

PLANGEBIET

Das Gebiet wird begrenzt im Norden durch die Bahnlinie Schwerin-Rehna und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden verläuft die Grenze entlang der vorhandenen Bebauung der Lärchenallee und im Westen entlang der vorhandenen Bebauung des Gartenweges.

Planungsstand: 23.03.1994

**GLIEDERUNG**

1.	Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele .....	3
2.	Lage im Ort / Abgrenzung des Plangebietes .....	3
3.	Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung .....	3
4.	Bestand außerhalb und innerhalb des Plan-Geltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung (bauliches Potential) .....	4
5.	Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung .....	4
5.1.	Entwurf .....	4
5.2.	Baugebiete 1-9 .....	5
5.3.	Öffentliche Grünflächen .....	7
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
6.1.	Verkehrliche Erschließung .....	8
6.2.	Stellplätze .....	9
6.3.	Öffentliche Parkplätze .....	9
6.4.	Versorgung .....	9
6.4.1.	Wasser .....	9
6.4.2.	Elektrische Versorgung .....	9
6.4.3.	Gas 9	
6.4.4.	Wärmeversorgung .....	9
6.5.	Entsorgung .....	10
6.5.1.	Schmutzwasser .....	10
6.5.2.	Regenwasser .....	10
6.5.3.	Müll .....	10
7.	Bau- und freiflächengestalterische Erläuterungen .....	10
7.1.	Bauflächengestaltung .....	10
7.1.1.	Höhenlage, Traufhöhenbegrenzung .....	10
7.1.2.	Dachausbildung, Firstrichtungen .....	11
7.1.3.	Materialien und Farben Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Garagen ....	11
7.2.	Festsetzungen über die Gestaltung von Außenwerbeanlagen .....	11
8.	Lärm- und Immissionsschutz .....	11
9.	Flächenbilanz, Ermittlung der Wohneinheiten, Stell- und Parkplätze nach Bebauungsvorschlag .....	12
10.	Bodenordnung .....	13
11.	Altlasten .....	13

(Anlagen)

### **1. Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele**

Die Landeshauptstadt Schwerin benötigt für ihre weitere Entwicklung erhebliche Bauflächen, insbesondere für die Erstellung eines differenzierten Wohnungsangebots. Es ist davon auszugehen, daß mit weiterem erheblichen Bevölkerungszuwachs und einer entsprechenden Steigerung der Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. Die Randsituation innerhalb der Stadt erscheint besonders geeignet, um vorrangig den Bedarf an Einfamilienhäusern zu decken, wobei ein großer Teil der Einfamilienhäuser (Hausgruppen) nach den Grundsätzen des kosten- und flächensparenden Bauens ausgewiesen wird. Die Gemeinbedarfseinrichtungen werden so ausgelegt, daß sie der Versorgung von Friedrichsthal und Teilen von Warnitz dienen.

Die Planung hat vor allem folgende Ziele:

- Ausweisung von Flächen für Mehrfamilienhäuser
- Ausweisung von Flächen für verdichtete Einfamilienhäuser bzw. Hausgruppen
- Ausweisung von Flächen für freistehende Einzel- und Doppelhäuser
- zentrale, öffentliche Funktionen.

---

### **2. Lage im Ort / Abgrenzung des Plangebietes**

Der Ortsteil Friedrichsthal liegt ca. 5 km nordwestlich des Zentrums von Schwerin und ist über die Lärchenallee (B 104) zu erreichen. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel erfolgt durch die Straßenbahn (Endhaltestelle Lankow) sowie eine Busverbindung.

Die Lärchenallee/Bundesstraße B 104 ist eine stark befahrene Verbindungsstrecke, die von Schwerin Richtung Nordwesten über die Ortsteile SN-Lankow und SN-Friedrichsthal nach Gadebusch und Lübeck führt. Sie ist zugleich Haupterschließung von Friedrichsthal. Die Lärchenallee und die nördliche Bebauung im Bestand begrenzen das neue Wohngebiet nach Süden.

Südlich der Lärchenallee ist ein neues Wohngebiet in Entstehung, südlich und östlich davon erstrecken sich landwirtschaftliche Flächen bis zum Neumühler See, westlich schließt das Waldgebiet Friedrichsthaler Tannen (Richtung Gadebusch) und nördlich - oberhalb der begrenzenden Bahnlinie - der Ortsteil Warnitz an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 137 ha.

---

### **3. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung**

Die Stadt Schwerin hat im Vorwege einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 8 (2) BauGB und § 1 (2) BauGB - Maßnahmengesetz mit dem Aufstellungsbeschuß vom 19.07.1991 die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Friedrichsthal (B-Plan Nr. 14.91.01) beschlossen.

Zur Steuerung einer weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilbereich war es notwendig, einen Rahmenplan zu entwickeln, der geeig-

net ist, die Integrationsmöglichkeiten von städtebaulichen und hochbaulichen Maßnahmen in diesem Gebiet zu beurteilen. Der Rahmenplan wurde am 16.04.1993 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

---

#### **4. Bestand außerhalb und innerhalb des Plan-Geltungsbereichs und Auswirkungen auf die Planung (bauliches Potential)**

Der Ortsteil Friedrichsthal hat sich aus dem Jagdschloß und seinen zugeordneten Nebengebäuden nach Südosten entlang der Lärchenallee und nach Nordosten entlang des Gartenweges entwickelt. Die Bebauung im nordwestlichen Ortsteil besteht aus Einfamilienhäusern auf tiefen, teilweise sehr großen Grundstücken und ist westlich durch die Friedrichsthaler Tannen, nordöstlich durch eine erhaltenswerte Feuchtwiese begrenzt.

Im östlichen, leicht keilförmig zulaufenden Bestandsgebiet oberhalb der Lärchenallee befinden sich Einfamilienhäuser und Kleingärten, deren Lauben zum Teil zu Einfamilienhäusern ausgebaut wurden. Dieser Bereich wird nördlich durch einen Fuß- und Radweg abgeschlossen. Im Osten begrenzt der Gärtnereiweg mit Kleinsiedlerparzellen den Ortsteil. Südlich der Lärchenallee gibt es nur eine begrenzte bauliche Entwicklung. Das Landschaftsbild wird durch große, zusammenhängende Ackerflächen bestimmt.

Südwestlich des Touristenweges liegt ein Wochenendhausgebiet, das unmittelbar an den See und eine naturschutzwürdige Talsenke grenzt. Nach Norden trennt eine breite Ackerfläche sowie die Bahnlinie Schwerin-Gadebusch die Ortsteile Friedrichsthal und Warnitz. Südlich der Bahnlinie befinden sich lediglich die Bauten einer ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) und wenige Einzelgebäude in Außenlage.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Nutzung besteht überwiegend aus freistehenden Wohngebäuden in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Im Bereich der Lärchenallee und des Gartenweges liegen vereinzelt kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nördlich der Einmündung des Touristenweges wurden ehemalige Stallungen der LPG vorübergehend zu Billigmärkten umgenutzt. Ein größeres Gartenlokal an der Lärchenallee weist auf die Naherholungsfunktion dieses Bereiches hin. Die Gebäude des Jagdschlusses stehen derzeit leer.

---

#### **5. Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung**

##### **5.1. Entwurf**

Die Bauflächen des Plangebietes grenzen im Westen und Süden an den Ortsteil Friedrichsthal. Nördlich verbleibt zum Ortsteil Warnitz hin ein ca. 500 m breiter Freiraum, um ein Zusammenwachsen der Ortsteile zu unterbinden.

Grundlage des B-Plans Friedrichsthal ist die Gliederung der einzelnen Gebiete durch Aufnahme und Umsetzung der landschaftlichen Gegebenheiten und Zäsuren,

sowie der Bezug zum baulichen Bestand. Grünzüge gliedern den Neubaubereich in Baugebiete, die unabhängig voneinander erschlossen werden können.

Jedes der Baugebiete besteht aus einem individuell gestaltbaren Erschließungsstraßenabschnitt, von dem abgeschlossene Wohnstraßen abzweigen. Sie erlauben eine individuelle Ausgestaltung bei überschaubarer Nachbarschaft. Die Wohnstraßen erschließen beidseitig Grundstücke, die in der Regel Ost-West orientiert sind. Die zusammenliegenden rückwärtigen Gärten addieren sich räumlich und erleichtern die gemeinschaftliche Oberflächenentwässerung. Die Hausgruppen sind aus Gründen der Besonnung mit ihren Gärten in der Regel nach Süden und Westen orientiert. Zur freien Landschaft und zum Bestand hin bilden sie einen eindeutigen Siedlungsabschluß.

An der Verbindungsstelle zwischen Bestands- und Plangebiet ist ein Siedlungsmittelpunkt mit Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen sowie Freizeitanlagen geplant.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Bei der dreigeschossigen Bebauung ist das Dachgeschoß in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen, um die Wohndichte und die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen und eine Hierarchisierung zwischen zwei- und dreigeschossiger Bebauung gering zu halten.

Pro Wohngebäude ist in den Teilgebieten mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen eine zweite Wohneinheit zulässig, um flexible, an den veränderlichen Bedürfnissen der Bewohner orientierte Nutzungen zu ermöglichen (z.B. Mehrgenerationenhaus).

Entsprechend den Bedarfsrichtwerten sind in den Teilgebieten 3.7., 4.8., 4.9., 5.7., 5.8. (dreigeschossige Bebauung) jeweils 10 % der Wohneinheiten behindertengerecht gemäß DIN 18025 auszubauen.

### **5.2. Baugebiete 1-9**

#### **Allgemeine Entwurfskriterien**

Um die Sammelstraßen räumlich zu fassen und kenntlich zu machen, sind hier die Mehrfamilienhäuser angeordnet. Diese Anordnung soll den Kfz-Verkehr möglichst weitgehend aus den Wohnstraßen fernhalten.

In den Wohnstraßen sind zum äußeren Siedlungsrand hin Hausgruppen angeordnet, um einen ablesbaren Siedlungsabschluß bilden. Im Gegensatz dazu ist in den Wohnstraßen zum mittleren Grünzug hin nur Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, um die Bebauung in das Grün zu integrieren und privates und öffentliches Grün ineinander übergehen zu lassen. Hausgruppen sind aus Besonnungsgründen in der Regel auf der westlichen und südlichen Seite der Wohnwege angeordnet, Einzel- und Doppelhäuser auf der jeweils anderen Seite.

#### **Baugebiet 1**

Reines Wohngebiet, eingeschossige offene Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser).

Arrondierung des Bestandes Gartenweg/Birkenweg. Übernahme der städtebaulichen Struktur und Dichte des Bestandes (nur Einzel-/ Doppelhäuser), Vernetzung von Bestand und Neubaugebieten.

### **Baugebiet 2**

Mischgebiet, dreigeschossige geschlossene und zweigeschossige offene Bauweise. Gemeinbedarfseinrichtung (Bürgerhaus).

Parallel zu den Verkehrsflächen und zur Fassung des Platzes werden Baulinien ausgewiesen, um die städtebauliche Raumbildung zu sichern und den breiten Straßenraum zu fassen. Ausgehend von der Lärchenallee soll sich entlang der Sammelstraße ein Schwerpunkt für Versorgungseinrichtungen herausbilden mit Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoß und Büros und Wohnungen in den Obergeschossen.

### **Baugebiet 3**

Allgemeines Wohngebiet, dreigeschossige Bauweise (Mehrfamilienhäuser mit Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen und Praxen für den örtlichen Bedarf). Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule 4/5-zügig, Realschule 2-zügig, Sporthalle, Sportpark, Kindertagesstätte I). Teilgebiete 3.1 bis 3.6: Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise (Hausgruppen) und eingeschossige offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).

Baulinie zur Sammelstraße wie in Baugebiet 2. Weiterführung der dreigeschossigen Bebauung. Die Funktion der Sammelstraße als Schwerpunkt für Versorgungseinrichtungen wird fortgesetzt. Da nur beschränkter Flächenbedarf für gewerbliche Einrichtungen zu erwarten ist, wird der Bereich nicht mehr als Mischgebiet, sondern als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Schule wirkt an der Erschließungsstraße zusammen mit der gegenüberliegenden Mehrfamilienhausbebauung raumbildend (Baulinie). Die Kindertagesstätte I deckt den Bedarf der westlichen Baugebiete.

### **Baugebiete 4, 5**

Reines Wohngebiet, dreigeschossige Bauweise (Mehrfamilienhäuser). - Teilgebiete 4.1 bis 4.7: Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise (Hausgruppen) und eingeschossige offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).

An der Planstraße D (Wolfsschlucht) Ecke Planstraße C ist die Kindertagesstätte II vorgesehen, die den Bedarf der östlichen Baugebiete deckt.

### **Baugebiete 6, 7, 8**

Reines Wohngebiet, zweigeschossige offene Bauweise (Hausgruppen) und eingeschossige offene Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser).

Die Verbindung der Planstraße C mit dem Gärtnereweg (Überfahrt über den Grünzug) dient nicht dem Durchgangsverkehr, da der Gärtnereweg für höhere Verkehrsbelastungen nicht geeignet ist, und darf deshalb ausschließlich von Versorgungsfahrzeugen genutzt werden.

In Baugebiet 8 wird durch die Verlängerung des Gärtnerewegs als Erschließungsstraße für eine kleine Anzahl von WE eine Arrondierung des Bestandes Gärtnereweg erreicht. Die Übernahme der städtebaulichen Struktur und Dichte der Neubaugebiete stellt den Siedlungsabschluß nach Osten dar.

### **Baugebiet 9**

Mischgebiet, zweigeschossige Bauweise (Hausgruppen), eingeschossige offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).

Die Planstraße D (Wolfsschlucht) bildet die östliche Zufahrt zur Siedlung. An der Ecke Lärchenallee wird der westlich gelegene Altbau erhalten. Das östlich gelegene Gebäude kann wegen der erforderlichen Breite der Wolfsschlucht im Einmündungsbereich nicht erhalten werden.

Beidseitig der Einmündung wird Mischgebiet ausgewiesen, um Einzelhandel oder gastronomische Betriebe an der Siedlungszufahrt zu ermöglichen. Die anschließende Wohnbebauung ordnet den Bestand.

### **5.3. Öffentliche Grünflächen**

Die Grün- und Freiräume gliedern und verbinden die Baugebiete untereinander und mit der umgebenden freien Landschaft. Sie bilden eine durchgehende Struktur, in die - unabhängig von der Kfz-Erschließung - ein gesondertes Fuß- und Radwegenetz eingefügt ist. Die Grünzüge nehmen auch die Oberflächenentwässerung der Dachflächen, Gärten, Spiel- und Sportflächen sowie der Wohnstraßen auf.

Es gibt vier Nord-Süd-Grünverbindungen:

1. Der westliche Grünzug verbindet den arrondierten Bestand mit der neuen Siedlung und verläuft in einem ehemaligen Bachlauf. Südlich der Lärchenallee führt die Wegeverbindung am noch bestehenden Bachlauf bis zum Neumühler See. Am nördlichen Ende schließt ein ökologisch wertvolles Feuchtgebiet an.
2. Die mittlere Grünverbindung verläuft von dem Teich an der Lärchenallee über einen flachen Höhenrücken zum nördlichen Siedlungsrand. Die Siedlungsmitte wird markiert durch den höchsten Punkt. Hier befinden sich die zentralen Freiflächen und Sport- und Spielflächen, eingefaßt von den Gemeinbedarfseinrichtungen Schule und Kita. Der Gelände-Hochpunkt wird nach Norden hinausgeschoben, damit er als Aussichtspunkt für den Fernblick nach Nordwesten an Warnitz vorbei wirksam wird. Das Landschaftsfenster wird von Bebauung freigehalten.
3. Die mit Hecken begrenzte Wolfsschlucht führt vom nördlichen Siedlungsrand als Fuß- und Radwegeverbindung nach Warnitz.
4. Im Osten wird die Siedlung durch einen Höhenrücken begrenzt.

Alle Nord-Süd-Verbindungen führen über die Lärchenallee hinweg bis zum Neumühler See.

Die Ost-West-Grünverbindungen:

1. Der nördliche Siedlungsrand stellt sich zur Landschaft hin als geschlossener, bewegter und begrünter Abschluß dar. Den Rand begleitet eine überörtliche Fuß- und Radwegeverbindung, die westlich zu den Friedrichsthaler Tannen, östlich zur Stadtmitte führt.
2. Der mittlere Ost-West-Grünzug verbindet alle Wohngebiete der Siedlung und die Gemeinbedarfseinrichtungen miteinander. Ihm zugeordnet sind die Bauges-

bierte mit der geringsten Dichte, privates und öffentliches Grün fließen ineinander und addieren sich optisch.

3. Oberhalb des arrondierten Bestandes an der Lärchenallee führt ein besterhender Weg, der erhalten und ergänzt werden soll, um die Gemarkungsgrenze weiterhin erlebbar zu gestalten.

---

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Lärchenallee (B 104) durchquert Friedrichsthal in der Doppelfunktion als übergeordnete Bundesstraße und als innerörtliche Haupterschließungsstraße. Daraus ergeben sich die gegenläufigen Anforderungen "fließender Durchgangsverkehr" und "Anwohnersicherheit". Eine Begrenzung der Geschwindigkeit auf 50 km/h ist vorgesehen, mit einer Zonierung der Lärchenallee in Abschnitte mit unterschiedlichem innerörtlichen Charakter und ampelgesteuerten Kreuzungen für Planstraße B, D (Wolfsschlucht) und E (Gärtnereweg).

Das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung ist noch nicht abgeschlossen. Entsprechende Lärm- und Immissionsschutzmaßnahmen sind im Planfeststellungsverfahren vorzusehen.

Von der Lärchenallee aus wird der größte Teil des Plangebiets über Planstraße B, C, D (Wolfsschlucht) und E (Gärtnereweg) erschlossen. Der westliche Teil wird über Gartenweg / Birkenweg / Planstraße A erschlossen. Für die Planstraßen B und C sowie den befahrbaren Teil der Wolfsschlucht soll Zonengeschwindigkeit 30 km/h festgesetzt werden, um den Wohncharakter der Straßen nicht zu gefährden.

Alle anderen Verkehrsflächen sind Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung gemäß §42a StVO -Zeichen 325 und 326- und als niveaufreie, unversiegelte Mischfläche anzulegen, um den gemischten Nutzungsanforderungen bei gleichzeitig geringer Breite gerecht zu werden. Diese Wohnstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) sind als Stichstraßen ausgebildet mit Wendekreisen von Radius 10m (Müllfahrzeug, Rettungsfahrzeuge). Von den Wendekreisen ist über einen zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörenden Geh-/Radwegstutzen die Verbindung zum öffentlichen Grün hergestellt, um die kleinräumige Anbindung an das Geh- und Radwegenetz in den Grünzügen herzustellen.

Die kleineren Teilgebiete zum mittleren Grünzug hin (zwischen Planstraße B und C) sowie die Teilgebiete des Baugebietes A erhalten wegen geringer Länge Wendekreise mit Radius 6m (verminderte Verkehrsfläche). Müllsammelplätze sind an den Einmündungen in annehmbarer Entfernung erreichbar.

Um die gewünschte Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer herzustellen, ist ein zusätzliches, vom Kfz-Verkehr unabhängiges Geh- und Radwegenetz in das öffentliche Grün integriert und an das überregionale Netz angeschlossen.



## **6.2. Stellplätze**

Die überwiegende Anzahl der Stellplätze für die dreigeschossigen Wohnbauflächen (entlang der Planstraßen B und C westlich der Wolfsschlucht, Mehrfamilienhäuser) sind als private Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Durch diese Anordnung soll die häufige Querung der Geh-/Radwege durch Einfahrten und die damit verbundene Unfallgefahr vermieden werden, sowie eine stärkere Raumbildung der Fassaden erreicht werden. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig, damit im Bereich der Erschließungsstraßen die Hauptbaukörper ablesbare städtische Räume bilden können.

Die Stellplätze in den Teilgebieten mit Ausweisung Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind auf privatem Grund herzustellen.

Weitere Ziele dieser Ausweisung sind die Verringerung versiegelter Flächen, die Vermeidung von Tiefgaragen sowie die Gliederung und Hierarchisierung der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraßen/Wohnstraßen).

## **6.3. Öffentliche Parkplätze**

Für Flächen mit dreigeschossiger Bebauung ist ein Verhältnis von 0,3 Parkplätzen pro Wohneinheit, für Flächen mit ein- und zweigeschossiger Bebauung von 0,3 Parkplätzen pro Hauseinheit festgesetzt. Die Zahlen sind so gewählt, daß auch ein Ausbau einer zweiten Wohneinheit pro Hauseinheit keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich werden.

## **6.4. Versorgung**

### **6.4.1. Wasser**

Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Ortsteils Friedrichsthal angeschlossen. Die Anbindung ist mit den Stadtwerken Schwerin abzustimmen.

### **6.4.2. Elektrische Versorgung**

Die elektrische Versorgung ist gesichert.

### **6.4.3. Gas**

Das Gebiet wird über die Erdgasleitung in der Wolfsschlucht versorgt.

### **6.4.4. Wärmeversorgung**

Das B-Plan-Gebiet wird durch Fernwärme versorgt gemäß Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Schwerin vom 18.09.1992, 25.B - Plangebiet Friedrichsthal.

## **6.5. Entsorgung**

### **6.5.1. Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser kann bis 1000 Einwohnerequivalente in das ausgebaute Leitungssystem in der Lärchenallee eingeleitet werden. Zusätzlich ist eine Abwasserleitung von Lankow nach Schwerin-Süd in Planung.

### **6.5.2. Regenwasser**

Das auf Rad- und Gehwegen anfallende Niederschlagswasser ist in natürlich ausgebauten Grabenmulden zu fassen und abzuleiten.

Öffentliche Zufahrts- und Erschließungsstraßen - ausgenommen die verkehrsberuhigten Bereiche nach §42a StVO - sind mittels kanalisierter Ableitungssysteme zu entwässern. Dieses belastete Niederschlagswasser ist mittels Sedimentation und Leichtstoffabscheidung vor Einleitung ins Gewässer vorzureinigen.

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann mit Ausnahme der Randbereiche im N und NO nicht versickert werden und ist unter Nutzung der offenen und geschlossenen Straßenentwässerungsanlagen abzuleiten.

### **6.5.3. Müll**

Für jede Wohngemeinschaft wird ein eigener Hausmüllbehälter auf dem Grundstück angeordnet. Hausmüll, Bioabfälle und Leichtverpackungen (grüner Punkt) sollen getrennt voneinander gesammelt werden.

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt grundsätzlich am Fahrbahnrand vor dem Grundstückseingang. Grundstücke, die nicht von Müllfahrzeugen direkt angefahren werden können, werden über die im Teil A ausgewiesenen Müllsammelplätze entsorgt.

---

## **7. Bau- und freiflächengestalterische Erläuterungen**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration unterschiedlicher Haustypen und Wohnformen in ein homogenes Siedlungsbild (gartenbezogenes Wohnen).

### **7.1. Bauflächengestaltung**

#### **7.1.1. Höhenlage, Traufhöhenbegrenzung**

Für die eingeschossige Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 3,5m über OK Fahrbahn, für die zweigeschossige Bebauung von 6,25m über OK Fahrbahn und die dreigeschossige Bebauung von 8,25 m über OK Fahrbahn festgesetzt. Die Höhenbegrenzung sichert Gebäudehöhen, die der angestrebten gartenbezogenen Wohnnutzung entspricht. Die Höhenbegrenzung ist auf die Traufe bezogen, da diese bei traufständigen Gebäuden wirksamer im Raum ist als die Firsthöhe und die Proportionen von Wand- und Dachfläche berücksichtigt.

### **7.1.2. Dachausbildung, Firstrichtungen**

Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Als Neigung der Dachhauptflächen sind 38°-46° zulässig. Als Neigung der Dachnebenflächen sind 17°-46° zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer (bis zu 5° Dachneigung) zulässig.

Diese Ausweisungen dienen der Absicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes. Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung wird die Möglichkeit des Dachausbaus gesichert. Bei dreigeschossiger Bebauung wird die Anordnung von Abstellräumen im Dachgeschoss ermöglicht.

### **7.1.3. Materialien und Farben**

#### **Gestaltung von Gebäuden und Nebenanlagen**

#### **Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Garagen**

Durch die im folgenden aufgezählten Maßnahmen soll eine die Identifikation fördernde Gestaltung im jeweiligen Quartier ermöglicht werden, ohne das einheitliche Siedlungsbild zu stören. Die Störung des Quartiermilieus durch unsensible Einzelbauten soll vermieden werden.

Für alle baulichen Anlagen werden für Dachflächen mit einer Dachneigung von 17°-46° rote unglasierte Pfannen als Dacheindeckung vorgeschrieben. Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen sowie Carports sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen (Dachaufsicht aus den Obergeschossen, Verbesserung des Kleinklimas, Verminderung des Oberflächenwasserabflusses).

Für die Außenwandgestaltung ist rotes, rotbraunes oder weiß geschlammtes Mauerwerk oder weiß geschlammter Putz zulässig. Für Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen, Carports und einen Anteil von bis zu 30% der Wandhauptflächen ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zulässig.

Für die Garagenwandflächen soll das Material der Gebäude gewählt werden. Bei abweichendem Material ist eine ganzjährig grüne Berankung vorzusehen. Freistehende Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben.

### **7.2. Festsetzungen über die Gestaltung von Außenwerbeanlagen**

Die Einschränkung der bauordnungsrechtlichen Werbevorschriften dienen der Absicherung der Wohnnutzung vor Störungen durch Werbeanlagen sowie der Verhinderung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes eines grünorientierten Wohngebiets mit zugehörigen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

---

## **8. Lärm- und Immissionsschutz**

Für folgende Baugebiete sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen,
- die als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen am Birkenweg,
- die an der Südgrenze der Wohnwege 4.1, 4.2, .4 und 4.6 liegenden Flächen für eingeschossige Bebauung.

Gemäß Schallimmissionsprognose GP 129/93 vom 27.08.93 mit Ergänzung vom 12.01.94 für das Gebiet Friedrichsthal sind für o.a. Gebiete passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die Grenzwerte gemäß DIN 18005 einzuhalten.

---

**9. Flächenbilanz, Ermittlung der Wohneinheiten, Stell- und Parkplätze nach  
Bebauungsvorschlag**

Nettobauland:

Mischgebiet III	23.272 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet III	12.486 m <sup>2</sup>	
Reines Wohngebiet III	31.261 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet II	14.920 m <sup>2</sup>	
Reines Wohngebiet II	144.880 m <sup>2</sup>	
Mischgebiet I	1.524 m <sup>2</sup>	
Allgemeines Wohngebiet I	3.035 m <sup>2</sup>	
Reines Wohngebiet I	222.435 m <sup>2</sup>	
Nettobauland gesamt		453.813 m <sup>2</sup>

Flächen Gemeinbedarf:

Schule	13.696 m <sup>2</sup>	
KITA 1	6.707 m <sup>2</sup>	
KITA 2	3.916 m <sup>2</sup>	
Bürgerhaus	4.907 m <sup>2</sup>	
Flächen Gemeinbedarf gesamt		29.226 m <sup>2</sup>

Öffentliche Straßenverkehrsflächen	108.385 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	168.556 m <sup>2</sup>
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	294.877 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	317.397 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche B-Plangebiet** **1.372.254 m<sup>2</sup>**

Summe Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser	ca. 370 WE
Summe Wohneinheiten Hausgruppen	ca. 680 WE
Summe Wohneinheiten Einzel-/Doppelhäuser	ca. 300 WE

**Summe Wohneinheiten B-Plangebiet** **ca. 1350 WE**

**Summe gemeinschaftliche Stellplätze** **304 GST**

**Summe öffentliche Parkplätze** **414 P**

#### **10. Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich bis auf geringfügige Flächenanteile in der Hand privater Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 45 ff BauGB sind aus folgenden Gründen notwendig:

- die Eigentümer sind unterschiedlich betroffen;
- die städtebauliche Ordnung erfolgt parzellenübergreifend;
- Sicherung der Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen.

Das Umlegungsgebiet wird auf die Neubauf Flächen des Bruttobaulandes begrenzt. Das Bodenordnungsverfahren erfolgt parallel zum B-Planverfahren.

---

#### **11. Altlasten**

Flurstück 38 der Flur 4, Gemarkung Warnitz: Müllkippe vielseitiger Zusammensetzung (Bauschutt, Erdaushub, Feldsteine, Haus- und Sperrmüll, Holz- und Glasreste, ölhaltige Sonderschadstoffe) in ein natürliches Gewässer hinein in einem Umfang von ca. 1600 m<sup>3</sup>.

Die vollständige Beseitigung der Schadstoffe, die anschließende Auskofferung und der abschließende Nachweis der Schadstofffreiheit des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten verbindlich zu sichern. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des B-Plan-Gebietes "Friedrichsthal" vom 18.12.1992.

---