wurden. Anregungen zur Auswahl geeigneter Arten für Bepflanzungen, zur Freihaltung von Sichtflächen, zur Berücksichtigung der Beeinträchtigungen aus gewerblicher Nutzung, zum Erfordernis, die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen vertraglich mit den Eigentümern der Flächen zu sichern, zur Zuordnung von Stellplätzen zu einzelnen noch zu bildenden Grundstücken und Gebäuden, zur Änderung der bisher vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche parallel zur Straße Vogelsang und zur Einhaltung von erforderlichen Grenzabständen sollten ebenso wie immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA), angrenzend an vorhandene gewerbliche Nutzung, berücksichtigt werden. Mit dem Ziel, bestehende Nutzungskonflikte planungsrechtlich und faktisch zu vermeiden oder auszuräumen, hat die Stadt Waren beschlossen, die Flächen



der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist jedoch inzwischen seit dem 31. März 1998 wirksam (s.a. Kapitel 9 der Begründung).

Bevor das Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden konnte, faßte die Stadtvertretung am 04. März 1998 den Beschluß, den Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen ihrer unveränderten städtebaulichen Ziele entsprechend den Wünschen des Grundstückseigentümers erneut zu ändern und die Bürger im Rahmen einer weiteren öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans und mit verkürzter Dauer von zwei Wochen zu beteiligen. Die 3. öffentliche Auslegung fand als eingeschränkte Beteiligung vom 07. bis 22. April 1998 statt. Anregungen konnten nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

Anlaß zur erneuten Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans war die Absicht des Grundstückseigentümers, der Wohnungsbaugesellschaft Waren mbH - WOGewa,

1. im Dachraum der ursprünglich als Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen geplanten Gebäude ein Geschöß mit einer geringfügig größeren als nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V für Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, zulässigen Geschößfläche für Wohnungen zu nutzen;
2. im an die Planstraße C angrenzenden Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets (WA), das durch Lärmemissionen vom benachbarten Bauunternehmen stärker als nach den Richtlinien, z.B. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", vertretbar beeinträchtigt wird, Wohngebäude mit Fenstern von Räumen zum ständigen Aufenthalt von Personen an den lärmbelasteten Seiten zu errichten;
3. im nordwestlich der Planstraße A liegenden Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets (WA) als Winkel ausgebildete Wohngebäude mit einer Gebäudetiefe von etwa 20 m zu errichten;
4. den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und rechtwinklig angeordneten Stellplätzen für Pkw auf 1,5 m zu verringern und
5. weitere Stellplätze für Pkw auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen den Planstraßen A und B anzulegen.

In diesem Verfahren wurden einige Hinweise aus dem vorangegangenen Verfahren der öffentlichen Auslegung wiederholt, jedoch, mit Ausnahme von der redaktionellen Klarstellung dienenden Anregungen, keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Von den beteiligten Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat in ihrer Sitzung am 08. Juli 1998 über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 2 Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans und die Ausweisung von Flächen für Mehrfamilienhäuser ist einerseits der seit Jahren bestehende erhebliche Bedarf an Wohnungen, nicht nur für Familien, sondern auch für alleinerziehende Eltern, getrennt lebende junge und alleinstehende ältere Menschen und andererseits die Möglichkeit, anschließend an ein bestehendes Wohngebiet mit erneuerten viergeschossigen Wohngebäuden auf Grundstücksflächen, die mittelfristig einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen, zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die zeitgemäß ausgestattet sind und einen sparsamen Umgang mit Heizenergie erlauben, zu errichten und das Wohnumfeld angemessen grünordnerisch zu gestalten.

## 3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 22. April 1996 festgestellt:

"Raumordnerische Ziele zur Stadt- und Dorferneuerung stellen auf eine vorrangig bestandsorientierte Siedlungstätigkeit ab, um so städtebauliche Mißstände zu beseitigen und zur Vitalisierung von monofunktionalen Stadtgebieten beizutragen (Entwurf RROP, Punkt 5.2). So wird die planerische Absicht der Stadt Waren, eine bisher mit Garagen bebaute bzw. als Gartenland genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet städtebaulich neu zu ordnen, raumordnerisch unterstützt. Hinsichtlich der allgemeinen Nutzung besteht Übereinstimmung mit dem in Aufstellung befindlichen Teilflächennutzungsplan.

Im Plangebiet sollen 160 bis 180 Wohnungen in überwiegend zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern entstehen. Diese Größenordnung ist in den Gesamtentwicklungsrahmen für den Wohnsiedlungsbereich der Stadt Waren einzustellen. Bereits in Realisierung bzw. in Aufstellung befindliche weitere Planungen von Wohnstandorten sind dabei zu beachten (ggw. ca. 1.500 WE).

Dem Bauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" der Stadt Waren wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt".

#### 4 Ziele und Zwecke des Bauungsplans

Die Stadt Waren (Müritz) verfolgt mit der Aufstellung des Bauungsplans folgende Ziele:

- Klärung der Möglichkeiten für eine Neuordnung der städtebaulichen, baulichen und sonstigen Verhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, der gegenwärtig ausgeübten Nutzungen und der baulichen und sonstigen Absichten der Grundstückseigentümer,
- Klärung der stadträumlichen und planungsrechtlichen Verhältnisse in einem durch Wohnbauung und gewerbliche Nutzung geprägten Bereich am östlichen Rand der Stadt;
- Klärung der Voraussetzungen einer bisher mit Garagen bebauten und als Gärten genutzten Fläche für eine Bauung mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern;
- Zusammenlegung von ungünstig geschnittenen Grundstücken und Neuaufteilung;
- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für eine durch grüne Freiräume geprägte lockere Bauung mit Mehrfamilienhäusern;
- stufenweise Umnutzung der Grundstücksflächen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für den Bereich zwischen Strelitzer Straße, Windmühlenweg und Vogelsang;
- gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung den Wohnung zugeordneter Freiflächen, Bepflanzung ebenerdiger Stellplatzflächen mit Bäumen und Berankung von Gebäuden.

Der Bauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) für Flächen im nordöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs aufgrund der Nutzungskonflikte zwischen vorhandenen Gewerbebetrieben und geplanter Wohnbauung;
- Beschränkung der im Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Nutzungen auf Nutzungsarten, die zusätzliche Beeinträchtigungen für angrenzende Wohngebiete nicht entstehen lassen;
- Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) für bisher mit Garagen bebauten und Gärten genutzte Flächen auf dem nördlichen Hang des ehemaligen Windmühlenberges;
- Beschränkung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Beschränkung der im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Ausnahmen auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Abgrenzung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine neue Wohnbauung mit höchstens zwei- oder drei Vollgeschossen;
- Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude;
- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen;
- Ausweisung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche für die bestehende Straßenparzelle der Straße Vogelsang;



- Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radwegeverbindung' für den mit Fördermitteln ausgebauten Fuß- und Radweg zwischen Wohngebieten und Gebieten mit gewerblicher Nutzung;
- Ausweisung von Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'befahrbarer Wohnweg' als verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungsfläche für die geplante Wohnbebauung;
- Ausweisung von Verkehrsfläche parallel zur Fuß- und Radwegeverbindung als gebietsinterne Erschließungsfläche für die Wohnbebauung im östlichen Teil des Wohngebiets;
- Ausweisung von Flächen für die Belastung mit Gehrechten, abschnittsweise auch mit Fahrrechten, zugunsten der Allgemeinheit als zusätzliches Angebot zur Erschließung und Durchquerung des Wohngebietes;
- Ausweisung einer Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes (6 bis 12 Jahre alte Kinder);
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Baugebiete;
- Festsetzung von Anpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und von Baumpflanzungen auf Gemeinschaftsstellplätzen und innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche;
- Festlegung eines gestalterischen Rahmens für die Zulässigkeit von Materialien für Außenwandflächen, die Neigung von Dächern, die Gestaltung von Nebendächern und Dachaufbauten, die Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten, die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, die Berankung von baulichen Nebenanlagen und die Gestaltung von Einfriedungen.

## 5 Einordnung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Stadtmitte von Waren zwischen Strelitzer Straße (B 192) und Gievitzer Chaussee auf dem Nordhang des ehemaligen Windmühlenberges östlich der Windmühlenweges. Es grenzt im Nordwesten, Westen und Süden an Wohngebiete mit ein- bis viergeschossiger Bebauung, im Norden und Osten an Gebiete mit gewerblicher Nutzung. Die östlich unmittelbar angrenzenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08 sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt, die nördlich angrenzenden werden im wirksamen Teilflächenutzungsplan der Stadt Waren (Müritz), Stand 31. März 1998, als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,8 ha. Es erstreckt sich in nord-südlicher Richtung über etwa 250 m und in ostwestlicher Richtung über etwa 220 m. Das Gelände im Plangebiet fällt vom Windmühlenweg und seiner südlichen Grenze nach Nordosten mit bis zu 8%. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt etwa 10 m.

Die Flächen im Plangebiet werden mittelbar von der Strelitzer Straße und von der Gievitzer Chaussee und die Straßen Am Stadtrand und Vogelsang erschlossen. Nach Richtung und Befahrbarkeit beschränkte Zufahrtsstraßen sind der Windmühlenweg und die Straße Radekämpfen. Den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durchquert entlang seiner Nordwestgrenze eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wohngebieten im Südwesten und gewerblich genutzten Gebieten im Nordosten des Plangebiets.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren große Teile der in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flächen mit Garagen bebaut oder wurden auf kleinen Parzellen als Gärten genutzt. Die Garagen dienten nicht nur zum Abstellen von Fahrzeugen sondern auch als Lagerraum oder Werkstatt. Angrenzend an das Gelände befand sich bereits Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte. Für den gesamten Bereich zwischen Strelitzer Straße, Windmühlenweg und der Straße Vogelsang hatte die WOGewa ein Konzept entwickelt für die städtebauliche Neuordnung, die in diesem Teil der Stadt von der Stadtvertretung beabsichtigt und auf ihre Ziele abgestimmt war.

## 6 Zustand von Natur und Landschaft - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In der Grünordnerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 06 "Windmühlenweg" (Teil B der Begründung) werden der Zustand von Natur und Landschaft sowie die zur Milderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen beschrieben und Vorschläge für die entsprechenden im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen formuliert. Die grünordnerische Stellungnahme ist Teil B der Begründung und Grundlage der Prüfung von Eingriff und Ausgleich sowie für die Festsetzung von Maßnahmen, über die im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB von der Stadt zu entscheiden ist.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in seinem räumlichen Geltungsbereich künftig zulässige bauliche Nutzung stellt einen erheblichen Eingriff i.S. des Naturschutzrechtes dar. Deshalb sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und nachfolgender Planungen alle Möglichkeiten genutzt werden, bei Veränderungen der bestehenden Verhältnisse Baumaßnahmen umweltverträglich durchzuführen. Diesem Ziel dienen u.a. die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Begrenzung des Flächenanteils, der überbaut und versiegelt werden darf, und zur Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie für die Bepflanzung und Eingrünung von Stellplätzen und Verkehrsflächen.

Ziel der Planung und Zweck der Festsetzungen ist, die geplante Wohnnutzung und künftig zulässige gewerbliche Nutzung nach den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gut in die einerseits von gewerblicher Nutzung, von Wohnnutzung und von Gärten geprägte Umgebung einzufügen, den Anteil der überbauten und versiegelten Fläche gering zu halten und die nicht überbauten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu bepflanzen, Gebäude zu beranken, Dächer zu begrünen und zu erreichen, daß alle Einzelmaßnahmen sich in einem übergreifenden Konzept ergänzen und das Siedlungsgebiet am östlichen Stadtrand insgesamt aufwerten.

Konfliktanalyse und Bilanzierung der Grünordnerischen Stellungnahme ergeben, daß ein Ausgleich der nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in den betroffenen Baugebieten nicht möglich ist. Zur vollständigen Kompensation müßten außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer ca. 0,64 ha großen Fläche Maßnahmen durchgeführt werden, die eine dem ermittelten Defizit entsprechende Kompensation gewährleisten. Ziel der Stadt ist es, angesichts der Auswirkungen des zulässigen Eingriffs, insbesondere auf den Naturhaushalt, eine vollständige Kompensation zu erreichen. Sie hat deshalb am 03. September 1997 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in welchem sich der Investor verpflichtet, notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wert von 30.000,00 DM innerhalb seiner nach § 34 BauGB genehmigten Vorhaben im benachbarten Baugebiet durchzuführen.

## 7 Planungskonzept

Das nord- und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet an den Straßen Vogel- und Radekämpfen und südwestlich des Windmühlenweges ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Südöstlich grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet der WOGEWA, Wohnungsbaugesellschaft Waren, mit etwa zehn Jahre alten, nach der Wende modernisierten viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und neuen oder zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Bau befindlichen zweigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß. Die bereits im Rahmenplan 'Wohngebiet Strelitzer Straße' dargestellte ergänzende Bebauung läßt sich wegen der noch ausgeübten Nutzungen und der Eigentumsverhältnisse nur in einem mehrjährigen Zeitraum verwirklichen. Dies gilt auch für die Flächen und die Nutzungen in räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Wegen des dringenden Bedarfs an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und der bereits vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude hat sich die WOGEWA um die Übertragung der angrenzenden, städtebaulich neu zu ordnenden Flächen für Wohnnutzung bemüht. Das Gelände kann und soll nur nach und nach auf den jeweils frei werdenden und verfügbaren Flächen, ab-





von Kinderspielplätzen ein Flächenbedarf von mindestens 450 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von mindestens 700 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan wird für die Anlage eines Kinderspielplatzes eine Fläche von 36x26 m ausgewiesen. Sie ist ausreichend, um auch den Bedarf aus dem unmittelbar angrenzenden Bereich zu decken.

## 11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das geplante Baugebiet wird von den Straßen Vogelsang und Windmühlenweg über als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene befahrbare Wohnwege (Planstraßen A und B) erschlossen.

Zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke und zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Auf eine Umlegung kann verzichtet werden. Neue Baugrundstücke können durch Zusammenlegung und Neuaufteilung gebildet werden.

## 12 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das bisher entwickelte Versorgungskonzept für das Plangebiet ist zwar grundsätzlich auf die Gesamtkonzeption für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Waren (Müritz) abgestimmt. Da sich jedoch die Anforderungen an den Versorgungsstandard vorhandener und neuer Wohnungen und Betrieb ändern würden, waren die Randbedingungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen grundsätzlich zu überprüfen. Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat wichtigen Aufschluß über die tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

So bestätigen die Stadtwerke Waren in Abstimmung mit dem Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband, daß die Verwirklichung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Bebauung ohne Einwände möglich ist. Die Versorgung mit Strom, Fernwärme, Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung ist durch Erweiterung der in den umliegenden Straßen vorhandenen Anlagen gewährleistet und wird durch die Stadtwerke Waren GmbH und den Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverband vorgenommen. Zur Trinkwasserversorgung ist eine Verbindung zwischen vorhandenen Versorgungsleitungen parallel zur Strelitzer Straße zu verlegen. Das Niederschlagswasser auf Dach- und unbefestigten Grundstücksflächen soll möglichst versickert werden. Eine Weiterverwendung im Haushalt ist gemäß der Grundsatzung "Wasser" der Stadtwerke Waren, § 6 - Benutzungszwang - nicht zulässig.

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken durchgeführt. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt vom Heizhaus Strelitzer Straße.

Die Stadt Waren (Müritz) hat im September 1997 mit der WOGewa vertraglich vereinbart, daß im Gebiet der Planstraße A / Windmühlenweg durch den Investor ein Standort für das Duale System (Wertstoff-container) eingerichtet und mit Mitteln des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers hergestellt wird.

## 13 Der Stadt Waren (Müritz) voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

### 13.1 Kostenverursachende Maßnahmen

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören die Neuanlage der Erschließungsflächen, Ausbau und Fertigstellung von Straßen, Wegen und Plätzen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Anlage von Kinderspielplätzen, Grünanlagen und Grünverbindungen. Die von der Stadt Waren (Müritz) betriebenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kindergarten und Jugendzentrum, gehören nicht zu den Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB und werden deshalb nicht genannt.

Um die Kostenträgerschaft für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Durchführung von festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zu regeln, hat die Stadt mit der WOGEWA in dem städtebaulichen Vertrag vom 03. September 1997 die Kostenübernahme für die beitragspflichtigen öffentlichen Erschließungsanlagen für das geplante Baugebiet und die durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen auf Erschließungsflächen geregelt.

#### 14 Zahlen und Daten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		2,95 ha	100%
1.	Baugebiete	2,41 ha	81,7%
	Allgemeine Wohngebiete                      (WA)	1,90 ha	
	Gewerbegebiete, eingeschränkt            (GEe)	0,51 ha	
2.	Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen	0,54 ha	18,3%
	Verkehrsflächen	0,44 ha	14,9%
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,14 ha	
	befahrbare Wohnwege, öffentlich	0,25 ha	
	Fuß- und Radwege, öffentlich	0,05 ha	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,09 ha	3,1%
	Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,3%
3.	Bruttogeschoßfläche                      (BGF)	8.550 m <sup>2</sup>	
	Allgemeine Wohngebiete                      (WA)	8.550 m <sup>2</sup>	
4.	Anzahl der Wohneinheiten                      (WE)	156	

## 15 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 15.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, weil das Gebiet zwar vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen soll. Nach den städtebaulichen Zielen der Stadt soll es den künftigen Bewohnern des Gebiets möglich sein, wie in den angrenzenden Wohngebieten und anderen Gebieten der Stadt üblich, privat handwerkliche Tätigkeiten auszuüben. Der Schutz der Wohnnutzung vor Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen soll nur in dem für Wohngebiete am Stadtrand und in der Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung, die mit dem Wohnen verträglich ist, charakteristischen, von den Bewohnern zu erwartenden und nach den Richtlinien zu fordernden Umfang gewährleistet sein, um für möglichst vielfältige persönliche Initiativen den für Wohngebiete angemessenen planungsrechtlichen Rahmen zu festzulegen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe haben ihren Standort in der Innenstadt oder im östlich an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiet. Sie sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, weil das Plangebiet nur eine geringe Größe hat. Es besteht die Absicht, im Gebiet von Verkehr, insbesondere von Lieferverkehr, möglichst wenig beeinträchtigte Bereiche entstehen zu lassen.

Von den in allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen sollen nur Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aus den genannten Gründen für die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

(Ziffer 1.1 und 1.2 Textliche Festsetzungen)

#### Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)

Nach den vorgesehenen Darstellungen im Teilflächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz), Stand: März 1998, sind die unmittelbar an das Plangebiet nordöstlich angrenzenden Baugebiete als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Stadt Waren bringt dadurch zum Ausdruck, daß sie die in der Nachbarschaft von Wohngebieten und Grundstücken gewerblicher Betriebe bestehenden Nutzungskonflikte lösen, möglicherweise entstehende vermeiden und die künftige Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung städtebaulich neu zu ordnen beabsichtigt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenem und geplantem Baugebiet liegt das Baugrundstück des Bauunternehmens Müritz-Peene. Bauunternehmen sind in der Regel als Gewerbebetriebe nur in Gewerbegebieten zulässig. Es muß deshalb davon ausgegangen werden, daß nach dem Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme für den Betrieb bereits Einschränkungen aufgrund seiner Lage zu vorhandenen Wohngebieten nordöstlich der Straße Radenkämpfen und Vogelsang bestehen. Durch eine Wohnbebauung auf den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden angrenzenden Flächen, wird sich ein bereits bestehender Nutzungskonflikt verschärfen. Die Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg hat nachdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei dem Standort der Müritz-Peene, Gewässer-, Tief- und Straßenbau GmbH um einen traditionellen Standort des Gewerbebetriebes handelt und für vorhandenes Wohnen im Bereich Radekämpfen westlich des Betriebsgeländes als Vorbelastung anzunehmen ist. Der Gewerbebetrieb betreibt als Baubetrieb mit 80 Beschäftigten eine eigene Werkstatt für Technik und führt auch die Zwischenlagerung von Baumaterial auf dem Betriebsgelände durch. Be- und Entladearbeiten sind auf dem Gelände auch in frühen Morgenstunden, am Abend und an Wochenenden erforderlich, wobei Transportfahrzeuge bis 30 t, Kettenfahrzeuge und Großtechnik für den Tiefbau eingesetzt werden. Bei einer unmittelbar an das Betriebsgelände heranrückenden neuen Wohnbebauung muß befürchtet werden, daß notwendige Entwicklungs- und Erweiterungsarbeiten nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt werden können und sich der bereits bestehende Nutzungskonflikt verschärft.





Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) durch Grundflächenzahl (GRZ) und höchstens zulässige Gebäudehöhe, Höhe der Traufe und des Firstes, und für die Teilgebiete des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE1 und GE2) zusätzlich durch Geschößflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse (Z) begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoß entstehen. Da das vom Grundstückseigentümer geplante Dachgeschoß als Vollgeschosß zu bezeichnen ist, weil seine Grundfläche größer ist als zwei Drittel des darunterliegenden Geschosses, die Traufe jedoch unterhalb des Dachgeschosses angeordnet werden soll, verzichtet die Stadt mit der Änderung des Bebauungsplans darauf, im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Zahl der Vollgeschosse (Z) und die Geschößflächenzahl (GFZ) festzusetzen.

Der festgesetzte Wert für die zulässige Grundfläche bestimmt den Anteil der Grundstücksfläche, der überbaut und versiegelt werden darf. Er darf sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu 30% überschritten werden, damit ein möglichst großer Flächenanteil grünordnerisch gestaltet und als Freifläche genutzt werden kann. Der festgesetzte Wert liegt damit 20% unter dem in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Wert für eine Überschreitung.

Zusätzlich ist es möglich, die ermittelte Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14, um 50 vom Hundert der Grundflächen von Dächern, die dauerhaft begrünt werden, zu verringern.

Mit diesen Festsetzungen verfolgt die Stadt Waren gleichzeitig städtebauliche, stadtplanerische, stadt- und landschaftsgestalterische Absichten. Vorteilhaft soll es sich auswirken, wenn Dächer dauerhaft begrünt werden.

(Ziffern 2.1 und 2.2 Textliche Festsetzungen)

### 15.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe der Traufe und des Firstes

Entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die Höhe der Traufe, die Höhe des Firstes, und die Dachneigung. Wegen der Lage des Plangebiets zwischen eingeschossiger und viergeschossiger Wohnbebauung auf dem Nordhang des früheren Windmühlenberges wird eine geländebezogene Art der Festsetzung gewählt. Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Diese städtebauliche und stadtgestalterische Absicht wäre jedoch nicht zu verwirklichen, wenn sich die Festsetzung der Gebäudehöhe auf die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) beschränken würde.

Diese Art der Festsetzung wurde gewählt, weil sie eine eindeutige Regelung und einfache Überprüfung der Einhaltung der Festsetzung ermöglicht. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen ermöglicht eine eindeutige Regelung und einfache Überprüfung ihrer Einhaltung. Traufhöhen werden für die vom Grundstückseigentümer geplanten Gebäude auf maximal 4,5 m bei eingeschossigen Gebäuden und auf 8 m bei zweigeschossigen Gebäuden und die Firsthöhen auf maximal 14,5 m für dreigeschossige Gebäude festgelegt. Das Geschoß mit Räumen zum ständigen Aufenthalt von Personen wird als Geschoß im Sinne der getroffenen Satzung definiert. Wegen des im allgemeinen Wohngebiet (WA) vorgenommenen Verzichts auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, wird die Höhe von Gebäuden insgesamt auf maximal 14,5 m begrenzt.

Die zulässige Höhe von Traufe und First ist abgestimmt auf die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele der Stadt und die vom Grundstückseigentümer geplanten zweigeschossigen und das bereits während der Planaufstellung entsprechenden den von der Stadt vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans errichteten dreigeschossigen Wohngebäude (§ 33 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung). Die neue Bebauung soll in ihrer Höhenstaffelung Bezug nehmen auf die bestehende Modellierung des Geländes und die vorhandene vorwiegend eingeschossige Bebauung im Westen und Norden und die zwei- bis- viergeschossige Bebauung im Süden des Plangebiets. Mit dem Bau von zweigeschossig erscheinenden Wohngebäuden sollen bisher in Waren fehlende Wohnformen angeboten werden können.

(Ziffern 2.3 und 2.4 Textliche Festsetzungen)

#### 15.4 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Anforderungen an die Eingrünung des Wohngebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets, an die die Wohnumfeldqualität verbessernde Durchgrünung des Baugebiets und an von Anpflanzungen einzuhaltende Mindestabstände so knapp wie möglich und so großflächig wie nötig ausgewiesen.

Die Absicht des Grundstückseigentümers, abweichend von seiner ursprünglichen Planung abgewinkelte Wohngebäude zu errichten, erfordert es, die auf den Flurstücken 287/70 und 287/78 nordwestlich der Planstraße A ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 20 m auszuweisen.

#### 16 Bauweise

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt ein Bebauungsvorschlag der WOGEWA zugrunde. Der Abstand der Gebäude untereinander und zu Nachbargrenzen sowie die Länge der geplanten Wohngebäude, wurde entsprechend berücksichtigt.

Die von der WOGEWA beabsichtigte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die, trotz ihrer Länge, baulich als Einzelhäuser in Erscheinung treten, wird entsprechend diesen Merkmalen als offene Bauweise festgesetzt. Für die künftig zulässige Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gilt abweichende Bauweise (a). Geregelt wird, daß einerseits zwar Abstände zu den Grundstücksgrenzen entsprechend offener Bauweise eingehalten werden müssen, andererseits aber Baukörper mit einer Länge über 50 m errichtet werden können. Dies ist besonders günstig für der gewerblichen Nutzung dienende Baukörper, die oft die Länge von 50 m überschreiten.  
(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

#### 16.1 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird zwar nicht festgesetzt, doch läßt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nur eine bestimmte Stellung zu. Sie gewinnt zusammen mit der Festsetzung zur Gestaltung von Dächern Bedeutung (Ziffer 12 Textliche Festsetzungen), weil aufgrund der Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Verlauf der Erschließungswege die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben ist. Durch diese Festsetzung wird zugleich die Firstrichtung festgesetzt. Dadurch sollen Baukörper eine eindeutige Richtung erhalten, damit für Dachaufbauten ein möglichst großer gestalterischer Rahmen eingeräumt werden kann, ohne daß nachhaltige Beeinträchtigungen der gestalterischen Absichten der Stadt zu befürchten sind.

#### 16.2 Garagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze

Die Errichtung von Garagen ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) vom Bauherrn grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Anlage der zulässigen Stellplätze ist beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang den Erschließungsflächen, um zu erreichen, daß Einstellplätze nur innerhalb einer der Verkehrsfläche zugewandten Zone oder zwischen den Gebäuden geschaffen werden, nicht jedoch auf den rückwärtigen und für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksteilen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, daß die vom Verkehr abgewandten Grundstücksteile möglichst unbeeinträchtigt genutzt werden können und eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht wird. Außerdem ist mit der unmittelbaren Zuordnung der Stellplätze zu den Erschließungsflächen die städtebauliche Zielsetzung verbunden, die zu versiegelnde Fläche möglichst gering zu halten.

Für die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück wird aus stadtgestalterischen und grünordnerischen Gründen festgesetzt, daß entlang den Planstraßen A bis C vor Stellplätzen der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 1,5 m, neben oder hinter Einstellplätzen min-

destens ebenfalls 1,5 m betragen muß. Beabsichtigt ist, daß Stellplätze nicht unmittelbar an Gehwegen angelegt werden und dort abgestellte Fahrzeuge nicht zu vermeidbaren Beeinträchtigungen führen, aber auch, daß die entlang der befahrbaren Flächen zu befestigende Fläche möglichst eine geringe Größe hat.

Die WOGewa hat den Bedarf an erforderlichen Einstellplätzen für Bewohner und über die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für Besucher nachgewiesen, um sie im Zuge der fortschreitenden Bebauung verwirklichen zu können.

Im Bebauungsvorschlag für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die erforderliche Anzahl von Einstellplätzen berücksichtigt und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan so festgesetzt worden, daß mehr als die erforderliche Anzahl angelegt werden können. Eine Zuordnung der Stellplätze zu überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, wenn die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Fläche in einzelne Grundstücke aufgeteilt wird. Deshalb sind die für Stellplätze abgegrenzten Flächen als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.  
(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

#### 16.3 Neben- und Gemeinschaftsanlagen, Kleinkinderspielplätze und Kinderspielplatz

Die Begründung für die als Gemeinschaftsanlagen textlich festgesetzten Kleinkinderspielplätze und den in Planzeichnung und Text festgesetzten Kinderspielplatz ergibt sich aus den Aussagen zum Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen unter Punkt 10 der Begründung.  
(Ziffer 5 Textliche Festsetzungen)

#### 16.4 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige bauliche Dichte einerseits und die möglichst großen von baulicher Nutzung und Bodenversiegelung freizuhaltenen Flächenanteile andererseits, beschränkt auf die überbaubaren und für bestimmte Nebenanlagen festgesetzten Grundstücksflächen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit einerseits und die Festsetzung zulässiger Ausnahmen andererseits soll eine vielfältige, vor allem gärtnerische Nutzung der Freiflächen ermöglicht werden.  
(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

#### 16.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

– Fuß- und Radweg

Durch das Baugebiet und aus dem Baugebiet in benachbarte Baugebiete führen Fußwege und eine Fuß- und Radwegverbindung. Sie sollen unbeeinträchtigt von motorisiertem Verkehr die Teilgebiete der Stadt untereinander und mit der landschaftlichen Umgebung verbinden. Der vorhandene öffentliche Fuß- und Radweg wird deshalb mit seiner besonderen Zweckbestimmung ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, den begleitenden Grünstreifen zu erhalten und zusammen mit dem Ausbau der ausgewiesenen privaten Erschließungsfläche neu anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen.

#### 16.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser soll zur Erhaltung des Wasserkreislaufs und zum Schutz des Grundwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Dies fordern auch die Stadtwerke Waren GmbH, schließen jedoch eine Weiterverwendung im Haushalt (Waschmaschinen, WC-Spülung) gemäß der Rumpfsatzung Wasser der Stadtwerke Waren aus. Es ist erforderlich, wasserrechtliche Entscheidungen bzw. die Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser und/oder oberirdische Gewässer, die Entnahme von Grund-



## 16.10 Immissionsschutz an der Planstraße C

Die Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz an der Planstraße C für die Errichtung von Gebäuden, insbesondere neuen Wohngebäuden, ergibt sich bereits aus der Begründung zur Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe). Aufgrund der ausgeübten gewerblichen Nutzung nordwestlich der Planstraße C ist der südöstlich angrenzende Teil des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes (WA) ein vorbelasteter Bereich, in dem höhere Lärmpegelwerte als in den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes ermittelt worden sind und künftig auftreten werden.

Da die Stadt Waren aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die bereits ausgeübte Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbebetrieb Müritz-Peene GmbH, z.B. an der Straße Radenkämpen, auch südöstlich der Planstraße C außerhalb des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) nur die im anschließenden allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen zuzulassen beabsichtigt, ist es erforderlich, Festsetzungen zu treffen, die zum Schutz der Bewohner vor Lärmbeeinträchtigungen Vorkehrungen vorschreiben, die eine im übrigen Wohngebiet erreichbare Wohnqualität entstehen lassen kann.

Die geforderten Vorkehrungen sind abgestimmt auf die festgestellten Beeinträchtigungen. Nach einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Geschäftsführung des Gewerbebetriebes, einem Bauunternehmen, und dem Grundstückseigentümer des allgemeinen Wohngebietes (WA), einer Wohnungsbaugesellschaft, werden Emissionen vom Betrieb nur tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ausgehen, weil nachts nicht gearbeitet wird.

Die Nutzbarkeit von Wohngebäuden oder anderen Gebäuden mit Räumen zum ständigen Aufenthalt von Personen ist deshalb nur tags eingeschränkt. Aus diesem Grund wird vorgeschrieben, daß grundsätzlich alle Möglichkeiten zu nutzen sind, um lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen, und an den lärmbelasteten Gebäudeseiten von Wohngebäuden an der Planstraße C keine Fenster von Räumen angeordnet werden dürfen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Von der Festsetzung zur Anordnung von Fenstern sollen allerdings im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können, wenn die in der Festsetzung aufgeführten Voraussetzungen erfüllt werden. Dadurch sollen einerseits unbeabsichtigte Härten bei der Nutzung des Grundstücks vermieden und andererseits die Bewohner und Nutzer des höher durch Lärm belasteten Teils des allgemeinen Wohngebietes (WA) angemessen geschützt werden können. Erst im Baugenehmigungsverfahren soll und kann abgestimmt auf das beabsichtigte Bauvorhaben geprüft und festgelegt werden, welche Vorkehrungen im Einzelfall durchzuführen sind.

(Ziffern 9.1 und 9.2 Textliche Festsetzungen)

- 16.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- 16.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- 16.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 16.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

Die Begründungen für die Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen und von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen ergeben sich aus der Grünordnerischen Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan (Teil B der Begründung).

(Ziffern 10 bis 13 Textliche Festsetzungen)

## 17 Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (siehe § 2 Textliche Festsetzungen)

Der Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist erforderlich, um die geplante Bebauung und die vorgesehenen Freiflächen möglichst unauffällig und entsprechend dem städtebaulichen und stadtgestalterischen Charakter der vorhandenen und der benachbarten Bebauung einzufügen. Im Bereich des Windmühlenweges sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Neubauten entstanden und vorhandene Gebäude saniert worden. Der Rahmen für die gestalterischen Festsetzungen orientiert sich an der Gestaltung der vorhandenen älteren Bebauung und der neuen Gebäude. Die Gestaltung ist mit dem Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke abgestimmt und schränkt ihn in seiner Gestaltungsfreiheit nicht unzumutbar ein. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen den stadtgestalterischen Absichten der Stadt.

### 17.1 Zulässige Farbtöne und Materialien

Der Rahmen zulässiger Farben wird durch die jeweils angegebenen Farbtöne bestimmt, nicht jedoch durch die zur Bezeichnung des Farbtons verwendete Ziffer des Farbregisters RAL 840 HR. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die angegebenen Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbton in der Tabelle zu finden. Die Nummern zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons. Um den Begriff "gedeckte Farben" inhaltlich bestimmen zu können, wird geregelt, daß dies Farbtöne sind, die mindestens zu 10 vom Hundert aus Farbtönen der Farbreihen grau oder braun des Farbregisters RAL 840 HR bestehen.

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend gestaltet werden. Deshalb werden für die Errichtung neuer Gebäude in der näheren Umgebung bereits verwendete Baustoffe und Farbtöne vorgeschrieben. Dies sind Materialien ohne glänzende Oberflächen und Materialien, die keine anderen Materialien vortäuschen.

(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

### 17.2 Fassaden - Materialien und Farben

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die landschaftliche und die gebaute Umgebung gestaltet werden, ohne allerdings die Gestaltungsmöglichkeiten weiter als nach den politischen Absichten vorgesehen, einzuschränken. Deshalb werden nur Festsetzungen getroffen, die eine Verwendung von Kunststein oder Metall als Fassadenverkleidungen ausschließen und einen Rahmen für die Farben von Außenputz, Sichtmauerwerk und Verbretterungen setzen. Für konstruktive Teile eines Gebäudes werden der Rahmen der zulässigen Materialien erweitert und zeitgemäße Konstruktionen und Materialien dort zugelassen, wo ihre Verwendung sinnvoll ist und vorgegebene Zusammenhänge nicht gestört werden.

Der Farbrahmen für die zu verwendenden Materialien für die Fassadengestaltung orientiert sich an dem Farbrahmen der benachbarten Wohnbebauung. Er umfaßt die für Außenwände und Ziegeldächer charakteristischen Farbtöne, aber auch Farbtöne unbewachsenen Bodens.

(Ziffer 15 Textliche Festsetzungen)

### 17.3 Dächer

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften für die Gestaltung von Dächern sollen nicht für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE), Teilgebiet 2, gelten, weil nicht beabsichtigt ist, Regelungen zur Dachgestaltung für die in diesem Teilgebiet zulässige gewerbliche Bebauung zu treffen.

Charakteristisch für die vorhandenen Gebäude in den unmittelbar angrenzenden Gebieten und der Stadt sind Satteldächer mit und ohne Dachaufbauten mit Dachneigungen zwischen 35 und 50°, bei älteren Gebäuden vorwiegend mit ursprünglich roten Ziegeln, später mit grauen oder grauroten Betondachsteinen gedeckt. Damit die Gebäude wieder zum Grün der Landschaft und der Gärten farblich kontrastierende, für Waren charakteristische Dächer erhalten, sollen als Dachformen nur geneigte Dächer, Sattel- und Pultdächer, die bei Hauptgebäuden eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 50° aufweisen sollen und mit Pfannen in roten bis braunen Farbtönen zu decken sind, zulässig sein. Eine Begrünung von Dächern ist nur für bauliche Nebenanlagen vorgesehen; für Nebengebäude, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile können außer Pfannen auch großformatige, glatte und patinierende Bleche verwendet werden. Damit wird die Verwendung zeitgemäßer Materialien und trendmäßiger Gestaltungsvorstellungen berücksichtigt.

Aus Gründen der Kosteneinsparung werden Dachräume bei Neubauten häufiger als in der Vergangenheit zu Wohnzwecken ausgebaut. Dachaufbauten vergrößern die aufzuteilende Grundfläche und den Dachraum. Damit zwischen den Flächen des Hauptdaches, Dachaufbauten und Nebendächer ein gestalterisch ausgewogenes Verhältnis erhalten und die Grundform des Hauptdaches erkennbar bleibt, werden die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung und Größe von Nebendächern getroffen.

(Ziffer 16 Textliche Festsetzungen)

### 17.4 Sonstige bauliche Anlagen

Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter sollen durch ihre Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einbezogen werden. Dadurch treten sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung weniger in Erscheinung. Dabei gelten die gleichen Grundsätze wie für die Gestaltung von Gebäuden, damit sie sich in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend einfügen können. Aus dieser allgemeinen gestalterischen Vorgabe und den im einzelnen festgesetzten Anforderungen für die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen lassen sich die Kriterien bestimmen, die zu erfüllen sind, um sonstige bauliche Anlagen gestalterisch einzubeziehen. Die Beschränkung von sichtbaren Bauteilen baulicher Nebenanlagen auf Holz und deren Farbgebung entspricht den für die Verwendung von Holz im Zusammenhang mit der zur Gestaltung von Fassaden getroffenen Festsetzung.

(Ziffer 17 Textliche Festsetzungen)

### 17.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

#### 17.6 Einfriedungen

#### 17.7 Begrünung baulicher Anlagen

Die Begründungen für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, von Einfriedungen und für die Begründung baulicher Anlagen ergibt sich aus der Grünordnerischen Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan (Teil B der Begründung).

(Ziffern 18 bis 20 Textliche Festsetzungen)











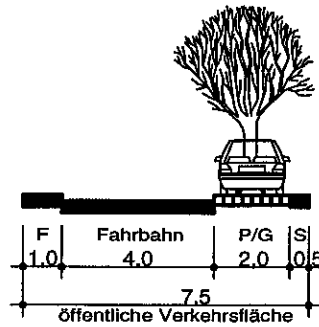




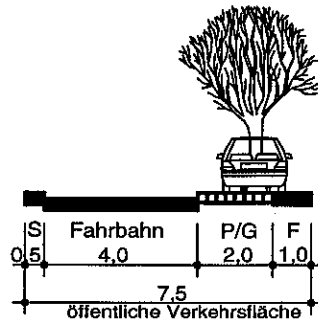




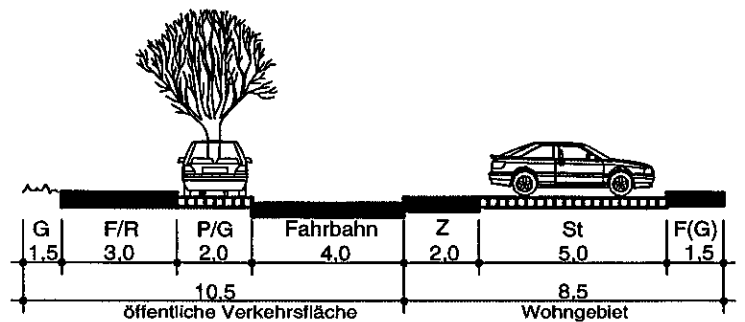
### Planstraße A



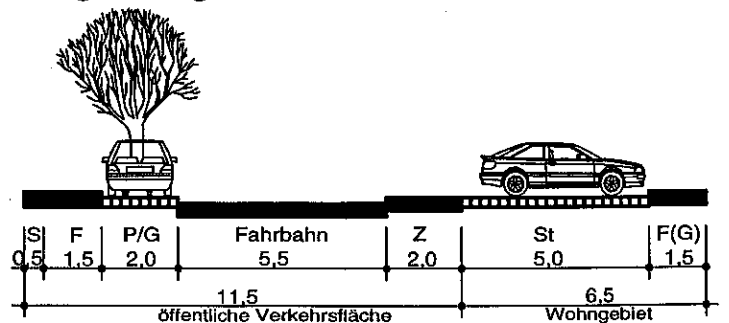
### Planstraße B



### Planstraße C



### Vogelsang



- F Fußweg
- F(G) Fläche mit Gehrechten
- G Grünstreifen mit Bäumen
- P/G Parken mit Bäumen
- R Radweg
- S Seitenstreifen
- St Stellplätze
- Z Zwischenstreifen