

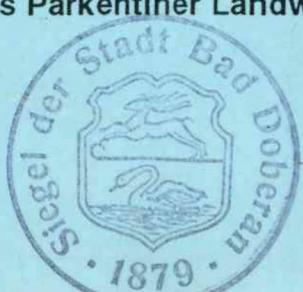
Stadt Bad Doberan

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13

für das Wohngebiet südlich des Parkentiner Landweges

Bad Doberan, 25. 03. 1993



fred
Grzech
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung
 - 8.2. Löschwasser
 - 8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.4. Energieversorgung
 - 8.5. Fernsprechanlagen
 - 8.6. Müllentsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz und Erschließungskosten
 - 10.1. Flächenbilanz
 - 10.2. Erschließungskosten

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt möglichst kurzfristig ein neues Eigenheimgebiet zu erschließen, um die Wohnsituation in der Stadt zu verbessern. Etwa 250 Anträge zur Bereitstellung von Bauland zur Errichtung von Einfamilienhäusern liegen vor. Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur städtebaulichen Ordnung dieses Vorhabens ist es erforderlich, einen B-Plan aufzustellen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Bad Doberan sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert aufgrund des Einigungsvertragsgesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885) durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 (BGBl. II S. 889)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990
- die §§ 12 und 83 des fortgeltenden Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 07. 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 S. 929)
- das Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 (GVO Bl. M-V S. 242)
- der Entwurf des Flächennutzungsplans der Gesamtgemeinde Bad Doberan vom Dezember 1990 und der Entwurf des Teil-Flächennutzungsplans für Bad Doberan und Althof vom Juli 1992
- der Beschuß der Stadtverordnetenversammlung Nr. I 08/92 vom 06. 02. 1992 zur Aufstellung des Bebauungsplans

In Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans erfolgte gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. § 8 Abs. 4 BauZVO der oben gekennzeichnete Beschuß der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 13 für ein Wohngebiet südlich des Parkentiner Landweges. In das Planverfahren wurden im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger frühzeitig einbezogen. Eine Einwohnerversammlung fand am 11. 11. 1992 statt.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des 3-Plans Nr. 13 ist der amtliche Lageplan vom März 1992. Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 90, 429/1, 430, 432, 433/76, 433/79, 433/80, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461 und 462 der Flur 10 der Gemarkung Bad Doberan und bezieht sich damit auf eine Gesamtfläche von ca. 23,74 ha.

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Stadt und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Parkentiner Landweg
- im Osten: geplante Verbindungsstraße Althof/B 105, dahinter landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden: Eigenheimgebiete Hasen- und Fuchsberg und die Niederung des Althöfer Baches
- im Westen: Eigenheimgebiet an der Fritz-Reuter-Straße und Kleingartenanlagen

Der höchste und gleichzeitige Mittelpunkt des umgrenzten Geltungsbereiches liegt 34 m über HN und fällt bis zum ca. 400 m entfernten Parkentiner Landweg um nur 6 m ab. Nach Süden fällt das Baugelände sehr stark Richtung Althöfer Bach um fast 20 m auf eine Entfernung von knapp 300 m.

Ein ebenfalls starker Hang befindet sich in der südwestlichen Ecke zur Fritz-Reuter-Straße oberhalb des Fuchsberges.

Die Fläche zwischen Parkentiner Landweg und der Bebauung Am Fuchsberg bis zum Althöfer Bach ist Ackerland, die Fläche südlich des Althöfer Baches wird als Wiese bzw. Weide genutzt. Der Parkentiner Landweg ist von einer Feldgehölzhecke begrenzt, die zu schützen ist.

Ein Trafo befindet sich im Eckpunkt des befahrbaren Weges Richtung Fritz-Reuter-Straße, südlich der Kleingartenanlage.

Die Ferngasleitung tangiert südöstlich das Baugebiet und durchquert nördlich des Althöfer Baches die geplante Randstraße. Eine Anschlußleitung verläuft südlich des Baches von der Reglerstation durch die geplante Randstraße.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht abzuleiten ist.

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutz- und -vorbehaltsgebieten. Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Daher ist sicherzustellen, daß, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern ist. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 4 Absatz 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Vermeidung von Belästigungen und Störungen, muß bei geplanten Nutzungen von Anlagen für sportliche Zwecke Rücksicht auf das Umfeld genommen werden (Gebietsverträglichkeit).

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes in Fortführung der Eigenheimbebauung des Hasen- und Fuchsberges zu wahren, sind die gemäß § 4 Absatz 3 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet nicht zulässig.

Der Ausschluß dieser Nutzungen begründet sich damit, daß im Plangebiet, gemäß dem städtebaulichen Charakter einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung, diese Betriebe und Anlagen entweder zu flächenintensiv sind (z. B. Gartenbaubetriebe) oder sie erzeugen störenden Verkehr (z.B. Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Diese Nutzungen sind in den im Teil-Flächennutzungsplan-Entwurf Bad Doberan/Althof ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebieten vorgesehen.
Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen wird die Errichtung von Ställen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Um den Charakter eines Eigenheimgebietes zu wahren, wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf 2 beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die geplanten 31 Baufelder differenziert festgesetzt worden. Für die Grundflächenzahl (GRZ) - gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO - wurde die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete mit 0,4 in den Baufeldern 4, 5 und 31 festgesetzt. Es betrifft die Flächen zum Bau von Reihenhäusern und einer unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 genannten Einrichtung. In den übrigen Baufeldern ist die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Hier sind überwiegend Einzelhäuser, aber auch Doppelhäuser vorgesehen.

Die Gebäudehöhen werden durch Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für Nebengebäude gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.

Das Wohngebiet soll mit eingeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bebaut werden.

Die mit II (zweigeschossig) festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die Bebauung im Plangebiet bildet einen Teil des Ortsrandes der Stadt und ist aus Richtung Parkentin kommend voll einsehbar. Die Bebauung des Südhanges liegt auch von Althof aus im Blickpunkt und ist entsprechend zu gestalten.

Die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung (Eigenheimgebiete Hasen- und Fuchsberg und an der Fritz-Reuter-Straße) bildet den Maßstab der beabsichtigten Neubebauung.

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (siehe auch Teil B-Text des B-Plans).

Für die Einfamilienhäuser werden Satteldächer mit einer roten bis rotbraunen Dacheindeckung und Dachneigungen von 38 - 50° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe sollte nicht mehr als 0,50 m über und die Garagentore nicht tiefer als 0,50 m unter der angrenzenden Straßenbegrenzungsgeraden liegen.

Zulässig sind Rauh- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Klinker oder Holz als ortsüblicher Baustoff bis zu einem Viertel der Fassadenfläche zulässig.

Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Putzbauten dürfen nur mit einem Remissionswert von mindestens 40 % in der Farbhelligkeit gestrichen werden.

Grelle und reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außentreppen, Fensterläden, Balkon- oder Loggiaanlagen und Dächern.

Flachwerbeanlagen dürfen maximal den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche der Fassade nutzen.

Lichtwerbung in Wechselbetrieb ist unzulässig.

Höhenfestsetzung für Außenanlagen und maximale Flächenausdehnung von max. 4,0 m².

Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht hervortreten.

Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem vorgeschrieben.

Innerhalb des Wohngebiets werden 3 Spielplätze mit einer Größe von jeweils ca. 450 m² festgesetzt. Sie sind gut erreichbar und sollen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der 6- bis 12-jährigen Kinder eingerichtet werden. Spielplätze für Kleinkinder bis zu 6 Jahren müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Im Norden wird das Baugebiet von der Stadt kommend an die Kreuzung Parkentiner Weg/Parkentiner Landweg - Ehm-Welk-Straße/Fritz-Reuter-Straße angebunden. Der Parkentiner Landweg ist unbefestigt und wird beidseitig von einer Feldhecke begrenzt. Dieser z.T. sehr schmale und im stadtnahen Teil mit steilen Böschungen (Hohlweg) versehene Weg wird auf eine Breite von 4,75 m ausgebaut und mit einem einseitigen Fußweg versehen. Nach 130 m schwenkt die geplante Haupterschließungsstraße des Wohngebiets hinter der Kleingartenanlage nach Süden und wird entsprechend dem angestrebten durchgrünten Charakter des Baugebietes alleeartig bepflanzt. Diese Straße führt in Höhe der geplanten Reihenhausbebauung auf die vorgesehene Verbindungsstraße von Althof zur B 105 (durch das Gewerbegebiet Eickboom). Das vorhandene Eigenheimgebiet Fuchsberg wird durch den Bau von ca. 7 Eigenheimen abgerundet und ebenfalls straßenmäßig an die geplante Randstraße angebunden.

Festgesetzte Fußwege stellen die Verbindungen zwischen den Wohngruppen, in die Grünräume und zu den benachbarten Wohngebieten her.

Geografischer und architektonischer Höhepunkt ist die festgesetzte Bebauung um eine kreisförmige Erschließungsstraße. Der Spielplatz auf dem höchsten Punkt des Geländes sollte einen Aussichtsturm erhalten, der den Blick in die herrliche Umgebung und auf Althof und Doberan freigibt.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Die Anbindung des Wohngebiets erfolgt stadtnah an den Parkentiner Landweg im Norden und an die geplante Verbindungsstraße, die am Althöfer Weg anbindet, den Althöfer Bach quert und in nordöstliche Richtung an der Wohnsiedlung vorbei zum Gewerbegebiet Eickboom und zur B 105 führt.

Für die innere Erschließung der Verkehrsanlagen führt eine Sammelstraße in 4,75 m Breite ausgehend von der Randstraße durch das Planungsgebiet auf den Parkentiner Landweg, der auf den letzten 130,00 m ausgebaut wird und den Anschluß an den Kreuzungspunkt Fritz-Reuter-Straße, Ehm-Welk-Straße und Parkentiner Weg darstellt.

Von der Haupterschließungsstraße des Gebietes ist im Norden ein Straßenanschluß an die im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesene Baufläche vorgesehen.

Von der Sammelstraße gehen Anliegerstraßen mit einer Breite von 4,75 m, die zum Teil für den Durchgangsverkehr vorgesehen sind, ab. Als Stichstraßen führen 3,00 m breite befahrbare Wohnwege zu den Grundstücken.

Für die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden einzelne PKW-Stellflächen für Längsaufstellung (5,00 m x 2,00 m) zwischen der Baumbeplanzung der 2,00 m breiten Grünstreifen vorgesehen.

Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den einzelnen Grundstücken zu berücksichtigen.

An den Straßen mit Querschnitt B - B' sind beidseitig 2 m breite Grünstreifen (auf einer Seite als Park-/Grünstreifen) angeordnet, um einen alleeartigen Charakter zu erhalten. Die Wohnstraßen (Querschnitt A - A') haben einseitig einen 2 m breiten Park-/Grünstreifen, der als verkehrsberuhigende Maßnahme bei gleichzeitigem Fahrbahnversatz die Straßenseite wechselt kann.

Alle Erschließungsstraßen erhalten beidseitig einen Fußweg. Entlang der Planstraßen B - B' wird ein Radweg durch das Gebiet geführt, der Anschluß an den Rad- und Wanderweg (Parkentiner Landweg) Richtung Parkentin und den kombinierten Fuß- und Radweg (2,50 m breit) neben der Baumreihe der Randstraße Richtung Althof hat.

Die Stichstraßen und der ausgebauten stadtnahen Teil des Parkentiner Landes sind als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt. Die befahrbaren Wohnwege, Parkplätze und Gehwege erhalten ein fugenreiches Pflaster.

Zwischen den Baufeldern, den Grünräumen im und am Rand des Gebietes und zu den benachbarten Wohngebieten sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) festgesetzt, um eine fußläufige Verbindung zu gewährleisten.

Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke im Baufeld 16 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstückseigentümer festgesetzt.

Die detaillierte Festlegung des Ausbaus der Verkehrsanlagen ist in dem von Büro Haas consult erarbeiteten Erschließungsplan erfolgt.

7. GRÜNORDNUNG

Besondere Bedeutung wird dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft beigemessen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 20 ha Ackerland als Wohngebiet festgesetzt. Diesen erheblichen Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft und damit auf die Lebensbedingungen von Fauna und Flora, auf den Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sparsame Verkehrserschließung, Begrünung des Straßenraumes und der Erhalt der vorhandenen Bäume und Sträucher dienen diesem Anliegen.

Die das Baugebiet im Norden begrenzende Feldhecke am Parkentiner Landweg ist gemäß § 2 Abs. 1 des 1. Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern zu schützen und die vegetationsfreien Flächen sind neu zu bepflanzen.

Der Ausbau des Rad- und Wanderweges nach Parkentin muß unter absoluter Schonung des Gehölzbestandes in wassergebundener Bauweise erfolgen. Zwischen Wohnbauland und Gehölzbiotop ist eine 5 m breite Schutzpflanzung vorgesehen.

Die Hecke am Parkentiner Landweg, die Grünflächen entlang der Randstraße und beidseitig des Althöfer Baches sind so zu erhalten bzw. anzulegen, daß die Entwicklung eines standortgerechten, artenreichen Biotopverbundes mit Ausgleichsfunktionen für die verschiedenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie die Gestaltung des Ortsrandes gewährleistet ist.

Zu schützen sind während der Bauphase auch die beiden Ackersölle östlich des B-Plangebietes.

In den Parkanlagen des Planungsgebietes sind parallel zum Höhenverlauf Mulden anzulegen, um zeitweilig Wasserflächen zu schaffen und die Verweildauer des Oberflächenwassers zu erhöhen.

Der zeitgleich mit dem Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan setzt fest, daß in den Wohnstraßen des Gebietes kleinkronige Bäume zu pflanzen sind. Durch die Einheitlichkeit der Bepflanzung eines Straßenzuges mit Bäumen und Sträuchern wird eine optische Gliederung des Wohngebietes bewirkt. Die großkronigen Alleeäbäume entlang der Randstraße sind nicht mit Bodendeckern zu unterpflanzen. Parallel zur Randstraße ist eine 10 m breite Windschutzwand vorgesehen, um die Bebauung vor Ostwinden zu schützen und gleichzeitig eine Abschirmung des Straßenraumes zur Parkanlage zu schaffen.

Das Wohngebiet ist von drei Seiten parkartig umgrenzt. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und erfahren so gegenüber der ehemaligen Ackerfläche eine floristisch und faunistisch sowie gestalterische Aufwertung.

Hier sind nur entlang der Wegebeziehungen zum Hasen- und Fuchsberg Blütengehölze zu pflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind nicht zu düngen und extensiv maximal 2mal im Jahr zu mähen, und das Mähgut ist abzutransportieren.

3 öffentliche Spielplätze in diesem Wohngebiet sind als Angebot für die hier wohnenden Kinder notwendig.

Die z.T. vorhandene bzw. aus der Ackerfläche neu zu schaffende Wiesen/Weidenfläche beidseitig des Althöfer Baches hat einen hohen ökologischen Stellenwert und ist eine Bereicherung des Landschaftsbildes.

Die Vorgärten und Wohnhöfe als private Flächen sind durch die Wahl verschiedenster Pflanzen und unterschiedlicher Materialien in ihrer Gestaltung unverwechselbar und dienen vorzugsweise Erholungsfunktionen. Auf die Versiegelung der Flächen sollte weitestgehend verzichtet werden; nicht bebaute Grundstücksflächen und nicht für Stellplätze, Zufahrten und zulässige Nebenanlagen benötigte Flächen sind zu begrünen.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und andere Festsetzungen sind somit in der Lage, einen größtmöglichen Ausgleich für den Verlust an unverbauter Fläche zu schaffen und außerdem unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzung, Verschlechterung des Kleinklimas, Verringerung der Lebensräume für Flora und Fauna und durch große versiegelte Flächen zu mildern.

8. STADTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Wohngebietes erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz von Bad Doberan (Zweckverband Wasserversorgung "Kühlung").

Die Trassenführung der Versorgungsleitungen wurde als Ringsystem geplant.

Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Trinkwassernetz sind durch die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200/PVC an der Ecke Kollbruchweg - Fritz-Reuter-Straße (Verlängerung bis zum Parkentiner Weg) und die vorhandene Trinkwasserleitung DN 160/PVC im Eigenheimgebiet Fuchsberg gegeben.

Der Ringschluß an diese beiden Anschlußpunkte wird durch eine PVC-Leitung DN 150 hergestellt.

Die anderen Ringleitungen im Wohngebiet werden als PVC-Leitungen DN 100 geplant.

Die Trinkwasserleitungen verlaufen parallel zu den Schmutz- und Regenwassersammeln in den befestigten Verkehrsflächen und werden frostfrei verlegt.

Für die Hausanschlußleitungen sind PVC-Rohre DN 32 vorgesehen.

8.2. Löschwasser

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs für das Wohngebiet werden Unterflurhydranten im Abstand von ca. 250 - 300 m angeordnet. Die Abdeckung wird mittels Straßenkappen realisiert.

8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung

Im Hinblick auf ortshygienische und ökologische Gesichtspunkte erfolgt die Schmutz- und Regenwasserableitung im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird schnell zusammengeführt, betriebssicher und gefahrlos zur zentralen Kläranlage der Stadt Bad Doberan - Walkenhagen abgeleitet und dort durch eine entsprechende Behandlung unschädlich gemacht.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist getrennt vom Abwasser abzuleiten. Es kann auf den Grundstücken versickert werden und soll in den Parkanlagen des Planungsgebietes in Mulden, die parallel zum Höhenverlauf angelegt werden, aufgefangen werden.

Ansonsten ist das Niederschlagswasser, z. B. von der Straßenentwässerung, über das geplante Kanalnetz sowie vorhandene Regenwasserleitungen auf kürzestem Weg den Vorflutern zuzuführen.

Für die Schmutz- und Regenwasserableitung aus dem Wohngebiet sind 3 Anschlußmöglichkeiten vorhanden:

1. Ableitung zur Ecke Parkentiner Weg - Fritz-Reuter-Straße - Ehm-Welk-Straße
2. Ableitung zum Eigenheimgebiet Fuchsberg (östlich)
3. Ableitung zum Eigenheimgebiet Fuchsberg (Haus Wosar)

Für die Einleitpunkte 2 und 3 ist ausreichend Vorflut vorhanden, am Punkt 1 ist die Vorflut noch zu schaffen (Planung Parkentiner Siedlung).

Die Verlegung der Freigefälleleitungen für Schmutz- und Regenwasser erfolgt in den befestigten Verkehrsflächen parallel in einem Rohrgraben.

Bei der Trassierung der Kanalisation wurde ein Minimum an Leitungslänge und -tiefe (unter Berücksichtigung der notwendigen Anschlußhöhen) angestrebt.

Für die Schmutzwasserleitungen sind Steinzeugrohre DN 200 zu verwenden (Verlegetiefe 2,00 m - 2,50), für die Regenwasserableitung sind Betonrohre DN 250 - DN 350 vorgesehen (Verlegetiefe 1,50 - 2,00 m).

Sowohl für die Schmutz- als auch für die Regenwasserkanalisation kommen runde Betonfertigteilschächte mit einem lichten Innendurchmesser von 1000 mm zur Anwendung. Der Abstand der Kontrollsäume beträgt max. 50 m.

Die Hausanschlüsse des Wohngebietes werden mittels Revisions- schächten (getrennt für Schmutz- und Regenwasserableitung) und Anschlußleitungen DN 150 realisiert.

8.4. Energieversorgung

Die Stromerschließung des Wohngebietes wird durch die HEVAG gewährleistet.

Ein Trafo befindet sich im westlichen Randbereich des Bebauungsgebietes. Am Althöfer Weg liegen 1 kV- und 20 kV-Kabel.

Im Bereich des Baugebietes liegen zwischen Althöfer Weg und Althöfer Bach die Ferngasleitung Nr. 94, DN 300, ND 25 und 2 Anschlußleitungen mit dazugehörigen Schiebergruppen.

Neben dem Parkentiner Landweg verläuft die Anschlußleitung 94.10, DN 150, ND 25. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Vorgesehene Verbindungsstraßen bzw. andere Vorhaben, die diese Leitungen kreuzen bzw. berühren, sind bei dem zuständigen Versorgungsträger Verbundnetz Gas AG zu beantragen.

Eine Versorgung mit Erdgas aus dem vorhandenen Gasnetz wird für die geplante Bebauung angeboten. Bereits 1993 wird von der Erdgasübergabestation am Parkentiner Weg eine Hochdruckleitung 4,0 bar zum Getreide- und Futtermittelwerk verlegt. Ein Mitteldrucknetz 1,0 bar für die Versorgung des Gebietes kann in die Fußwege entlang der geplanten Erschließungsstraßen trassiert werden. Die Baufelder 1, 2 und 3 können an das 1992 neu verlegte Niederdrucknetz "Am Fuchsberg" angeschlossen werden.

8.5. Fernsprechanlagen

Der Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Bundespost Telekom realisiert. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbauamt und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der einzelnen Maßnahmen den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern mitgeteilt werden.

8.6. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung für den Kreis Bad Doberan vom 02. 12. 1992 zu erfolgen.

Beauftragter Entsorgungsbetrieb der Stadt ist die Firma Nehlsen. Es werden handelsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese Tag-/Nachtwerte 55/40 dB (A). Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor unzulässigen Lärmbelästigungen zu schützen.

Durch das Pflanzgebot eines 10 m breiten Schutzstreifens entlang der geplanten Verbindungsstraße vom Althöfer Weg zur B 105 (durch das Gewerbegebiet Eikboom) und eines Abstandes von 40 m von der Wohnbebauung zur geplanten Randstraße werden keine unzulässigen Störungen aus verkehrlicher Sicht erwartet.

10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

10.1. Flächenbilanz

Fläche des gesamten
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans 23,74 ha = 100 %

Verkehrsflächen	4,78 ha	= 20,13 %
Grünflächen	6,80 ha	= 28,64 %
davon		
öffentliche Grünfläche	4,64 ha	
private Grünfläche	2,16 ha	
Wasserfläche	0,03 ha	= 0,13 %
Wohnbauland	12,13 ha	= 51,10 %

10.2. Erschließungskosten

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wurde vom planenden Ingenieurbüro haas consult erarbeitet.

1. Verkehrserschließung

(Verkehrsflächen einschließlich der straßenbegleitenden Stellflächen, Rad- und Gehwege, Abläufe, Verrohrung und Markierung)

Kosten in TDM

- Randstraße	1.027
- Sammelstraße	1.130
- Anlieferstraßen	2.324
- befahrbare Wohnwege	123
- selbständig geführte Gehwege	369
Summe	4.973

2. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Kosten in TDM

- Regen- und Schmutzwasserkanäle	2.341
- Hausanschlüsse	
Schmutz- und Regenwasser	1.609
- Trinkwasserversorgung	362
- Hausanschlüsse Trinkwasserversorgung	132
- Anschluß an Hauptversorgungsleitung	116
(Ringschluß) für die Trinkwasser- versorgung	
	Summe 4.560

3. Grünordnung

Kosten in TDM

- Parkanlagen (öffentliche)	477
- Spielplätze (öffentliche)	185
- Extensive	
Wiese/Weide (privat)	
(Neuanlage/Bestand)	50
- ohne Zweckbestimmung	
(öffentliche)	105
- Flächen zum Anpflanzen	
von Bäumen und Sträuchern	551
- Flächen zum Erhalten von	
Bäumen und Sträuchern, einschl. Ergänzungspflanzungen	
(öffentliche)	21
- Straßengrabenfläche an	
Randstraße (öffentliche)	22
- Rekonstruktion des Parkentiner	
Landweges	90
	Summe 1.501

voraussichtliche Gesamtkosten 11.034 TDM