

Städtebauliche Vorgaben

zum Vorhaben

Wolgast, Kleinbrückenstraße 7,8:

Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes:Funktion / Nutzung:

- Wohnnutzung, sonstige (gewerbliche / Dienstleistungs-)Nutzungen nur als Ausnahme,
- Ladengeschäft im Erdgeschoß mit Orientierung zur Kleinbrückenstraße zulässig
- GRZ max. 0,7, zwei Vollgeschosse (zwingend), Dachausbau möglich

Verkehrliche Belange:

- Badstubenstraße: Anliegerverkehr, öff. Parkstände im Straßenraum
- Deckung des Stellplatzbedarfs ist auf dem Grundstück erforderlich (1 St je Whg. bzw. 40 m² Vfl.) – vgl. Stellplatzsatzung Wolgast: <http://wolgast.de/index.php?id=602>

Stadtgestalt, Stadterhaltung

- Bewahrung der überlieferten Grundstücksstruktur
- Detailvorgaben der Gestaltungssatzung (insbesondere § 8 (2), § 9 (3), §10 (1)), vgl. Gestaltungssatzung Wolgast Altstadt: <http://wolgast.de/index.php?id=137&L=0>
- denkmalrechtl. Abstimmungserfordernis wg. Bodendenkmal „Hausgrundrissraster“

Sonstige Vorgaben:

- Die Wohnnutzung soll als Grundstücksnutzung überwiegen. Die Nutzungsintensität ist nach den Möglichkeiten des Grundstücks so zu bemessen, dass die Folgenutzungen (Aufenthalt, PKW-Stellplätze, Fahrräder, Nebengelass f. Wohnungsmieter und sonst. Nutzer) unbeeinträchtigt und konfliktfrei untergebracht werden können und ein Mindestmaß an Freiraumqualität im Hofbereich gesichert ist.
- Die Einordnung eines Ladenlokals ist keine Bedingung, wäre jedoch im Sinne der Verwirklichung der Stadterneuerungsziele wünschenswert, um die Attraktivität der Fußgänger Verbindung zwischen Rathausplatz und Fischmarktufer zu verbessern.
- Aufgrund der geringen Parzellenbreiten wird eine gemeinschaftliche Überbauung der Grundstücke Nr. 72 und 73 (HNr. 8, 7) befürwortet, wenn folgende Maßgaben berücksichtigt werden:
 1. Die Grundstücksseite Kleinbrückenstraße ist geschlossen zu bebauen (Tordurchfahrt möglich). Auf den Geländesprung zum Nachbargrundstück Schusterstraße 31/32 wird hingewiesen (Stützwand erforderlich).
 2. Die Fassade Kleinbrückenstraße ist in zwei unabhängig voneinander gestaltete Abschnitte (vorzugsweise Giebel) unter Beachtung von § 8 (2) G-Satzung zu gliedern. Als Vorzugslösung wird dazu zwischen beiden Fassadenabschnitten eine Nische von 30 ... 50 cm Tiefe und ca. 60 .. 80 cm Breite über die gesamte Fassadenhöhe (incl. Traufbereich) empfohlen, die mit einer Klimmpflanze bepflanzt wird.
- Insgesamt sollte eine möglichst weitgehende bauliche Schließung der Grundstücksfronten (auch Badstubenstraße) angestrebt werden. Verbleibende Abschnitte sind mit Einfriedungen (vgl. § 18 G-Satzung) gegenüber dem öff. Raum abzugrenzen. Zufahrten sind in ihrer Breite auf das fahrgeometrisch notwendige Maß zu beschränken.
- Dachneigung 45 - 55°; Dachdeckung Biberschwanz oder S-Pfanne rot; In die Dachfläche zur Badstubenstraße können einzelne Schleppgaupen integriert werden (s. §§ 10, 11 G.-Satzung).
- Fassadenöffnungen müssen ausnahmslos stehende Formate haben. Die Größe der Öffnungen nimmt mit steigender Geschosßzahl ab. Öffnungen sind mit profilierten Faschen zu umgeben.
- Fenster und Türen sind aus Holz zu fertigen. Die Fensterhölzer müssen altstadtgerecht profiliert sein. Kämpfer und Stulp sind durch besondere Profilierung hervorzuheben. Die Breite der Fensterhölzer darf 10 cm (Rahmen) bzw. 15 cm (Pfosten, Kämpfer) nicht überschreiten (s. § 14 G.-Satzung).
- Die Fassadenoberfläche ist in Glattputz (Körnung max. 2 mm) mit Farbanstrich auszuführen.
- Die Farbgestaltung des Gebäudes ist vor der Realisierung des Vorhabens gesondert abzustimmen.

Anlage: Bebauungsvorschlag M 1:250Verteiler:

Fr. Henzen, Bauamt,
Hr. Stahl, Sanierungsträger
Hr. Millahn, bsd


W. Millahn

