

K O P I E

Begründung

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 14 - I /95

Wohngebiet "Am Friedhof"

Stand : Februar 1996

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse
2. Übergeordnete Planung
3. Umweltverträglichkeit
 - 3.1. Bepflanzungen
 - 3.2. Produktionseinrichtungen
4. Art der baulichen Nutzung
5. Maß der baulichen Nutzung
6. Gestaltungsfestlegungen
7. Erschließung
 - 7.1. Wasserversorgung
 - 7.2. Abwasserentsorgung
 - 7.3. Regenwasserbeseitigung
 - 7.4. Versorgung mit Elektroenergie
 - 7.5. Wärmeversorgung
 - 7.6. Fernmeldeversorgung
 - 7.7. Müllentsorgung
 - 7.8. Straßenanbindung und Erschließungsstraßen

1. **Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse**

Der Geltungsbereich umfaßt eine Teilfläche von ca. 2,4 ha im Flurstück 84/1 in der Flur 2 der Gemarkung Torgelow.
Das Gebiet befindet sich nördlich des Friedhofes, wird westlich von der Wilhelmstraße, östlich von den Ueckerwiesen und nördlich von Eigenheimen und Wiesen begrenzt.
Die Fläche wird zur Zeit als Weide genutzt.
Die Bebauung der Wilhelmstraße in diesem Bereich ist durch Eigenheime geprägt.
Weiter in Richtung Stadtmitte ist die Bebauung überwiegend zweigeschossig.
Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet sind gut. Als Baugrund stehen Fein- bis Mittelsande an.
Grundwasser ist ab ca. 1,0 m unter Gelände zu erwarten.
Das Gelände ist bis auf Gräser frei von jeglicher Bebauung und Bewuchs.

2. **Übergeordnete Planung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow weist diese Fläche als Bauland zur Wohnbebauung aus.

3. **Umwelverträglichkeit**

Die zu bebauende Fläche ist z.Z. Weideland.
Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die sich der Umgebung des Standortes anpaßt.
Das anfallende Regenwasser soll örtlich versickert werden, so daß sich durch die Bebauung keine Negativbilanz in der Grundwasserneubildung ergibt.
Westlich der Wilhelmstraße befindet sich eine Baumreihe. Durch die Neuanpflanzung auf der Ostseite soll eine Allee straßenbegleitendes Grün und damit eine angenehmere Wohnatmosphäre entstehen.
Weiterhin soll im nordöstlichen Grenzbereich ein Spielplatz mit öffentlichem Grün entstehen.
Entsprechend Gesetz zur Umwelverträglichkeitsprüfung vom 12.2.1990, § 3, Anlage 3 ist eine Umwelverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

3.1. **Bepflanzungen**

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur werden Pflanzungen im Bereich der Straßen und der Begrenzung zur offenen Natur getätigt. An den Straßen werden Bäume und zu den Ueckerwiesen Bäumen und eine naturnahe Hecke gepflanzt.
Im Teil B (Textliche Festsetzungen) sind die Maßnahmen im Einzelnen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a aufgeführt. Die Pflanzungen und die örtliche Versickerung des Regenwassers sollen die Auswirkungen der Bebauung auf die Natur minimieren.

3.2. **Produktionseinrichtungen**

Der Abstand zum nächsten Betrieb ist > 200m.
Laut Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen ist der Betrieb in die Abstandsklasse VI einzuordnen.
Ein Abstand von 200 m ist danach für "Reine Wohngebiete" ausreichend, so daß der Betrieb das neue Wohngebiet nicht beeinflusst und auch keine zusätzlichen Maßnahmen für den Schallschutz getätigt werden müssen.

4. **Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als " Wohnbaufläche" ausgewiesen.
Die Bebauung schließt sich harmonisch an die vorhandene Bebauung an. Sie dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs.
Ausnahmen entsprechend BauNVO § 4 Abs.3 werden nicht zugelassen. Der Charakter des „Allgemeinen Wohngebietes soll erhalten bleiben.

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung der Hausanlagen sieht teilweise vor:

a) Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (Erdgeschoß und Dachgeschoß)

b) Doppelhäuser

Die Einfamilienhäuser haben eine Wohnfläche von 110 - 160 m², teilweise mit Einliegerwohnungen, und / oder Garagen.

Die Eigenheime sind zum Teil als Doppelhäuser geplant.

Auf den Grundstücken aller Einzel- bzw. Doppelhäuser werden Garagen angeordnet.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf nicht höher als 50 cm über die Höhe der zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen.

Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes und eine optimale Belichtung der einzelnen Wohnungen. Die vorhandenen Eigenheime an der Wilhelmstraße bzw. Wilhelmstraße Ausbau wurden harmonisch einbezogen.

6. Gestaltungsfestlegungen

Entsprechend der „Schalltechnischen Berechnung zum VEP NR. 14-1/95 Wohngebiet „Am Friedhof“ in Torgelow“ vom Planungsbüro für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen GmbH [PLANIVER] sind für schutzbedürftige Wohnräume der Häuser im Bereich der Vorkehrung zum Schutz gegen Lärm nach Norden und Süden Schallschutzfenster der SSK 3 und nach Westen Schallschutzfenster der SSK 4 zu versehen.

7. Erschließung

7.1. Trinkwasser

Die Stadt Torgelow hat ein eigenes Wasserwerk, welches das gesamte Stadtgebiet mit Trinkwasser versorgt. Das Wasserversorgungsnetz ist als vermaschtes Netz ausgebaut.

Nach Angaben der Stadtwerke ist der Anschluß in der Wilhelmstraße möglich. Für die äußere Erschließung ist eine ca. 100m DN 150 Wasserleitung zu verlegen.

Im Wohngebiet wird eine Ringleitung DN 100 verlegt. Feuerlöschhydranten werden alle 100 m angeordnet. In den Anliegerwegen werden Wasserleitungen DN 50 mit Spülhydrant vorgesehen. Die Anschlußleitungen werden nach Wasserbedarf zwischen DN 25 und DN 50 ausgelegt.

Bei der Rekonstruktion der Wilhelmstraße wird von den Stadtwerken eine Auswechslung der Stahlleitung DN 100 vom jetzigen Einbindepunkt bis zum Langer Kamp gefordert.

7.2. Abwasser

Das Wohngebiet hat eine Tiefenlage so daß die Schmutzkanalisation nicht im freien Gefälle an die Kanalisation in der Wilhelmstraße angeschlossen werden kann. Für das Wohngebiet ist ein Pumpwerk zu errichten, welches das Abwasser in die Kanalisation der Wilhelmstraße hebt. Bei der Rekonstruktion der Wilhelmstraße ist der Abwassersammler zu erneuern.

Im Wohngebiet wird ein Schmutzwassersammler DN 200 verlegt.

Die Stadt Torgelow hat eine eigene Kläranlage. Die Abwasserkonzeption wurde erarbeitet.

7.3. Regenwasser

Das Regenwasser wird im Seitenbereich der Straßen in einer Ökorinne versickert.

Die Versickerungsanlage ist so aufgebaut, daß das Regenwasser durch die Bodenpassage einer biologischen Reinigung unterzogen wird.

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken in Mulden oder Sickerleitungen zu versickern.

7.4. Versorgung mit Elektroenergie

Die elektroseitige Erschließung wird durch die EMO realisiert.

7.5. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung soll durch hauseigene Wärmeerzeuger realisiert werden. Als Energieträger soll Erdgas eingesetzt werden. Nach Aussagen der Stadtwerke soll bis Mitte 1995 die Erdgasversorgung in diesem Gebiet gesichert sein.

7.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeanschluß wird durch die Telekom geplant und realisiert.

7.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung geschieht durch die Firma Rethmann. Die Straßen sind so angelegt, daß die Müllfahrzeuge ohne rückwärts fahren oder wenden zu müssen die Müllbehälter entleeren können. Die Anlieger der Stichstraßen müssen die Tonnen am Tage der Entsorgung bis an die Hauptstraße auf die dafür vorgesehenen Abstellplätze vorziehen.

7.8. Straßenanbindung und Erschließungsstraßen

Das Wohngebiet wird über eine Einmündungen in die Landesstraße angebunden. Die Einmündung wird als dreiteiliger Korbbogen mit $R2 = 10m$ ausgebildet. Die Straßen werden entsprechend den Anforderungen gestaltet. Die Anliegerwege werden 3 m breit befestigt. Details sind den Lageplänen zu entnehmen. An Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeschleife angeordnet, welche nach Überplanung und Bebauung des westlichen Teil des Flurstückes beseitigt wird (abhängig von der Straßentrassierung). Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und von Pflanzenbewuchs über 70 cm bezogen auf die Straßenoberfläche dauernd freizuhalten. Stellflächen für 9 Besucher Kfz sind entlang der Grundstücke 22 bis 27 vorgesehen.

Torgelow, 08.02.1996


Bürgermeister

