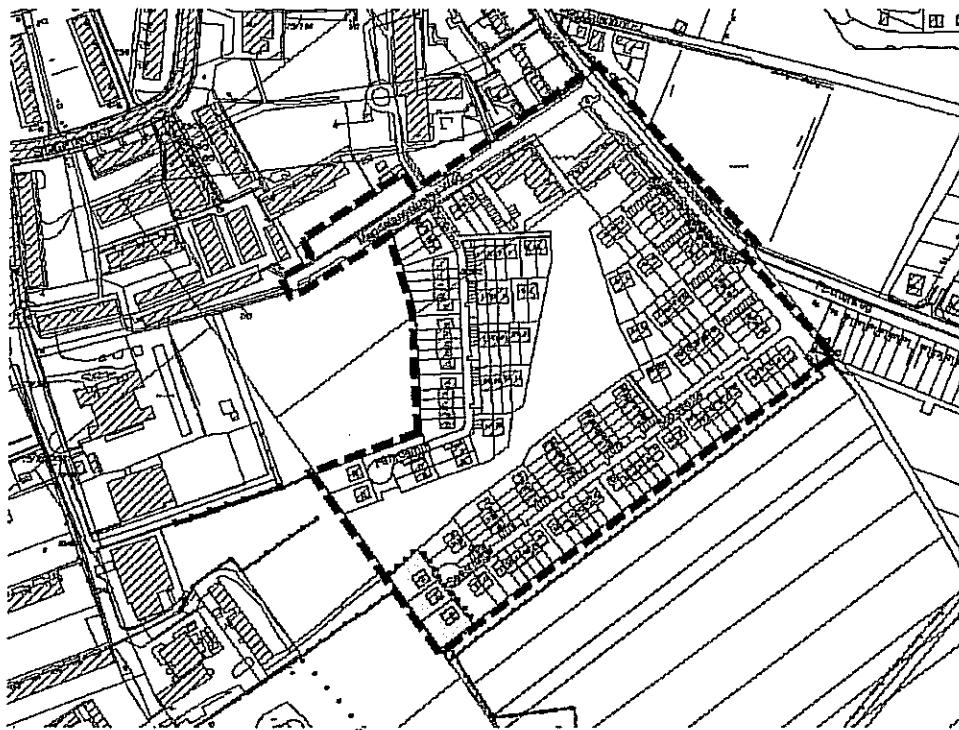


Satzung der Stadt Güstrow

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
**Magdalenenluster Weg für den Bereich
Wendeschleife Seestraße**

- Begründung -
(Austauschseiten)
gemäß § 9 (8) BauGB

Oktober 2003



Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Magdalenenluster Weg
Bereich Wendeschleife Seestraße

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt Abteilung Stadtplanung

zu Punkt 2.3 : Bauweisen und Maß der baulichen Nutzung

der Am Sportplatz eine zweigeschossige geschlossene Bebauung festgelegt.

Im Inneren der Siedlung wird die Bebauung gleitend bis zu Doppel- und Einzelhausbebauung abgestuft. Für das WR 8 b wird aufgrund des vorhandenen eingeschossigen Bestandes die Zweigeschossigkeit auf Eingeschossigkeit reduziert. Die geplante seitliche Erweiterung des eingeschossigen Wohnhauses passt sich städtebaulich besser in den vorhandenen Bestand ein, als eine Gebäudeaufstockung.

Dadurch, dass alle Wohngebäude, welche die mittige Naturfläche umranden, senkrecht zu dieser ausgerichtet sind, bleibt die Sicht von allen Wohnungen in die Siedlung frei in Richtung des mittigen Naturraumes.

Um einen Gesamteindruck gleichgroßer Eigenheimenheiten zu erhalten, wurde in den Baugebieten 2 - 7 und 10 - 15 die einheitliche Grundfläche je Einheit im Gegensatz zu einer Grundflächenzahl festgelegt. Somit wird man unabhängig von den notwendigen unterschiedlichen Grundstücksgrößen, welche für die obengenannten verschiedenen Haustypen notwendig sind. Für das WR 8 a und 8 b wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung besteht für die vorhandene Bebauung ein geringfügiger Erweiterungsspielraum.

Wegen der besonderen städtebaulichen Situation am kleinen öffentlichen Platz mit der sich im Erdgeschoss der Gebäude befindlichen Läden ist bei den Plangebieten 1 und 9 im Bebauungsplan die Grundflächenzahl auf 0,8 festgelegt.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, sind als Nebenanlagen nur die Wohnnutzung ergänzende Gartenhäuser (Kellerersatzräume) und Wintergärten zulässig, wobei die Gartenhäuser (Kellerersatzräume) nur am Fuß- oder „Mist“weg und in Ausnahmefällen auf den Grundstücksgrenzen zur Abgrenzung von Autoabstellplätzen oder zum Nachbarn hin zulässig sind.

Die festgesetzte Baugrenze des WR 8 b wird geringfügig (um 1 m) nach Norden erweitert, sodass gewährleistet ist, dass durch einen Anbau ein für eine Wohnnutzung akzeptabler Raum entsteht.

3. Baugestaltung

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, wurde festgelegt, dass bei aneinanderschließender Bauweise bei den Gebäuden gleiche Trauf- und Firsthöhen einzuhalten sind (Ausnahmen werden in den Wohngebieten 4, 5, 11 und 12 zugelassen), und bei Carports am Straßenrand nur flache Pergola-Bedachungen, Flachdächer bzw. Satteldächer mit dem First senkrecht zur Straße sowie bei Garagen zwischen den einzelnen Doppel- und Endreihenhäusern und bei Gartenhäusern (Kellerersatzräume) Flachdächer zugelassen sind.

Um auch bei den Vorgärten ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind diese mit mindestens 2 cm hohen Betonrasenkanten einzufrieden. Zäune sind hier nicht zulässig.

Um das Gesamtbild der Siedlung nicht zu stören, sind bei der Versorgung des Planungsgebietes mit einer Kabelfernsehinfrastruktur Parabolantennen nicht zulässig.

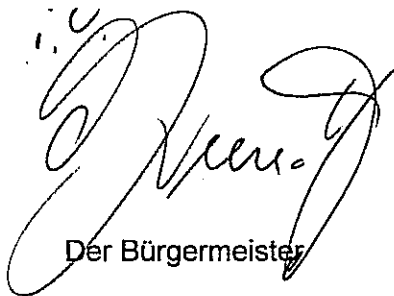
Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtgestaltungsrahmens sind die Gestaltungsfestsetzungen erlassen worden.

0. Veranlassung und Ziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 – Magdalenenluster Weg – Bereich Wendeschleife Seestraße ist es, auf den relativ großen Grundstücken am südwestlichen Gebietsrand des Wohngebietes Magdalenenluster Weg Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Wohnbebauung zu schaffen. Damit soll dem stadtentwicklungspolitischen Ziel junge Familien in Güstrow zu halten, Rechnung getragen werden.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 30.10.2003

ausgefertigt am: 12.12.2003



Der Bürgermeister

(Unterschrift)

