

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23
– Ostseeviertel Ryckseite –**

Begründung zur Satzung

Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Jutta-Marlene Schmidt
Telefon- Nr.: 03834 / 524232

Stand: September 2004

1. Geltungsbereich der 3. Änderung

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 - Ostseevierviertel Ryckseite -.

2. Bisherige Zielstellung

Verdichtete, flachgeschossige Siedlungen erfordern ein Mindestmaß an gestalterischen Regelungen, um ein chaotisches Nebeneinander von Gebäudeindividualitäten zu vermeiden und eine formale Identität des Baugebietes zu erreichen.

Zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens befand sich das Plangebiet fast vollständig in städtischem Besitz. Die Bebauung entstand grundsätzlich als Ergebnis von zwei kombinierten Bauträger- und Architektenwettbewerben auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans und des Gestaltungsrahmens als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

Mit einem verzahnten Vertragswerk, wie dem Rahmenvertrag zwischen der Stadt und dem Bauträger, dem Werklieferungsvertrag zwischen dem Bauträger und den Bauherren und dem Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt und den Bauherren, wurde die Umsetzung der Bauvorhaben mit den gestalterischen Vorgaben entsprechend des Gestaltungsrahmens zum Bebauungsplan privatrechtlich gesichert.

Diese Verfahrensweise ist methodisch angelehnt an holländische Praktiken, mit dem Ziel kostendämpfend zu wirken und Spielraum für intelligente Interpretationen zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude zu ermöglichen.

Auf diese Art und Weise entstanden eine Reihe von Wohngebäuden mit z.B. ähnlich farbigem Verblendmauerwerk, Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° und straßenparalleler Firstrichtung.

Mit den einfach gehaltenen, eher straff konzipierten Baukörpern (Hauptbaukörper und Nebenbaukörper) wurde ein formaler Zusammenhalt, mit genügend Spielraum für die individuelle Ausgestaltung in Detailbereichen der einzelnen Häuser, erreicht.

3. Erfordernis der 3. Änderung

Im Stadtteil Ostseevierviertel Ryckseite entstand ein Wohngebiet mit einem Ortsbild eigener Art, mit formaler Identitätsbildung der Gebäudestrukturen, mit durchgehenden gestalterischen Elementen an den Baukörpern und in den öffentlichen Räumen. Die Bauflächen sind zu ca. $\frac{3}{4}$ bebaut und verkauft.

Im Bebauungsplan wurde auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern für die Baukörper verzichtet. Diese wurden privatrechtlich über die bereits erwähnten Vertragsbeziehungen unter Bezug auf den Gestaltungsrahmen geregelt.

Durch Konkurse von Baufirmen und die teilweise schleppende Vermarktung von Baugrundstücken wurden vertragliche Änderungen der o. g. Verträge erforderlich, bei denen die Regelungen zur Gestaltung der Baukörper auf der Strecke blieben. Darüber hinaus sind alle bebauten Grundstücke in privatem Besitz und es hat sich im Rahmen der ersten Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie weiterer Bauvorhaben z.B. Carports, Garagen und Nebenanlagen gezeigt, dass

privatrechtliche Regelungen zur Durchsetzung gestalterischer Anforderungen von Gebäuden wenig praktikabel sind.

4. Neue Zielsetzung

Um das erreichte städtebauliche Bild zu wahren und mit der Bebauung auf dem bisher unbebauten Baugrundstücken zu vervollständigen, sind transparente und rechtsverbindliche Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aus diesem Grund ist der Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) im Bebauungsplan entsprechend der wesentlichen Aussagen des Gestaltungsrahmens zu ergänzen.

Darüber hinaus ist der Gestaltungsrahmen wie bisher bei der Planung und Sanierung der Gebäude anzuwenden.

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V sind in den Teil B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen:

1. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer auszuführen.
2. Die Dachneigung ist 35°.
3. Abweichend, sind Garagen, d.h. einschließlich Carports, und Nebenanlagen größer als 30 m³, als eigenständige Baukörper sowie untergeordnete Anbauten in einer Dachneigung zwischen 15° bis 20° auszuführen.
4. Die Dacheindeckung ist mit hellen, roten Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.
5. Die Firstrichtung der Hauptbaukörper und Garagen ist parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.
6. Dachgauben sind als Kastengauben, Flachdachgauben oder firstverschiebende Gauben zulässig.
7. Dachflächenfenster sind als stehendes Format mit einer maximalen lichten Breite von 90 cm auszubilden.
8. Die Dachaufbauten dürfen 50 % der Länge der Traufe nicht überschreiten.
9. An den Giebelseiten der Hauptbaukörper ist ein Dachüberstand von max. 20 cm zulässig.
10. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellrot/ beigen, beigen oder gelben Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Teilbereiche sind auch mit anderen Materialien zulässig.
11. Die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen sind im gleichen Verblendmauerwerk wie der Hauptbaukörper oder in Holz (farbig abgesetzt oder gegliedert) auszuführen.
12. Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggasbehältern in den nicht überbauten Grundstücksflächen ist untersagt.
13. Einfriedungen sind mit Laubgehölzhecken, gem. 6.6 freiwachsend oder geschnitten, oder Zäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) ohne Sockel oder als Feldsteinmauerwerksockel zulässig.
14. Zäune zur Verkehrsfläche sind in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

5. Erläuterung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Vorbemerkung

Im Bebauungsplan Nr. 23 – Ostseevierviertel Ryckseite – waren bereits vier örtliche Bauvorschriften im Teil B - Textliche Festsetzungen - zu folgenden Sachverhalten festgesetzt.

Zu 1. Flüssiggasbehälter

Das gestalterische Ziel, dass keine Flüssiggasbehälter oberirdisch auf den kleinen Grundstücken platziert werden, wird beibehalten, erforderte jedoch, um den rechtlichen Bezug zum § 86 LBauO M-V herzustellen, eine Umformulierung des Textes der Festsetzung (siehe neue Festsetzung Nr.12).

Zu 2. Parabolantennen

Die Regelung zu den Parabolantennen soll entfallen.

Parabolantennen sind bis zu einer Höhe von 10,00 m in einem Durchmesser von 1,20 m genehmigungsfrei. Daher wurde von dieser textlichen Festsetzung Abstand genommen.

Zu 3. Regelungen zu den Einfriedungen

Diese gestalterische Festsetzung wird beibehalten. Klarstellend ist der Begriff - Feldsteinmauerwerk - um - Sockel - ergänzt worden (siehe neue Festsetzung Nr. 13).

Zu 4. Regelungen zur Firstrichtung

Diese gestalterische Festsetzung wird beibehalten allerdings für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans erweitert (siehe neue Festsetzung Nr. 5).

Die Höhenregelung zu den Zäunen ist nicht Bestandteil des Gestaltungsrahmens.

Die vorhandenen Gebäude mit abweichender Gestaltung haben Bestandsschutz. Es kann daher durch die geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kein Eingriff in den Bestand erfolgen. Öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Belange werden nicht berührt.

Garagen sind gem. § 1 (1) und (2) Garagenverordnung auch offene Kleingaragen, d. h. Carport. Daher gelten alle gestalterischen Festsetzungen für die Garagen auch für Carports.

5.2 Erläuterungen

Mit der Bebauung und der Gestaltung der öffentlichen Räume wird ein bestimmtes Ortsbild für ein verdichtetes Wohngebiet mit gestalterischer Qualität, das der naturräumlichen Situation gerecht wird, angestrebt.

An diesem Ziel hat sich bereits die vorhandene Bebauung orientiert. Mit den im Punkt 4 genannten, d.h. den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, soll das erreichte städtebauliche Bild erhalten und mit der weiteren Bebauung im Plangebiet vervollständigt werden. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt erläutert:

Dächer

Die **Grundform der Dächer** ist ein ruhiges Sattel- und / oder Pultdach mit einer straßenparallelen **Firstrichtung** und einer Dachneigung von 35°. Das Satteldach kann symmetrisch oder asymmetrisch errichtet werden.

Ein **Dachüberstand** an den Giebelseiten ist mit max. 20 cm zulässig. Damit wird die Empfehlung des Gestaltungsrahmens - max. 10 cm Dachüberstand - gelockert. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit dieser Festsetzung große Dachüberstände ausgeschlossen sind. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet mit geringen Dachüberständen. Große Dachüberstände würden zu einem anderen nicht gewünschten Gesamteindruck der Gebäude führen.

Dachgauben sind in drei Variationen (siehe auch Gestaltungsrahmen Pkt. 2.4) zulässig:

- a) Flache Kastengaube (mit Blechabdeckung allseitig mit Stehfalz zwingend)
- b) Flachdachgaube (mit umlaufenden Dachüberstand und umlaufender Dachrinne)
- c) Firstverschiebende Gaube (aus der Dachfläche herausgezogene Firstgaube (traufständig), Dachneigung identisch mit dem Gesamtdach)

In den Fällen a und b kann die Gaube sowohl bündig mit der Traufwand (Zwerchgiebel) als auch zurückgesetzt in der Dachfläche angeordnet werden. Die firstverschiebende Gaube ist ausschließlich im Dachflächenbereich zulässig.

Dachflächenfenster sind als stehendes Format auszubilden in einer max. lichten Breite von 90 cm. Damit ist es möglich gestalterische Belange und den Anforderungen an die Sicherheit gerecht zu werden. Gemäß § 14 (4) LBauO M-V muss jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss über mind. zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Der zweite Rettungsweg ist in der Regel ein Fenster. Daher muss gem. § 36 LBauO M-V ein Fenster im Lichten mind. 0,90 x 1,20 m groß sein. Alle anderen Fenster der Nutzungseinheit können kleiner sein bei Beachtung des stehenden Formates. Dachgauben sowie Dachflächenfenster müssen sich in den Dachflächen unterordnen, daher dürfen die Dachaufbauten 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten.

Die **Dacheindeckung** ist, entsprechend des vorherrschenden Bestandes, in einheitlich hellen, roten Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

Fassaden

Alle Außenwände der Hauptbaukörper erhalten ein einheitliches hellrot/ beige, beige oder gelbes Verblendmauerwerk.

Untergeordnete Teilbereiche sind auch mit anderen Fassadenmaterialien zulässig. Zu empfehlen ist Holz farbig gestrichen (Farbabstimmung mit dem Stadtplanungsamt), Putz in weiß bis gebrochenem weiß oder Zinkblech.

Außenwände und Dachflächen können auch aus Glas z.B. bei Treppenhäusern oder Wintergärten sein.

Besonderheiten für Nebenkörper

Nebenkörper, d.h. Garagen, Carports und Nebenanlagen als eigenständige Baukörper, sowie untergeordnete Anbauten sind abweichend zu der festgesetzten Dachneigung von 35° in einer Dachneigung zwischen 15-20° auszuführen.

Nebenkörper als Zwischenbauten sind allerdings mit einer Dachneigung von 35° zu errichten.

Für Nebenanlagen bis 30 m³ Bruttorauminhalt ist kleine Dachneigung festgesetzt. Damit kann u. a. auch auf Angebote von Gerätehäuschen im Handel zu gegriffen werden. Diese baulichen Anlagen sind ohnehin gem. § 65 LBauO baugenehmigungsfrei.

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper und der Garagen, d.h. einschließlich Carports, ist parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen sollten daher die Carports innerhalb des öffentlichen Raumes als Doppelcarport errichtet werden. Grundsätzlich sollten Carports, auch Einzelcarports, hinsichtlich der Firstrichtung und Dachneigung einheitlich für die Hausgruppe errichtet werden.

Die Außenwände der Nebenbaukörper sind in gleichem Verblendmauerwerk wie der Hauptbaukörper oder in Holz, farblich abgesetzt oder gegliedert, auszuführen. Gestalterische Festsetzungen für die Nebenbaukörper dienen ebenfalls dem Ziel das erreichte städtebauliche Bild zu wahren. So geht z. B. von den Carports innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche eine nachhaltige optische Wirkung aus, einerseits hinsichtlich des Straßenraums und andererseits hinsichtlich der Straßenansicht des Grundstücks mit dem Hauptgebäude. Durch beliebig gestaltete Nebenanlagen auf den Grundstücken könnte ein negativer Gesamteindruck entstehen, der die Wahrnehmung des gestalteten Hauptgebäudes (Wohnhauses) beeinträchtigt. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Grundstücke klein sind und durch die örtlichen Bauvorschriften eine nachbarschützende Wirkung erzielt werden kann.

Flüssiggasbehälter

Die Baugrundstücke sind verhältnismäßig klein und bieten zum einen kaum Platz für die Aufstellung von Flüssiggasbehältern, die zum anderen als Fremdkörper wirken würden. Die oberirdische Aufstellung von Flüssiggasbehältern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist daher aus gestalterischen Gründen im gesamten Plangebiet untersagt.

Einfriedungen

Eine Einfriedung des Grundstücks ist dem Grundstücksbesitzer überlassen. Erfolgt eine Einfriedung ist zu beachten, dass lediglich Zäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig sind. Diese Einfriedung ist ohne Sockel oder mit Sockel aus Feldsteinmauerwerk auszuführen. Weiterhin sind Einfriedungen mit Laubgehölzhecken freiwachsend oder geschnitten zulässig. Geschnittene Hecken sind als Feldahorn, Kornelkirsche, Hainbuche oder Liguster zu pflanzen. Die Vorgaben der Einfriedungsweise und der Laubgehölze sollen zu einer gestalterischen Vereinheitlichung der Grundstücksabschlüsse bzw. zu einer Durchgrünung entlang der Straße führen.

Die zusätzliche Regelung der Höhenbegrenzung der straßenseitigen Zäune auf max. 1,20 m ist aus städtebaulich-räumlicher und gestalterischer Sicht geboten, um eine Wechselwirkung zwischen Vorgarten, Hausansicht und Straßenraum zu ermöglichen und einer Abschottung der kleinen Grundstücke zur Straße vorzubeugen. Bei Eckgrundstücken trifft die Höhenbegrenzung nur für die Verkehrsfläche zu, von der das Grundstück erschlossen ist (Vorgarten). Die Festsetzung der Zaunhöhe ist auf die neu geplante Errichtung von Zäunen anzuwenden und stellt keinen Eingriff in den Bestand dar.

Weitere Erläuterungen und Hinweise für die Gestaltung der Gebäude sind in der Anlage - Gestaltungsrahmen - zu entnehmen.

5.3 Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften

Kopfbauten

Die Enden der Hauptbaukörper bzw. die Reihenendhäuser können abweichend von der festgesetzten Firstrichtung senkrecht zur Straße verlaufen. Als Dachform ist ein Pultdach oder ein Satteldach zulässig. Die Breite des Daches darf die Tiefe des Mittelbaukörpers nicht überschreiten. Die Firsthöhe sollte die Firsthöhe des Mittelbaukörpers um 1 m überragen.

Teilflächen 1 und 2

Die Bebauung nördlich der Straße „Am Ryck“ auf den Teilflächen 3 bis 5 weicht teilweise von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ab. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nicht mit Verblendmauerwerk sondern mit Holz ausgeführt. Aus diesem Grunde ist es möglich, als Fassadenmaterial für die Teilflächen 1 und 2 zwischen Holz und Verblendmauerwerk zu wählen. Die farbliche Gestaltung ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Anlage: Gestaltungsrahmen

Hansestadt Greifswald, den 20.12.2004

gez. König
Oberbürgermeister