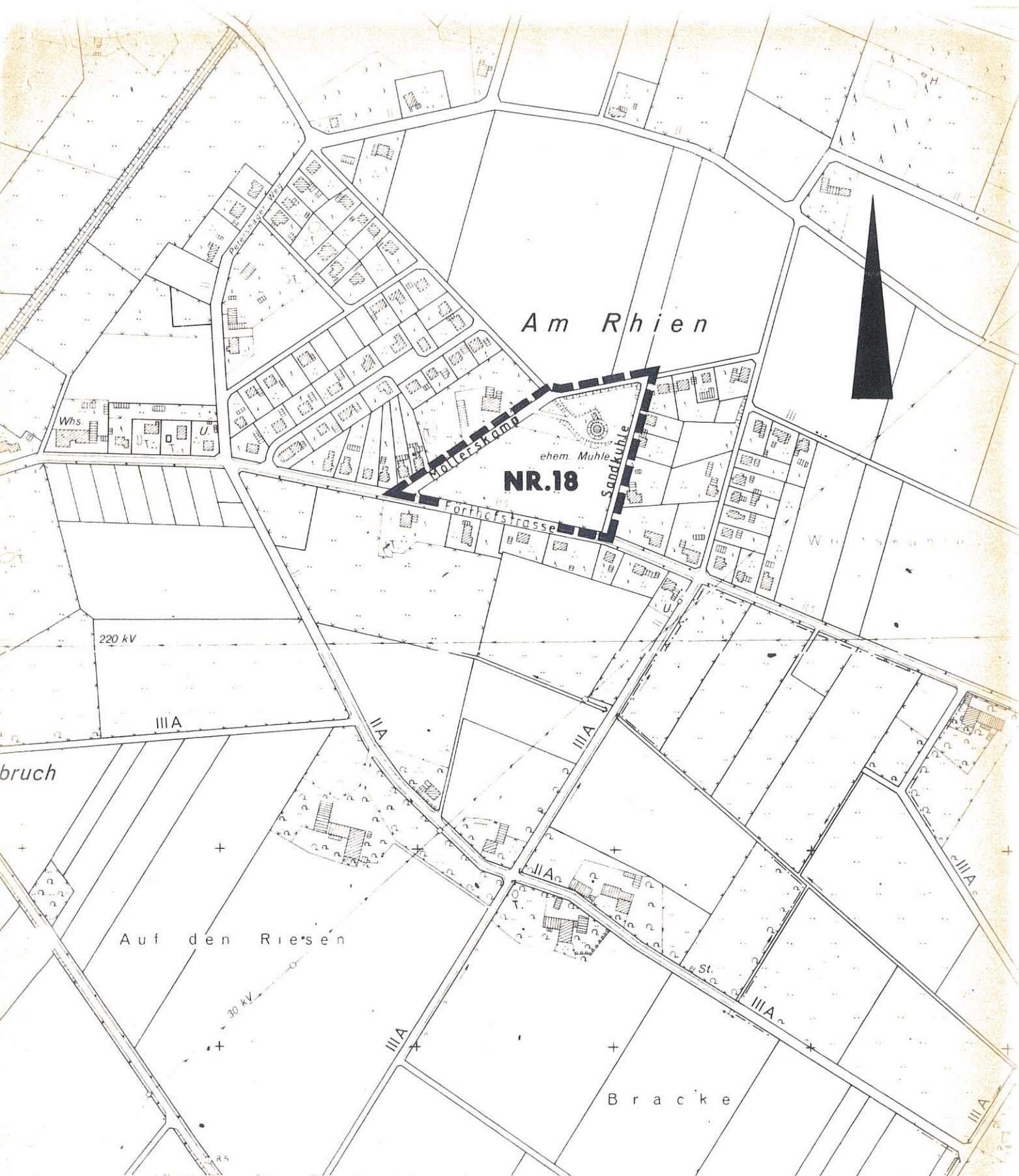


Stadt Petershagen
Bebauungsplan Nr. 18
"Schwefeld"
1. Änderung

B e g r ü n d u n g

Entwurf und Planbearbeitung
Stadt Petershagen
Der Stadtdirektor
- Bauamt -

Petershagen, den
Stand: 25. Juli 1991



BEBAUUNGSPLAN NR.18 "SCHWEFELD"
IN DER ORTSCHAFT FRIEDEWALDE
ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000 / 40000

- — — — — Grenze des Plangebietes
- - - - - Grenze des Änderungsgebietes **1., 2., 3., 4. Änderung**

1. Rechtliche Grundlagen

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 "Schwefeld" in der Ortschaft Friedewalde bedarf einiger Änderungen. Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 27.3.1990 die Aufstellung der 2. Änderung beschlossen. Diese Änderungen sollen im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß §§ 1 und 2 Abs. 7 Wohnungsbauerleichterungsgesetz in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch vollzogen werden.

2. Grundsätze und Erfordernis

Nach § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll im Rahmen der Bauleitplanung einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Das Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bestimmt sich aus objektiven Umständen nach der Bewertung der Gemeinde.

Der Wohnbedarf kann durch allgemeine Entwicklung, z.B. entsprechend große Wohnungsnachfrage oder durch aktuelle Entwicklung, z.B. durch Zuzug von Personen veranlaßt sein.

Es ist dringend, wenn er nicht durch vorhandenen Bestand befriedigt werden kann, sondern durch Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zügig befriedigt werden muß. Erforderlich ist, daß in dem jeweiligen Plan Darstellungen oder Festsetzungen von Bauflächen oder Baugebieten beabsichtigt sind, in denen Wohnnutzung zulässig ist.

Bei der Bauleitplanung kann dem dringenden Wohnbedarf durch Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Grundlagen Rechnung getragen werden.

Der dringende Wohnbedarf in der Stadt Petershagen ist durch aktuelle Entwicklung, insbesondere durch Zuzug von Personen (Aussiedler) entstanden. Gegenwärtig sind im Stadtbereich 1.100 Aussiedler in 15 Übergangsheimen untergebracht.

Da diese Unterbringung eine Übergangslösung darstellt, ist ein großer dringender Bedarf an vollwertigen Wohnungen vorhanden.

Die bisherigen Festsetzungen von äußeren Gestaltungsmerkmalen in dem Bebauungsplan, wie Dachneigung, Drempelhöhe, Dachaufbauten haben unmittelbaren Einfluß auf die Ausmaße der Dachräume. Die festgesetzten Maße erlauben nur in begrenztem Umfang einen Dachgeschoßausbau.

Um den dringenden Wohnbedarf in der Stadt Petershagen gerecht zu werden, ist es daher notwendig, vollwertige Wohnungen im Dachgeschoß zu schaffen. Der Begriff "vollwertige Wohnungen im Dachgeschoß" bezieht sich auf eine angemessene Belichtung, höhere Räume und geringere Dachschrägen. Um dieses zu erreichen, ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen des Bebauungsplanes notwendig. Die gegenwärtigen, sowie die geänderten Festsetzungspunkte sind in der nachfolgenden Gegenüberstellung dargestellt.

Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung haben die geänderten Planunterlagen mit Begründung öffentlich ausgelegen. Von den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern sind keine Stellungnahmen zu den vorgesehenen Änderungen eingegangen. In gleicher Weise sind die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert worden. Diese haben keine Bedenken erhoben.

Bebauungsplan Nr. 18 "Schwefeld"

1. Änderung in der Ortschaft Friedewalde

Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 "Schwefeld"

Ziffer 20: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen auf den zulässigen, überbaubaren Grundstücksflächen

=====

Bisherige Fassung

Neue Fassung

20.2.2 Dachneigung 18° - 35° bei II-gesch. Bebauung.

20.2.2 Dachneigung 18° - 42° bei II-gesch. Bebauung.

20.2.3 Drempel: In den mit GD bezeichneten Gebieten sind Drempel zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei II-gesch. Bebauung sind Drempel nicht zulässig.

20.2.3 Drempelhöhe bei I-gesch. Gebäuden
max. 1,00 m
Drempelhöhe bei II-gesch. Gebäuden
max. 0,80 m

Alte Fassung

Neue Fassung

20.2.4 Dachaufbauten sind bei II-gesch. Gebäuden nicht zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn kein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (II+I DG) entsteht.

20.2.4 Die Festsetzung entfällt

Ziffer 21: Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen

Alte Fassung

Neue Fassung

21.2 Freistehende Garagen sind unzulässig mit Flachdach und einer Gesimshöhe vom 0,30 - 0,50 m.

21.2 Garagen, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, erhalten gleiche Dachformen.