

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13, für das Gebiet Damgarten, Saaler Chaussee,
der Stadt Ribnitz-Damgarten, Kreis Ribnitz-Damgarten

1. Allgemeine Situation

Das Bebauungsplangebiet Damgarten, Saaler Chaussee, liegt unmittelbar im Norden des Stadtteiles Damgarten in Richtung Saal. Es wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Die bebaubare Fläche des Grundstücks beträgt ca. 29.420,0 m².

Das Gebiet grenzt im Norden an den Templer Bach, im Osten an private Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden, im Süden an die Ortslage Damgarten und im Westen an die Landstraße L II O und die Siedlung Damgarten.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung.

Auf der größten Parzelle (Nr. 1) ist ein Gewerbebetrieb vorgesehen.

Die Nähe zum Militärflugplatz Pütnitz ist für das Bebauungsgebiet nicht mehr relevant,

da dieser im Jahr 1994 aufgegeben wird.

1.1 Topographie

Das große Flurstück 1504/2 ist weitestgehend eben, d.h. es ist ein geringes S/N Gefälle vorhanden (das Gelände fällt nach Norden hin leicht ab).

Unter dem sandigen Mutterboden mit geringer Bodenwertzahl steht Sand und Mergel in unterschiedlicher Mächtigkeit an. Im Bereich der Saaler Chaussee gehört eine kleine Fläche zum Wassereinzugsgebiet der Wasserschutzzone II. Dieser Bereich wird von der Bebauung freigehalten und als Grünfläche angelegt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück ist Eigentum der evangelischen Kirchgemeinde Damgarten. Für die einzelnen Grundstücke wurden mit den Bauherren Erbbaupachtverträge abgeschlossen. Die öffentlichen Erschließungsflächen sollen der Stadt durch die Kirchgemeinde kostenlos übertragen werden.

2. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Stadt

Auf der Basis des Flächennutzungsplanes trägt die Stadt mit diesem Bebauungsplan dem wachsenden Baulandbedarf für Eigenheime Rechnung. Sie beschreitet hiermit neue, progressive Wege, um die Attraktivität des Stadtteiles Damgarten zu erhöhen. Der den Stadtrand von Damgarten prägende Siedlungscharakter wird durch die vorgesehene großzügige Bebauung erhalten.

3. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Das kreiskirchliche Rentamt in Barth hat der Vermessung des Grundstückes zur Schaffung mehrerer Erbbaurechte für Wohngebäude zugestimmt. Die Umringerstellung erfolgte zwischenzeitlich bereits. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 1509/3, Wohnhaus Elfroth, wird erhalten. Die im Randbereich liegenden Grundstücke schließen mit der Grenze des Flurstückes 1504/2 entsprechend der neuen Vermessung und Grenzfeststellung ab.

4. Versorgungseinrichtungen

4.1 Energieversorgung

4.1.1 Elektroenergieversorgung

In Absprache mit dem Energieversorgungsunternehmen kann in das vorhandene Mittelspannungsnetz in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes eine Trafostation eingeschleift werden.

4.1.2 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist 1994 für dieses Gebiet geplant.

4.1.3. Wasserversorgung

Im Bereich Straße Saaler Chaussee wird an das öffentliche Netz der Wasser und Abwasser GmbH "Boddenland" angeschlossen.

4.1.4. Telekom/Post

Geplant ist die Verlegung aller erforderlichen Anschlüsse. Die Konzeption wird durch die Deutsche Bundespost erfolgen.

5. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Entsorgung. Jeder Haushalt entsorgt über entsprechende Mülltonnen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine Druckleitung geplant. Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Entsorgungssystem im Grünen Winkel.

Die Regenwasserentsorgung soll durch regenwasserdurchlässige Befestigung minimiert werden.

6. Verkehrserschließung

6.1. Straßenerschließung

Die Straßen im Bebauungsplangebiet gehören zum verkehrsberuhigten Bereich, mit gleichberechtigtem Fußgänger-, Radfahr- und Kraftfahrverkehr. Alle geplanten Straßen sind als Erschließungsstraßen vorgesehen und entsprechend den dargestellten Querschnitten im B-plan auszuführen. Die Fahrbahn erhält eine Splitteroberfläche und die Randstreifen werden begrünt. In den erforderlichen Abständen wird eine einzeilige Straßenbeleuchtung angeordnet. Die Grundstücke sind unmittelbar von der Straße aus zu erreichen. Die Zufahrten sind so anzuordnen, daß die Sichtflächen freigehalten werden und der Verkehr nicht behindert wird. Die Anschlußstraße C im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist nur für den Fußgänger und Radfahrverkehr als Anbindung an den nahen Sportplatz bzw. geplante Sport- und Erholungsstätte vorgesehen. Die Straße B für die Erschließung der nördlichen Grundstücke. Dieser Bereich ist gleichzeitig als Wendemöglichkeit für Entsorgungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge sowie als Zufahrt zu den öffentlichen Parkflächen geeignet. Am Ende der Stichstraße C ist ein Wendehammer nicht erforderlich, da die Anlieger der Grundstücke 4 und 5 ihre Mülltonnen an den Entsorgungstagen auf den Randbereich zur Straße A stellen.

7. Ruhender Verkehr

Eine Möglichkeit für den ruhenden Verkehr wird durch die Anordnung von Parktaschen vor den Grundstücken gegeben. Die Parktaschen werden mit Rasengitterplatten ausgebildet.

7.1 Stellplätze

Grundsätzlich befinden sich die Stellplätze für private PKWs auf den Grundstücken.

7.2. Öffentliche Parkflächen

Allgemeine Parkflächen für PKW befinden sich auf einer gesonderten Parkfläche hinter dem Kinderspielplatz (7 Stück).

8. Natur und Landschaftspflege in Form von Pflanzung und Pflege

Die Grüngestaltung auf den Grundstücken übernimmt jeder Pächter selbst auf der Grundlage des Grünordnungsplanes. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern

für die Grenzmarkierung sowie zum Schutz gegen Witterung, Lärm und Immission sowie deren Pflege erfolgt ebenfalls in eigener Regie der Erbbaupächter. Es soll ein Kinderspielplatz mit einer Spielgerätekombination angelegt werden. Die verbleibende Fläche wird als Bereich für die schöpferische Entspannung und Geselligkeit in Form einer Park- und Grünanlage gestaltet. Im Straßenbereich werden an den gekennzeichneten Stellen Bäume mit mittlerer Wuchshöhe angepflanzt.

9. Kosten

9.1 Erschließung

Die Gesamterschließungskosten für alle Grundstücke im öffentlichen Erschließungsbereich werden durch Umlage von den Pächtern anteilig, entsprechend den zutreffenden Festlegungen der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ribnitz-Damgarten und den Festlegungen des Gesellschaftsvertrages, den die Erbbauberechtigten als Gesellschafter zum Zwecke der Erschließung, unter Berücksichtigung des Erschließungsvertrages, abgeschlossen haben, getragen.

9.1.1 Kostenschätzung

Baustelleneinrichtung	10.500,00 DM
Straßen, Wege, Plätze	130.000,00 DM
Gas- und Wasserversorgung	64.000,00 DM
Abwasserentsorgung, Entwässerung	255.000,00 DM
Elektroenergieversorgung	65.000,00 DM
unvorhersehbare Leistungen	46.000,00 DM
Bepflanzung	50.000,00 DM
Kosten für Planung, Vermessung, Überwachung	156.000,00 DM
Gesamterschließungsaufwand Netto	<u>776.500,00 DM</u>
15,0 % MwSt	116.475,00 DM
Gesamterschließungsaufwand Brutto	<u>892.975,00 DM</u>

9.2 Hochbau

Neben den anteiligen Kosten für den Gesamterschließungsaufwand, entsprechend Erschließungsbeitragssatzung und Gesellschaftsvertrag, abzüglich 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, den die Stadt Ribnitz-Damgarten übernimmt, trägt jeder Pächter die Erschließungs- und Hochbaukosten auf dem Grundstück einschließlich Planungskosten und sonstige Gebühren selbst.

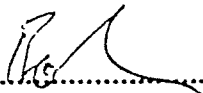
10. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist aufzustellen und zu beschließen, da er für die Entwicklung der städtischen Infrastruktur sowie für die Ausweisung von Wohnbauland dringend erforderlich ist

10.1 Planungsbearbeitung

Die stadtplanerischen Arbeiten dieses Bebauungsplanes wurden durch das Planungsbüro G. Austerhoff, Damgartener Chaussee 53, 18311 Ribnitz-Damgarten, erbracht.

Ribnitz-Damgarten, den 18.04.1994

.....


(Borbe)
 Bürgermeister

Abschrift/Kopie
 stimmt mit dem
 Original überein.

Ribnitz-Damgarten, den 17. SEP. 1994

