

**Begründung und Erläuterung
zum verbindlichen Bauleitplan - Bebauungsplan Nr. 2
Eigenheimkomplex „Wokreuter Weg“ in Jürgenshagen, Kreis Bützow**

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung und Zielstellung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Grünordnung
 - 6.1 Baumpflanzung an der Planstraße A - Ausgleichsmaßnahme
 - 6.2 Neuanpflanzung einer Hecke an der Ostseite des Bebauungsgebietes - Ausgleichsmaßnahme
 - 6.3 Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (RRB) - Ausgleichsmaßnahme
 - 6.4 Ergänzung der Schlehenhecke am Wokreuter Weg - Ausgleichsmaßnahme
 - 6.5 Anlage eines Pufferstreifens - Ersatzmaßnahme
 - 6.6 Privatgrün (Hausgärten)
7. Erschließungsmaßnahmen
 - 7.1 Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
 - 7.2 Wasserversorgung
 - 7.3 Regen- und Schmutzwasserentsorgung
 - 7.4 Löschwasser
 - 7.5 Energieversorgung
 - 7.6 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 7.7 Müll- und Abfallentsorgung
8. Immissionsschutz
9. Flächenbilanz

Begründung zum B-Plan Nr. 2 „Wokreter Weg“ in Jürgenshagen

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1.0 Veranlassung und Zielstellung

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beabsichtigt die Gemeinde Jürgenshagen möglichst kurzfristig ein neues Eigenheimgebiet zu erschließen. Entsprechend dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Vergabe der Baugrundstücke in der Blumenstraße liegen weitere Bauanträge vor.

Es sind 25 Eigenheimstandorte vorgesehen.

Die Grundstücksgrößen liegen vorwiegend bei 650 m². Die größeren Grundstücke schwanken im Flächenbereich von 800 bis maximal 1.200 m².

2.0 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Jürgenshagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), Neufassung 1991, zuletzt geändert in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574, 1977, S. 650) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung des Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d. Neufassung vom 8.8.1990 (BGBl. I S. 1036) Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 18 BImSchGV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)
- Straßenverkehrsordnung (STVO) vom 16. November 1970 (BGBl. I S. 1565 1971 I S.38), zuletzt geändert durch das Eisenbahnneuordnungsgesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2418)

- 1. NatG M-V Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Mai 1992 (GVOBl. Nr. 1 S. 3) i.d.F. des Gesetzes zur Änderung des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Mai 1992 (GVOBl. Nr. 15 S. 286); geändert durch das Gesetz über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1995 (GVOBl. M-V S. 659)
- Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG), Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)
- Nutzung des Wassers und der Gewässer entsprechend §§ 7, 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl. S. 178)
- Schutz des Wassers und der Gewässer vor wassergefährdenden Stoffen entsprechend § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der Unteren Wasserbehörde des Kreises bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde
- Anlagenverordnung - VAWs vom 5.10.1993 (GVOBl. M-V S. 887)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14. Mai 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 15.07.1988 (BGBl. I S. 1059) zuletzt geändert mit Wirkung vom 1.11.1996
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
- § 42 Landeswassergesetz M-V i.V.m. § 1 Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten oder Einbringen gefährlicher Stoffe oder Stoffgruppen in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitungsverordnung vom 09.07.1993, GVOBl. S. 783)
- Abfall- u. Reststoffüberwachungsverordnung vom 03.04.1990 (BGBl. I S. 648), geändert durch Art. 5 des Ausführungsgesetzes zum Basler Übereinkommen vom 30.09.1994 (BGBl. I S. 2771)
- Abfallgesetz (AbfG) vom 27.08.1986
- DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- DIN 18 916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18 005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte, Anwendungshinweise
- Denkmalschutzgesetz des Landes M-V § 11 (DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

3.0 Geltungsbereich und Bestand

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist der Lage- und Höhenplan der Ingenieurvermessung der Bützower Nordbau GmbH vom Mai 1993 sowie die Grundstücksvermessung des Öffentlich Bestellten Vermessungsingenieurs, Dipl.-Ing. J. Winkelmann, vom Sept. 1995.

Als weitere Plangrundlage wurde der B-Plan Nr. 2 „Wokrenter Weg“ in seiner 1. Fassung herangezogen.

Das Plangebiet umfaßt teilweise die Flurstücke 130/2, 130/3, 155, 21 und 22 der Flur 2 der Gemarkung Jürgenshagen und umfaßt eine Gesamtfläche von 2,5 ha.

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortes Jürgenshagen und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den befestigten Landweg nach Wokrent,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche (hauptsächlich Weideland),
- im Westen und Süden durch vorhandene Eigenheimgrundstücke.

Das Baugelände liegt bei der vorgesehenen Einmündung am Wokrenter Weg bei 22,80 m HN und fällt in Richtung Wasserwerk bis auf 20,50 m HN ab.

Hochbauliche Anlagen sind auf dem Baugelände nicht vorhanden. An Gehölzen befindet sich auf dem Gelände an der Böschung des Wokrenter Weges ein schmaler Hekkenstreifen. Bäume und sonstige Sträucher sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“. Ein sehr kleiner Teil des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone II der Wasserefassung des Wasserwerkes Jürgenshagen. Diese Flächen sind von der Bebauung auszuschließen.

Hinsichtlich der in den verschiedenen Trinkwasserschutzzonen zu beachtenden Schutzbestimmungen und unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen wird auf die folgenden Richtlinien des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen:

- Schutzgebiet für Seen
(Technische Regeln Arbeitsblatt kW 103, Febr. 1975)
Dieses Arbeitsblatt ist sinngemäß für Oberflächenschutzgebiete anzuwenden.)

Zusätzlich ist auf § 136 des Landeswassergesetzes vom 30.11.1992 (GVO Bl. M-V, S. 669) zu verweisen, wonach die auf der Grundlage des Wassergesetzes v. 02.07.1982 (Gbl. DDR I. S. 467) festgelegten Schutzgebiete bestehen bleiben.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen bezüglich eines Altlastenverdachts vor. Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse kann ausgesagt werden, daß im gesamten Raum von Jürgenshagen fast ausschließlich stark bindige Erdstoffe anstehen (sandiger Lehm, der in Geschiebemergel übergeht).

Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch-denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 11, Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 4, Abs. 2 Bau NVO:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Eingeschossigkeit (Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß) festgesetzt.

Alle Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden (Traufhöhe) beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Wohn- oder Anliegerstraße.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 Bau NVO zulässig. Weiterhin sind Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 2 Bau NVO auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Garagen ist die Grenzbebauung auf einer Länge bis zu 8,00 m zulässig.

Die Gestaltung und Nutzung der Baugrundstücke ist so vorzunehmen, daß die natürliche Versickerung bzw. Rückhaltung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück gesichert ist. Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Entwässerungsmulde, die wiederum in ein Regenrückhaltebecken mündet. Überläufe zur Entwässerungsmulde aus den Grundstücken 16 bis 25 sind zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, daß eine Löschwasserentnahme möglich ist.

5.0 Städtebauliche und architektonische Gestaltung

Im Bebauungsgebiet sind nur Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer zulässig. Es dürfen je Grundstück maximal 2 Garagen gebaut werden. Garagen und Nebenanlagen sind in der Materialart den jeweiligen Hauptkörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

Die Dachneigung als Mindestmaß beträgt 22° bis 49°. Es ist nur zulässig, Dächer mit unglasierten Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zu decken. Für die Fassadengestaltung sind helltoniger Putz, Anstrich mit einem geringen Klinker oder Holzanteil sowie komplette Verklinkerungen zulässig. Eine Holzverkleidung der Giebel dreiecke ist zulässig.

Der Bau geschlossener Wände als Einfriedung ist nicht statthaft.

Beim Bau von Zäunen darf die Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist das örtlich anstehende Gelände. Zäune haben innerhalb der vertikalen Struktur der Hecke zu liegen.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird durch Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

6.0 Grünordnung

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 wird vorwiegend Weideland in Anspruch genommen. Kleinere Teilflächen werden aber zur Zeit auch als Einzelgärten genutzt. Der beabsichtigte Eingriff in den Haushalt von Fauna und Flora, auf den Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Als Bewertung der Beeinträchtigungen wurde eine Bilanz zur Eingriffs-Ausgleichsrechnung angefertigt. Die Berechnung erfolgte nach dem „Hessischen Modell“.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwert	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand					
02.400 Hecke/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27	160,00	120,00	4.320,00	3.240,00
04.220 Baumgruppe, nicht heimisch nicht standortgerecht, Exoten	28	60,00	0,00	1.680,00	
06.200 Weiden (intensiv)	21	19.925,39	0,00	418.433,19	
10.610 bewachsene Feldwege	21	231,76	0,00	4.866,96	
11.211 Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt	14	4.409,85	0,00	61.737,90	
11.211 Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt (Fläche für Eingriff RRB)	14	183,00	0,00	2.562,00	
Maximaler Ausgleich					
02.400 Hecke/Gebüschpflanzung, (heimisch, standortgerecht)	27	0,00	2.209,00		59.643,00
04.110 Einzelbaum, heimisch, standortgerecht	31	0,00	) 270,00)		8.370,00
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	0,00			810,00

04.110	Einzelbaum, heimisch standortgerecht	31	0,00	)) 280,00)		8.680,00
02.400	Hecke/Gebüschpflanzung, (heimisch, standortgerecht)	27	0,00			7.560,00
04.400	Ufergehölz heimisch, standortgerecht	50	0,00	165,00		8.250,00
05.342	Kleinspeicher, Teiche	27	0,00	183,00		4.941,00
09.120	Kurzlebige Ruderalflur (thermophytenreich, konkurrenzs- chwach, offener, meist nährstoffreicher Bo- den in Siedlungen und im Kulturland)	23	0,00	300,00		6.900,00
10.510	sehr stark oder völlig ver- siegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	0,00	2.000,50		6.001,50
10.530	Schotter, Kies und Sand- flächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluß versickert wird	6	0,00	4.302,00		25.812,00
10.540	befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.	7	0,00	210,00		1.470,00
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	0,00	3.120,00		9.360,00
10.743	Neuanlage von Fassaden- oder Pergolabegrünung	13	0,00	112,50		1.462,50
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anla- gen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanla- gen, innerstädtisches Stra- ßenbegleitgrün etc. struktur- arme Grünanlagen, Baum- bestand nahezu fehlend, ar- ten- u. strukturarme Haus- gärten	14	0,00	10.848,00		151.872,00

11.224 Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	10	0,00	850,00		8.500,00
<u>Biotopwertdifferenz:</u> Summe der Sp. 5 minus sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaße				<u>Biotopwertdifferenz:</u> 180.728,00	
Ersatzmaßnahmen:					
09.210 B Ausdauernde Ruderal- fluren, meist frische Standorte	<u>Wertpunkt:</u> 39	<u>Fläche in m²:</u> 4.634,00	<u>Bei Ersatzmaßnahmen (Wertpunkte):</u> 180.728,00		

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsrechnung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz.

Nachfolgend werden die festgesetzten Maßnahmen beschrieben:

6.1 Baumpflanzung an der Planstraße A - Ausgleichsmaßnahme

Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Reihenbepflanzung parallel zur Entwässerungsmulde vorgesehen. Als Baumarten werden *Tilia cordata* (Winter-Linde) und *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde), Hochstämme, 3 x verpflanzt, 3-4 m Wuchshöhe, Stammumfang 14-16 cm, in Baumschulqualität, festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt 10-12 m. Die Baumpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Termin: Die Baumpflanzung ist nach Fertigstellung der Pflasterflächen zu realisieren.

6.2. Neuanpflanzung einer Hecke an der Ostseite des Bebauungsgebietes - Ausgleichsmaßnahme

Der zur offenen Landschaft geplante östliche Siedlungsrand ist folgendermaßen zu gestalten:

Das Pflanzgebot ist durch eine sieben Meter breite, freiwachsende, gut gestaffelte und geschlossene Hecke mit Überhältern aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, in mindestens 2 x verpflanzt, Baumschulqualität, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Grundsätzlich gilt ein Pflanzverband von 1 x 1 m, bei Hasel und Weißdorn erweitert er sich auf 2 x 2 m.

Für die vorzunehmende Bepflanzung werden folgende Straucharten festgeschrieben:

- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel) - 10 %
- *Corylus avellana* (Gemeine Hasel) - 10 %

- *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn) - 5 %
- *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn) - 5 %
- *Euonymus europaea* (Europäisches Pfaffenhütchen) - 10 %
- *Prunus spinosa* (Schlehe) - 40 %
- *Rosa canina* (Hundsrose) - 10 %
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose) - 10 %

Als Überhälter ist pro 70 bis 80 m² jeweils ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, mit Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Folgende Baumarten sind für die Anpflanzung zu verwenden:

- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Malus sylvestris* (Holz-Apfel)
- *Pyrus achras* (Holz-Birne)

Termin: Die Hecke ist im 1. Jahr der Erschließung zu pflanzen.

6.3 Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens (RRB) - Ausgleichsmaßnahme

Das RRB ist in Form und Struktur einem natürlichen Standgewässer anzunähern und im Bereich der Wasserwechselzone mit Initialpflanzungen von Schilf naturnah zu gestalten.

Um das RRB ist eine gut gestaffelte dreireihige Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern, im Pflanzverbund 1x1 m, in mindestens 2 x verpflanzter Baumschulqualität zu gruppieren und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Straucharten sind zu verwenden:

- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Salix cinerea* (Grau-Weide)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)

Termin: Das RRB ist nach Fertigstellung der Pflasterflächen zu bepflanzen.

6.4 Ergänzung der Schlehenhecke am Wokreter Weg - Ausgleichsmaßnahme

Die Schlehenhecke am Wokreter Weg ist bis zur Grenze des B-Plangebietes in östliche und westliche Richtung zu vervollständigen (Pflanzverbund 1x1 m, Baumschulqualität 2 x v.) und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallenes Material ist in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Termin: Die Schlehenhecke ist nach Fertigstellung der Wohnhäuser auf den beiden betroffenen Grundstücken zu realisieren.

6.5 Anlage eines Pufferstreifens - Ersatzmaßnahme

Parallel zum Außenrand der östlich gelegenen Hecke ist ein 15 m breiter Pufferstreifen auf gesamter Länge anzulegen. Dieser ist nicht zu bewirtschaften, sondern dient der ökologischen Aufwertung des B-Plangebietes. Als Pflegemaßnahme ist eine Herbstmahd (September) abzusichern.

Termin: Der Pufferstreifen ist im 1. Jahr der Erschließung anzulegen.

6.6 Privatgrün (Hausgärten)

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unbebauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mindestens 60 %. Für jede 350 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 2 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen. 15 % der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Für mindestens alle fensterlosen Fassaden, Pergolen, Carports sind Kletterpflanzen vorzusehen.

Termin: Das Privatgrün ist nach Fertigstellung des Wohnhauses in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig. Als Befestigung sind Verbundpflaster, wassergebundener Belag, Schotterrasen, Öko-Sickersteine zulässig.

7.0 Erschließungsmaßnahmen

7.1 Straßenverkehrsflächen und Stellplätze

Grundlage für die Planung der verkehrstechnischen Erschließung sind die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85“. Danach sind Anliegerstraßen von 4,75 m Breite bis zu 30 Wohnungen möglich. die zulässige Geschwindigkeit beträgt maximal 30 km/h. Benutzer: Kfz., Radfahrer, Fußgänger.

Als Befestigung ist Verbundpflaster vorgesehen.

Beidseitig der befestigten Fläche wird ein Grünstreifen angeordnet. Der breitere Streifen dient der Anpflanzung des Straßenbegleitgrüns und der Anordnung der Entwässerungsmulde. Entlang den Straßenabschnitten mit vorgeschriebenem Einfahrtbereich sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge an anderer Stelle nicht zulässig.

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3,00 m Breite zulässig.

Die Straßenführung wurde so gewählt, daß eine Parzellierung der gewünschten Größenordnung möglich war. Am Endpunkt der Planstraße A wurde ein Wendehammer angeordnet.

Die Planstraße B als Anliegerweg ist für die Erschließung von zwei Grundstücken notwendig, dient aber zugleich als Erschließungsstrasse des gesamten Wohngebietes.

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen privaten Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken zu berücksichtigen. Für Besucher wurden 12 Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Das „Längsparken“ im öffentlichen Raum wird als zusätzliche Maßnahme der Verkehrsberuhigung genutzt.

7.2 Wasserversorgung

Das B-Plangebiet wird gekreuzt durch eine Trinkwasserleitung PE HD 90 x 8,2. Diese Leitung wird im Rahmen der Erschließung durch eine neue Versorgungsleitung ersetzt, die dann wieder in dem geplanten öffentlichen Bereich liegt.

Die Anbindungspunkte von neuer und alter Leitung liegen innerhalb des B-Plangebietes.

7.3 Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Für die Grundstücke ist eine weitgehende Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzusehen (s.a. Pkt. 4.0). Hierzu sind auf den Grundstücken Sickerschächte mit ausreichend Speichervolumen anzuordnen. Überläufe von den Sickerschächten an die Entwässerungsmulde aus dem inneren Bereich der Bebauung (Grundstücke 16 - 25) sind zulässig.

Mittels Regenrückhaltebecken wird eine Drosselung des Gesamtabflusses erzielt, so daß eine Anbindung an die südlich vom Wohngebiet gelegene Rohrleitung DN 300 möglich ist. Damit die Entwässerungsmulde durchgängig ist, werden in den Auffahrtsbereichen zu den Grundstücken entsprechende Durchlässe verlegt.

Da Jürgenshagen über eine zentrale Abwasserentsorgung verfügt, bestehen für die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Wohngebietes gute Anschlußvoraussetzungen. Der Anschluß der Freigefälleentwässerung aus den Planstraßen A/B erfolgt mittels Pumpstation an die Schmutzwasserdruckleitung im Hufenweg. Hierbei wird in einem kurzen Bereich die Grundwasserschutzzone II gekreuzt. Deshalb können zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Doppelverrohrung) durch Erteilung von Auflagen durch das StAUN bzw. Wasserschutzzonekommission erforderlich werden.

7.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwasserversorgungsnetz nicht abgesichert werden. Das Regenrückhaltebecken ist daher so zu gestalten, daß hieraus eine Löschwasserentnahme möglich ist.

Am Überlauf des Regenrückhaltebeckens ist ein Mönchbauwerk vorzusehen. Dieses Bauwerk übernimmt zugleich die Funktion einer Ölsperre sowie der Löschwasserentnahmemöglichkeit.

Das Trinkwasserversorgungsnetz ist so anzulegen, daß eine Einspeisemöglichkeit (Hydrant) aus dem Trinkwassernetz in das Regenrückhaltebecken gegeben ist. Die Dichtigkeit des Beckens ist durch geeignete Maßnahmen (Lehmabdichtung oder Folie) sicherzustellen.

7.5 Energieversorgung

Die Elt.-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen (WEMAG) vorgenommen.

7.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung des Wohngebietes durch die TELEKOM wird beantragt und dementsprechend sichergestellt.

7.7 Müll- und Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird durch die Gemeinde Jürgenshagen geregelt und gilt als gesichert. Altlastenverdacht besteht im Baugebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 4 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

8. Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeiten zu unterschreiten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese Tag-/Nachtwerte 55/40 dB (A). Eine Beeinträchtigung des Wohngebietes durch die Bundesautobahn A 20 ist nicht gegeben, da durch die Gemeinde Jürgenshagen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens eine planungsrechtliche Festsetzung von Lärmschutzwällen in dem entsprechenden Bereich erwirkt wurde. Eine Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Stallanlagen besteht nicht.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Bruttofläche von 2,5 ha. Diese Fläche setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 1. | Allgemeines Wohngebiet einschließlich
private Grundflächen
24 Grundstücke Einzelhäuser
1 Grundstück Doppelhausbebauung möglich | 18.555 m ² |
| 2. | Verkehrsflächen
Verkehrsberuhigter Bereich | 3.443 m ² |
| 3. | Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen/Abwasser | 300 m ² |
| 4. | Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
Wasserabfluß, Regenrückhaltebecken
Regenrückhaltebecken | 183 m ² |
| 5. | Öffentliche Grünfläche | 2.489 m ² |

Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 24.970 m²


H.-J. Lübke
Entwurfsverfasser

Jürgenshagen 27.4.97



