

Stadt Marlow
Kreis Ribnitz-Damgarten

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - Krähenberger Holz der Stadt Marlow - Kreis Ribnitz-Damgarten

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Marlow - Kreis Ribnitz-Damgarten - über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet Krähenberger Holz

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.86 § 10, zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990, sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 wird nach Beschluß-fassung durch die Stadtverordnetenversammlung und mit dem Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Allgemeine Wohngebiet - Krähenberger Holz- erlassen.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage Marlow nahe der Sülzer Chaussee (Landstraße II O).

Es befindet sich in der Gemarkung:

Marlow Flur 7

Flurstücke 88/1, 89/1,

Flächen aus Flurstück 27 und 90

Das Gebiet umfaßt ca. 1,2 ha.

3. Planungsmaß

Die ständig steigende Zahl von Wohnungssuchenden und der dringende Bedarf von Neubauwohnungen, veranlaßt die Stadt Marlow geeignete Flächen für den Wohnungsbau freizugeben.

Für den Standort das Wohngebietes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Eine Änderung des Namens in "Krähenberger Holz" wurde am 07.09.1993 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

4. Grundlage der Bauleitplanung

Ein Flächennutzungsplan ist im Entwurf für die Gemeinde Marlow gegeben.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wird gemäß BauGB § 8 (2) mit geringen Änderungen aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

5. Bestand und Zustand des Planungsgebietes

Das Gebiet ist zum Teil bebaut und wird nach Nord-Westen durch das Betriebsgelände der R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow begrenzt. Im Süd-Westen befindet sich Wohnbebauung.
In Richtung Norden ist ein abfallender Hang. Nach Süden und Osten ist offenes Ackerland.

6. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Bedarf mit dem Bau von 20 Eigenheimen und die Strukturentwicklung der Stadt Marlow.

Die Haupteerschließungszufahrt erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße der bestehenden Wohnbebauung, in westlicher Angrenzung über die Sülzer Chaussee.
Das allgemeine Wohngebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Zentral ist für Kinder ein beruhigter Bereich zum Spielen eingeordnet. Die Straßen sind im wesentlichen einspurig mit Ausweichbereichen bzw. zweispurig ausgelegt.

Alle Randstreifen werden mit Rasen als Grünflächen bzw. Gehwege gestaltet.
Einzelparkplätze werden auf 2,25 m - Randstreifen vorgesehen.

Der landschaftstypische Wechsel zwischen offener und lockerer Bebauung wird aufgenommen und erlebnisreich räumlich durchgestaltet.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Außenwände sind senkrecht zu stellen und erhalten entweder eine Holz-, Klinker- oder Betonplattenverkleidung
Farbe: rot, gelb, grau
- Die Dächer sollen 37° bis 45 ° als Neigung haben.
Es sind Satteldächer und abgewalmte Dächer zulässig.
Die Dachziegel können grau , anthrazit und rot sein.
Für die Nebengebäude gelten die gleichen Angaben.
Es werden Gauben in den Haupthäusern zugelassen.
- Die Sockelhöhe der Einzelhäuser darf max. 0,50 m über Gelände sein.
- Alle Fenster und Außentüren können weiß Ral 9010 und Naturfarben sein.

8. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an Kurven und Kreuzungen im Bereich der Sichtwinkel 0,70 m über OK - Fahrbahn sein.

Es sind Holzzäune und Hecken zugelassen.

Verboten sind Mauern, Stahlzäune und Maschendraht.

9. Zufahrten zum Grundstück

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist über die jeweils angrenzende Erschließungsstraße oder Anliegerstraße gegeben.

10. Straßen

Die Straße A ist 9,0 m breit und hat eine 5,0 m breite Fahrbahn sowie einen 1,75 m breiten Gehweg und einen 2,25 m breiten begrünten (Rasen) Randstreifen für Parkplätze.

Die Fahrbahnbefestigung erfolgt in Bitumenbelag mit Randmulde.

Die Straße B ist 8,0 m breit und besitzt eine 4,0 m befestigte Fahrbahn, einen begrünten Randstreifen bzw. Gehweg von 1,75 m und einen Parkstreifen von 2,25 m.

Die Straße C als Zufahrt ist 4,75 m breit mit einer Befestigung von 3,0 m und je 1,0 m und 0,75 m Randstreifen.

Eine Straßenbeleuchtung ist vorgesehen.

11. Freiflächen

- Spielflächen:

Eine Spielfläche am Fußgängerbereich für Kleinkinder ist vorgesehen, die gestaltet werden muß.

Es ist Grün und es sind Funktionsgeräte vorzusehen.

- Zaunbegrünung:

Für die Abgrenzung zum Betriebsgelände der R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow ist ein Zaun (ca. 2,20 m) mit einer rankenden Begrünung vorgesehen.

12. Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet wurde ein Vorhaben- und Erschließung erarbeitet, der die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen einbezieht.

Alle Versorgungsträger wie

- Hansegas
- REWAG - Wasser/Abwasser
- HEVAG - Elektro
- Telekom

sind in die Planung einbezogen und haben die Versorgungsbereitschaft erklärt.

13. Kosten und Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden vom Investor und von den Versorgungsträgern übernommen und zum Teil auf die Grundstückspreise umgelegt.
Geschätzt wird ein Aufwand von ca. 850 TDM.

14. Gutachten

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wird eine Baugrundstellungnahme erstellt.

Marlow, den 14.09.1993



.....
Bürgermeister