

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

der Gemeinde R O G A H N, Kreis Schwerin

für das Gebiet

"W Ö H L E R"

zwischen

"Hauptstraße und Gartenstraße"

Aufgestellt:
ENVITEC - Ingenieurbüro GmbH
Pappelgrund 5
19055 Schwerin

Planungsstand:

ENTWURF

Inhalt

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines

Die Gemeinde Rogahn, Landkreis Schwerin, beschloß die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1, Gebiet: "Wöhler" - Zwischen Hauptstraße und Gartenstraße - in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.06.1991.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 wurde das ENVITEC Ingenieurbüro Schwerin beauftragt.

Als Kartengrundlage diente eine Vergrößerung der Flurkarte der Gemarkung Rogahn im Maßstab 1:1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert und durch örtliches Aufmaß ergänzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Wöhler" wird aufgestellt auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rogahn.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um einen bisher unbebauten Bereich.

Durch den Plan ergeben sich insgesamt 17 unbebaute Grundstücke, die zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes bereitgestellt werden sollen. Die Gemeinde wird diesen Bereich nicht selbst erschließen. Sie wird jedoch durch geeignete Maßnahmen die Vergabe zur Deckung des örtlichen Bedarfs sicherstellen.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1:10.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung entsprechend dargestellt.



Das Plangebiet umfaßt im Wesentlichen folgende Flächen:

Als Baulandflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) die gesamten Bauflächen des Plangebietes, als Verkehrsflächen den Bereich der neu anzulegenden Erschließungsstraßen sowie die Anbindung der Fußwege mit einer Gesamtfläche von rd. 1,5 ha.

2. Gründe für die Aufstellung

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung des Planes Baulandflächen zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes bereitzuhalten. Der Erschließungsträger Wöhler möchte auch Wohnraum für seine Betriebsangehörigen zur Verfügung stellen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für die innerhalb des Plangebietes geschnittenen Grundstücke sind grundstücksübergreifende Bauflächen durch Baugrenzen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zu bebauender Bauweise festgesetzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist jeweils zulässig. Als Drempehhöhe ist max. 0,80 m zulässig. Sie ist festgelegt durch den Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für Anlagen gemäß den Ausführungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind angemessene Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) um bis zu zweidrittel zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind Festsetzungen getroffen.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird über zwei neu zu erstellende Straßen erschlossen. Der Ausbau dieser Straßen ist mit folgendem Querschnitt vorgesehen:

Straße A und B: 4,50 m Breite für Kraftfahrzeuge,
Fußgänger und Radfahrer

Weg: 3,00 m Breite für Fußgänger und
Radfahrer,
Notüberfahrt für Anlieger

Im Bereich des am Ende der Straße A vorgesehenen Wendehammers ist eine zentrale Anlegung von Parkflächen vorgesehen. Im Gestaltungsplan werden weitere Parkflächen geschaffen. Hierdurch wird der notwendige Bedarf an Flächen für das Parken von Fahrzeugen sichergestellt.

Die rückwärtig liegenden Baugrundstücke 5 + 6 werden über einen 3,00 m breiten befahrbaren Weg erschlossen.

Die Erschließungsstraßen A und B sowie der befahrbare Weg zur Gartenstraße sind weiterhin zur Aufnahme des Fußgänger- und Radverkehrs bestimmt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist über das bestehende, zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt.

Für die Abwasserbeseitigung ist vorübergehend eine Kläranlage, die bei einer späteren zentralen Kanalisation stillgelegt wird, vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung ist überörtlich durch den Landkreis Schwerin sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers WEMAG gesichert.

Besondere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Verlegung von Erdgasleitungen wird im September 1993 durch die HANSE-Gas begonnen und in IV/93, abgeschlossen sein.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme sichergestellt.

Die Gemeinde Rogahn ist an das Ortsnetz Schwerin der DEUTSCHEN BUNDESPOST angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das zuständige FERNMELDEAMT nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Maßnahmen für Belange des Immissionsschutzes sind für Intensivtierhaltungen und Straßenlärm nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Die Gemeinde hat den Beschluß gefaßt, als Ausgleichsmaßnahme für sämtliche Bauvorhaben das Pflanzen von Hecken an öffentlichen Wegen, in der Regel Feldwege in der Ackerflur, festzusetzen.

Folgendes Berechnungsschema wird herangezogen:

1. Wertigkeit des jetzigen Bestandes:

Trotz der Unzulänglichkeiten, die eine Bewertung mit Wertfaktoren aufweist, wird hier solch eine Bewertungsvorschrift der Bezirksregierung Neustadt (Rheinland-Pfalz) hinzugezogen.

Brachland, Wiese: Wertfaktor 0,5

2. Bebaubare Fläche und daraus Resultierendes, jetzt vorhandenes Grünvolumen:

$15.000 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m} = 6.000 \text{ m}^3$ Grünvolumen
 $6.000 \text{ m}^3 \times 0,5 = 3.000 \text{ m}^3$

3. Grünvolumen einer 3-reihigen Hecke

10,75 m³ je lfdm Hecke

4. Verhältnis jetziges Grünvolumen zu Hecke

3.000 m³ zu 10,75 m /1 lfdm = ca. 280 lfd m
Hecke

Diese Verfahrensweise erhebt keinen Anspruch, einen Ersatz für das Vorhandene zu schaffen. Aber es gibt der Gemeinde die Möglichkeit, einen Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu fordern.

Die Gemeinde legt zu gegebener Zeit die zu bepflanzenden Wege fest.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Ordnung des Grund und Bodens ist gesichert. Die Baugrundstücke 1 - 13 befinden sich im Besitz des Erschließungsträgers. Die Baugrundstücke 14 - 17 sind Gemeindeland.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für den Bereich des Planes Nr. 1 erstellt.

A. Grunderwerb	- wird durch den Erschließungs- träger bereitgestellt	
B. Herstellungskosten		
- Verkehrsfläche		390.000,00 DM
- Begrünung		15.000,00 DM
C. Straßenentwässerung		48.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		23.000,00 DM
Planung und Abrundung		45.000,00 DM

Die Kosten zu A. bis D. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 Baugesetzbuch. Davon trägt die Gemeinde keinen Anteil.

E. Schmutzwasserkanalisation	160.000,00 DM
F. Regenwasserleitung	110.000,00 DM
G. Wasserversorgung	55.000,00 DM
Planung und Abrundung	35.000,00 DM

Die Kosten zu E. bis G. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BauGB. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - "Wöhler" - der Gemeinde Rogahn wurde von der Gemeindevertretung Rogahn gebilligt in ihrer Sitzung am 17.03.1993

Rogahn, den 18.03.93



J. Vollmerich
.....
Vollmerich
Der Bürgermeister