

Bebauungsplan Nr. 58 der Bernsteinstadt Ribnitz - Damgarten
Wohnbebauung „Birkenweg“ Ortsteil Klockenhagen

- Begründung -
Bl. 01

B e g r ü n d u n g

zum

**Bebauungsplan Nr. 58 - Wohnbebauung „Birken -
weg“ - der Bernsteinstadt Ribnitz - Damgarten**
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Ribnitz - Damgarten, den 24.08.2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	01
Inhaltsverzeichnis	02
01. Allgemeine Erläuterungen	04
02. Lage des Plangebietes	04
03. Das Baugebiet	04
04. Größe des Plangebietes	04
05. Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innen- entwicklung - beschleunigtes Verfahren -	05
06. Vorbereitender Bauleitplan	06
07. Planungsziele	06
08. Städtebauliche Entwicklung	07
08.1 vorhandene Situation	07
08.2 geplante städtebauliche Zielstellung	07
09. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO	07
10. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 16 (3) 1 -2 und 18 (1) BauNVO	08
10.1 Grundflächenzahl nach § 16 (3) 1 BauNVO	08
10.2 Höhe der baulichen Maßnahmen nach § 16 (3) 2 und § 18 (1) BauNVO	09
10.3 Vollgeschoße nach § 16 (2) 2 BauNVO	09
11. Topographie des Geländes	09
12. Eigentumsverhältnisse	09
13. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens	09
14. Natur und Landschaftspflege	10

15.	Immissionsschutz	10
16.	Altlasten / umweltgefährdende Stoffe	10
17.	Erläuterungen zur Anwendung von Planzeichen	11
18.	Brandschutz und allgemeine Notsituationen	11
19.	Arbeitsschutz und technische Sicherheit	11
20.	Landesvermessung und Liegenschaftskataster	12
21.	Verkehrerschließung	12
21.1	Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Verkehrsberuhigter Bereich“	12
21.2	Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Parkplatz“	13
21.3	Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Fußgänger“	14
22.	Erschließung	14
22.1	Stadttechnische Versorgung	14
22.2	Stadttechnische Entsorgung	16
23.	Kostenschätzung	18

01. Allgemeine Erläuterungen:

Die Bernsteinstadt Ribnitz - Damgarten ist im nördlichen Teil des Landkreises Nordvorpommern zwischen den beiden Städten Rostock und Stralsund gelegen und hat ca. 16 450 Einwohner. Sie befindet sich am Saaler Bodden und in der Nähe zur Ostsee. Der Ortsteil Klockenhagen ist als größter Ortsteil westlich vom Hauptort an der Strasse von Ribnitz nach Graal - Müritz gelegen.

02. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet ist im Ortsteil Klockenhagen der Stadt Ribnitz-Damgarten gelegen, wird wie folgt begrenzt und ist somit aus der Sicht der Stadt für sowohl kundige als auch ortsunkundige Bürger in dem gebotenen Maße ausreichend erkennbar.

- im Norden durch den „Ahornweg“ sowie vorhandene Wohnbebauung am „Ahornweg“,
- im Osten durch den „Birkenweg“ sowie vorhandene Bebauung am „Birkenweg“,
- im Süden durch den „Birkenweg“ sowie vorhandene Bebauung am „Birkenweg“ und
- im Westen durch rückwertige Grundstücksflächen der Bebauung „Ecke Wiencke“.

03. Das Baugebiet:

- Stadt Ribnitz - Damgarten; Gemarkung Klockenhagen, Flur 1;
- Flurstücke: 86/13; Teil von 86/14, Teile von 86/17 und 87/30

04. Größe des Planungsgebietes:

- Teilfläche von 86/8	ca. 24,00 m ²
- Teilfläche von 86/9	ca. 12,00 m ²
- Flurstück 86/13	6 413,00 m ²
- Teilfläche von 86/14	ca. 75,00 m ²
- Flurstück 86/17	1 915,00 m ²
- Teilfläche von 86/30	ca. 36,00 m ²

Gesamtgröße	ca. 8 475,00 m ²
-------------	-----------------------------

- Verkehrsflächen	ca. 1 840,00 m ²
- öffentliche Grünflächen	ca. 340,00 m ²
- Baulandflächen	ca. 6 295,00 m ²

05. Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innen - stadtemtwicklung - beschleunigtes Verfahren -

Die Stadtvertretung Ribnitz - Damgarten fasste in ihrer Sitzung am 25.04.2007 den Beschluss, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 58, Wohnbebauung „Birkenweg“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, vom Umwelt - bericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen.

Bedingung zur Anwendung des § 13a BauGB ist u. a., dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Anwendungsmöglichkeiten bestehen aber auch für Außenbereiche im Innenbereich, also Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich rechnen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind. Auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Innenbereich hineinragen, können Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Fortentwicklung, der Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 58 ist die Ausweisung von Bauparzellen für Einzelhäuser innerhalb eines Siedlungsbereiches, der einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB darstellt.

Da die Fläche selbst von baulicher Nutzung umgeben ist, d.h. eine entsprechende Prägung des Umfeldes gegeben ist, handelt es sich hier um eine Nachverdichtung des Innenbereiches, was eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ermöglicht.

Des Weiteren sind die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben.

Die Grundfläche im Geltungsbereich beträgt weniger als 20 000 m². Der Plangeltungsbereich unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung und es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH - Und Vogelschutzgebieten vor.

06. Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Stadt Ribnitz - Damgarten liegt ein vorbereitender wirksamer Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor.

Das Planungsgebiet ist eine Teilfläche der ausgewiesenen Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die künftig beabsichtigte Art der baulichen Nutzung der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58 entspricht daher den Zielen des Flächennutzungsplanes und verletzt das in den Kapazitäten abgestimmte Maß des Flächennutzungsplanes in Punkto der für die Stadt Ribnitz - Damgarten zulässigen Wohnungen nicht.

Das Planungsgebiet ordnet sich somit absolut in das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ein.

07. Planungsziele:

- Zur Abdeckung des Wohnungsbedarfes im Rahmen der im Flächennutzungsplanes ausgewiesenen und damit zugestandenen Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Ribnitz - Damgarten, das Baurecht für die Errichtung von Wohnungen in Form von Einzelhäusern zu schaffen.

- Das Planungsgebiet soll auf der Grundlage des § 4 (1) BauNVO zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ entwickelt werden.

Diese Nutzungsart mit seinen laut Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen entspricht nach Auffassung der Stadt Ribnitz - Damgarten am konkretesten den kommunalen Bedürfnissen sowohl der künftigen Bewohner des Gebietes selbst als auch denen der das Planungsgebiet umgebenden Wohnbebauung.

- Gleichzeitig soll die dazugehörige stadttechnische Erschließung sichergestellt werden.

Es soll die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes über die Straße „Birkenweg“ erreicht werden.

- Die beabsichtigte Bebauung des Planungsgebietes soll eine geordnete, lang nachhaltig wirkende städtebauliche Ordnung und gestalterische Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches sichern.

- Es soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden und sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

- Die vorliegende Planung soll auch der angrenzenden baulichen und sozialen Umwelt nicht entgegenstehen.

Aus vorgenannten Gründen wurde am 13.04.2006 von der Stadtvertretung der Stadt Ribnitz - Damgarten gefaßt, unter vorgenannten

Gesichtspunkten das Baurecht zur perspektivischen Bebauung der unter Punkt 02 beschriebenen Fläche zu schaffen.

08. Städtebauliche Entwicklung:

08.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation ist geprägt durch die das Planungsgebiet umgebene historisch gewachsene bauliche Umwelt. Die umgebende Bebauung ist charakterisiert durch kleinteilige Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern und einer Dachhaut aus Dachziegeln in der für den Ortsteil Klockenhagen typischen Form.

Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine Scheune, die gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung unvorteilhaft in Erscheinung tritt.

08.2 geplante städtebauliche Zielstellung

Ausgehend von der vorzufindenden städtebaulichen Situation ist es beabsichtigt, die zwischen der Bebauung freie Fläche mit Wohnhäusern in der Form von Einzelhäusern zu bebauen.

Sie sollen in eingeschossiger Bauweise ausschließlich mit Sattel-, Krüppelwalm oder Walmdächern mit Dachneigungen von 30° bis 50° errichtet werden.

Damit fügen sich die künftigen Wohnhäuser mit ihrer Baumasse in die sie umliegenden Bebauung ein.

Zur Sicherung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sollen vertretbar große Grundstücke entstehen und überdimensionale Wohngebäude vermieden werden.

Zur Sicherung der Umsetzung vorgenannter städtebaulicher Ziele werden die erforderlichen Festsetzungen in die Planzeichnung - Teil A - und in den Text - Teil B - aufgenommen.

09. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO

Die in der Planzeichnung - Teil A - dargestellten Bauflächen sollen zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 (1) BauNVO entwickelt werden.

Die Stadt Ribnitz - Damgarten will entsprechend dem örtlichen Bedarf Wohngebäude (§ 4 (2) 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank - und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) 3 BauNVO) zulassen.

Zulässig sollen ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) 2 BauNVO sein.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Sie werden in diesem Gebiet aufgrund der örtlichen Situation nicht benötigt und sind in vertretbarer Entfernung innerhalb der Stadt vorhanden.

10. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 16 (3) 1 - 2 und 18 (1) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis festgesetzt.

Es wird dabei von der örtlichen Situation ausgegangen.

Das Planungsgebiet ist umgeben von Einfamilienhäusern mit geringen bebauten Flächen, normalen Firsthöhen und einer Eingeschossigkeit. Sie verfügen damit über eine relativ geringe Baumasse und prägen somit entscheidend das dörfliche Bild des Ortsteiles.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird die ordnungsgemäße lang nachhaltig wirkende städtebauliche Entwicklung weitergeführt und vervollkommen. Sie fügen sich damit in die bauliche Umgebung ein.

10.1 Grundflächenzahl nach § 16 (3) 1 BauNVO

Entsprechend den vorgenannten Planungszielen und der beabsichtigten städtebaulichen Zielstellung werden die Grundflächenzahl in Abhängigkeit von einer max. zu versiegelnden Fläche und den bebaubaren Flächen festgesetzt.

Die zulässigen Grundflächenzahlen orientieren sich am Grad der Versiegelung der das Planungsgebiet umgebenden Bebauung. Sie berücksichtigen in ihrer Gesamtheit auch die erforderlichen Versiegelungen für eine ordnungsgemäße funktionelle Nutzung der einzelnen Grundstücke.

Die aus der Sicht der Stadt vertretbaren Grundflächenzahlen sind in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzt und können dort entnommen werden.

10.2 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 und § 18.1 BauNVO
Die max. zulässigen First - und Traufhöhen unterliegen städtebau -
lichen Gesichtspunkten und Planungsabsichten entsprechend der
städtebaulichen Zielstellung des Punktes 08.2.
Sie beziehen sich auf die HN - Höhen des Lage - und Höhenplanes
und sind in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzt.

10.3 Vollgeschoße nach § 16 (2) 2 BauNVO
Die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse kann für die einzelnen
Baufelder den Festsetzungen der Planzeichnung - Teil A - entnom -
men werden. Sie sind in Abhängigkeit von der umliegenden Bebau -
ung festgesetzt.

Mit den inhaltlich in den Punkten 10.1 bis 10.3 begründeten Festsetzungen
wird eine ordnungsgemäße, lang anhaltenden städtebauliche Entwicklung
des Planungsgebietes entsprechend der vorgenannten Situation und den
beabsichtigten Zielen gesichert.

11. Topographie des Geländes:

Bei der Fläche des Planungsgebietes handelt es sich um eine relativ
ebene Fläche.

Das von den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Andreas
und Werner Stechert örtlich aufgenommene Höhennetz weist Höhen
von 5,10 m HN bis 5,40 m HN aus.

An der östlichen Grenze befindet sich ein Graben.

12. Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist in bestimmten Flächen -
anteilen sowohl privates als auch kommunales Eigentum.

Flurstück 86/8	Stadt Ribnitz - Damgarten
Flurstück 86/9	privater Eigentümer
Flurstück 86/13	Stadt Ribnitz - Damgarten
Flurstück 86/14	Stadt Ribnitz - Damgarten
Flurstück 86/17	privater Eigentümer
Flurstück 86/30	Stadt Ribnitz - Damgarten

13. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Aufgrund der unter Punkt 12 dargestellten Eigentumsverhältnisse
sind zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung notfalls
bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Es handelt sich dabei um ein Verfahren nach Baugesetzbuch der
§ 45 bis 84.

14. Natur und Landschaftspflege:

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, gelten nach § 13a (2) 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der Planung erfolgt oder zulässig.

In dem als Kartengrundlage verwendeten Vermessungsplan sind vorhandene Bäume dargestellt. Ihr planerischer Status ist in der Planzeichnung dargestellt, dort entsprechend dem Erfordernis festgesetzt und in der Planzeichenerklärung erläutert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich inmitten vorhandener bereits durchgrünter Wohnbebauung. Durch die zu erwartenden Pflanzungen der künftigen Bauherren ist dann auch im Gebiet selbst ausreichend „Grün“ vorhanden.

Es sind aus städtebaulichen Gründen auch keine weiteren Pflanzungen erforderlich.

Aus diesem Grund wird auf Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in den öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet.

15. Immissionsschutz:

Das Wohngebiet liegt an einer ruhigen, wenig befahrenen Wohnstrasse im Hintergelände als auch an einer Nebenstrasse im schalltechnischen Sinne mit Zielverkehr, so daß keine besonderen Vorkehrungen wegen eines erhöhten Außenlärmpegels getroffen werden müssen.

Der Verkehr entspricht dem wie in einer Wohn- und Spiel- bzw. in innerörtlichen Gemeindestraße. Daher ist kein erhöhtes Lärmaufkommen für die umliegende Bebauung des Wohngebietes zu erwarten bzw. keine Schallschutzmaßnahmen für die an der inneren Erschließungsstrasse geplante Bebauung erforderlich.

Der Schallschutz wird nach Schallschutzstufen der gültigen DIN und VDI 4100 für Wohngebäude ausgeführt.

16. Altlasten / umweltgefährdende Stoffe :

Nach jetzigem Erkenntnisstand besteht für die zu beplanende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 58 kein Altlastenverdacht.

Im Zuge der Durchführung sowohl der hoch als auch tiefbaulichen baulichen Maßnahmen wird bei neuem Erkenntnisstand entsprechend den rechtlichen Anforderungen an den Umgang mit diesen Böden verfahren sowie der Verbleib der Überschußmassen eventuell kontaminierter Böden und Abbruchstoffe nachgewiesen.

17. Erläuterungen zur Anwendung von Planzeichen:

Grundsätzlich wurden in der vorliegenden Planung Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (§ 2 Abs. 1 PlanzV 90) verwendet. In einem Fall wurde von der Möglichkeit des § 2 Abs. 2 PlanzV 90 Gebrauch gemacht und sinngemäß dem Inhalt nach, ein neues Planzeichen entwickelt, um eindeutige Situationen zu kennzeichnen. Es handelt sich dabei um die Zeichen Flächen für Umgrenzung der Flächen (Planzeichen 15.8 der PlanzV 90), die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Dabei handelt es sich um eine Fläche eingrenzende Zackenlinie. Es wird für die Festsetzung für die Freihaltung von der Bebauung bei den Sichtdreiecken verwendet. Da es sich bei dem konkreten Fall um eine sehr kleine Fläche (Sichtdreieck) handelt, ist eine „Umrandung“ dieser kleinen Flächen technisch nicht möglich. Daher wird das in Anlehnung an das Planzeichen 15.8 als Flächenzeichen für vertretbar gehalten.

18. Brandschutz und allgemeine Notsituationen:

Die Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren ist durch das örtliche Alarmierungssystem (Sirenenanlagen) gegeben. Die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Planstraße und des Fußweges und die der Gebäude wird sichergestellt. Zur Bereitstellung von Löschwasser im Falle eines Brandes sind unter Punkt 22.1, 2. Anstrich, Aussagen getätigt.

19. Arbeitsschutz und technische Sicherheit:

Zur Gewährleistung des Arbeitsschutzes und der technischen Sicherheit bei der Umsetzung der vorliegenden Planung sind Detailpläne für eventuell zulässige, sich ansiedelnde gewerbliche Betriebe und Einrichtungen durch die Bauherren bzw. die Betreiber über die das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg - Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme einzureichen. Dabei sind der Bauantrag mit der Baubeschreibung, der Lageplan, die Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, die Darstellung der Technologie und die genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere bei Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz, vorzulegen.

20. Landesvermessung und Liegenschaftskataster:

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung sind die Bestimmungen des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg - Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz vom 21.07.1992 (GVOB. M-V S. 390; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 219-1) i.d.F. vom 22.07.2002 (GVOB. M-V S. 524) einzuhalten.

21. Verkehrserschließung:

An zwei Stellen, direkt an das Planungsgebiet angrenzend, befindet sich der „Birkenweg“ als öffentliche kommunale Verkehrsfläche.

Die Regelquerschnitte der Verkehrsflächen - Planstraße A für den Fahrverkehr und Planstraße B für den Fußgängerverkehr - sind so dimensioniert, daß sie den Nutzungsanforderungen an die verkehrliche Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der örtlichen Situation und den Nutzungsanforderungen genügen. Sie sichern, dass die Anliegergrundstücke fahrverkehrstechnisch und fußläufig entsprechend den Erfordernissen erreicht bzw. durchquert werden können.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Planung wird nach § 10 des Straßen - und Wegenetzes M - V die erforderliche Genehmigung eingeholt.

21.1 Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Planstraße A)

Die innere verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Planstraße A und erhält südlich des Planungsgebietes ihre Anbindung an den Birkenweg.

Sie entspricht einer Wohnstraße. Sie erhält einen Oberflächenbelag aus Asphalt. Zu beider Seiten befinden sich die künftigen Wohnbauflächen.

Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, wird vor Ort entsprechend beschildert und entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen mit besonderen verkehrsberuhigten baulichen Maßnahmen (hier: Beschilderung und Aufpflasterungen) versehen.

Der Fußgängerverkehr benutzt gemeinsam mit dem Fahrverkehr dieser mit verminderter Geschwindigkeit) gleichberechtigt die Fahrbahn.

Der Regelquerschnitt in einer Breite von 5,50 m und einer Fahrbahn-

breite von 3,50 m gewährleistet aufgrund der Tatsache, daß die Verkehrsstärke sehr gering sein, die Straße selten von Lastkraftwagen befahren wird und für Begegnungsfälle in vertretbarer Entfernung die erforderliche Ausweichstelle (Breite 7,50 m) angeordnet ist, ordnungsgemäßes Befahren der Planstraße A.

Die angeordnete Wendeanlage (Wendeanlagentyp 3) in Form eines Wendehammers sichert das Wenden für Lastkraftwagen und 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge bis 10,00 m Länge mit einem Wendekreis für Personenkraftwagen.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Verkehrssicherheit werden nachfolgende Maßnahmen vorgesehen. Das ist deshalb notwendig, weil im Bereich der Einmündung in den Birkenweg ein Sichtdreieck (und die damit in Verbindung stehende Freihaltung des Sichtfeldes) zur Gewährleistung nur einseitig erfolgen kann.

Auf der anderen Seite befinden sich die ergebenen Flächen auf einem Privatgrundstück. Ein vollständiges Sichtdreieck kann somit rechtlich nicht umgesetzt werden.

Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85 / 95 lassen unter Punkt 5.2.2.5 - Sichtfelder - zu, dass die für die Anfahrtsicht erforderliche Sichtfelder bei einer fehlende Realisierungsmöglichkeit durch flankierende Maßnahmen ersetzt werden können.

Es ist vorgesehen, durch die Anbringung der Verkehrszeichen VZ 206 - Halt ! Vorfahrt gewähren ! - in Verbindung mit VZ 326 - 40 - Ende der verkehrsberuhigten Zone - die erforderliche Verkehrssicherheit beim Einfahren von der Planstraße A in den „Birkenweg“ zu gewährleisten. Dazu trägt auch die durch die Festsetzung einer verkehrsberuhigten Zone mit der damit im Zusammenhang bedingten Geschwindigkeitsbeschränkung bei.

Die Fahrbahnoberfläche wird als Bitumenbelag hergestellt.

- 21.2 Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Parkplatz“ (ruhender Verkehr)
Für den ruhenden Verkehr stehen auf den Grundstücken selbst Carports (oder Garagen) und zusätzliche Flächen vor den Carports (oder Garagen) zur Verfügung, da sie durch eine entsprechende Festsetzung erst in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet um ein Gebiet mit wenig Verkehrsaufkommen (Zielverkehr) handelt, werden öffentliche Parkplätze nur in notwendigen Maße (3 Stück) festgesetzt.

Die Fahrbahnoberfläche wird aus Betonpflaster hergestellt.

- 21.3 Verkehrsfläche mit Zweckbindung „Fußgänger“ (Planstraße B)
Der Fußweg - Planstraße B - ist ein öffentlicher Weg. Er erhält seine Anbindung an den im östlichen Bereich vorbeiführenden „Birkenweg“. Der Ausbau geschieht nach Regelquerschnitt und geschieht in Verbindung mit der Planstraße A ein Durchqueren des Planungsgebietes.
Der Fußweg wird in einer Breite von 2,0 m und in einer Oberfläche aus Betonpflaster hergestellt.

22. Erschließung :

22.1 stadttechnische Versorgung

- Versorgung mit Trinkwasser
Direkt im Bereich der Einmündungen sowohl der Planstraße A (südlich gelegener „Birkenweg“) als auch der Planstraße B (östlicher „Birkenweg“) befinden sich in den jeweiligen Straßenräumen Trinkwasserversorgungsleitungen. Von beiden Anschlusspunkten werden Trinkwasserleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Planungsgebietes mit Dimensionen nach Planung des Versorgers in der nach DIN vorgesehenen bzw. zweckmäßigen Anordnung verlegt.
- Versorgung mit Löschwasser
Zur Bereitstellung des Löschwassers im Brandfall wird in der Planstraße A ein Oberflurhydrant installiert.
Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. für eine Löscheinzeit von 2 Stunden Löscheinzeit kann durch einen bereits vorhandenen Hydranten in der unmittelbaren Nähe (max. 200 m) bereitgestellt werden.
Die erforderlichen Leitungs- und Armaturenquerschnitte sind vorhanden sind.
Es ist also jederzeit ein Schlauchangriff der Feuerwehr möglich.
- Versorgung mit Erdgas
Es wird beabsichtigt, die Möglichkeit der Versorgung der Wohngebäude mit Erdgas zu gewährleisten. Dazu werden durch den Verleger Leitungen entsprechender Dimensionen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der nach DIN vorgesehenen bzw. zweckmäßigen Anordnung verlegt.
Beim Verlegen von Versorgungsleitungen oder bei Bebauung bzw. Bepflanzungen werden die geforderten Mindestabstände bzw. Schutzstreifen nach gültigem Regelwerk eingehalten. Es erfolgt keine Überbauung mit Asphalt, Beton oder ähnlichem Material außer in direkten Kreuzungsbereichen. Freigelegte Gasleitungen werden fachgerecht

gegen Beschädigung gesichert und eventuell aufgetretenen Beschädigungen unverzüglich gemeldet. Die Überdeckung von Gasleitungen wird nicht geändert.

Die genaue Lage und die Überdeckung werden durch Suchschachtungen ermittelt. Die ober- oder unterirdischen Anlagen bzw. Hinweiszeichen werden in der Lage und im Standort nicht verändert.

Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung mit der E:ON Hanse AG.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten werden die erforderlichen Auftragsbescheine beantragt.

Die Durchführung von Baumaßnahmen wie Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen wird gewährleistet.

- Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

Der Anlagenbestand wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Für die Erschließung störende Anlagen werden in Übereinstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen von Baufreimachungsmaßnahmen umverlegt.

Die erforderlichen Beantragungen erfolgen dazu rechtzeitig.

Geeignete Flächen zur Erweiterung des Anlagenbestandes werden im öffentlichen Bauraum der Verkehrsflächen bereitgestellt.

Bei fortführenden Planungen werden sowohl die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG als auch die Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG berücksichtigt.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgungsleitungen werden durch den Versorger Telekom verlegt und somit eine Grundversorgung gesichert.

In den Randzonen des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt.

Es wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Deutschen Telekom AG, T-Com, abschlossen.

- Straßenbeleuchtung

Zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zwei Straßenlampen vorgesehen.

22.2 stadttechnische Entsorgung

- Ableitung des Schmutzwasser

Östlich des Planungsgebietes führt von Süden nach Norden ein Teil des Birkenweges. Hier befindet sich eine ausreichend dimensionierte Schmutzwasserleitung, in die die Einleitung des anfallenden Abwassers des geplanten Wohngebietes und durch ein Pumpwerk geschehen kann.

Die dafür erforderliche Abwasserschmutzleitung wird in entsprechen der Dimension innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der nach DIN vorgesehenen bzw. zweckmäßigen Anordnung verlegt.

Der Erschließungsträger wird sich entsprechend dem Erfordernis die Planungsunterlagen für den Schmutzwasserkanal durch den Abwasserzweckverband bestätigen lassen. Es wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

- Ableitung des Niederschlagswassers

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl der Baugrundstücke als auch die der öffentlichen Verkehrsflächen folgt im Bereich der Anbindung des Wohngebietes an den asphaltierten Bereich der Straße „Birkenweg“. Die vorhandene Rohrleitung, die in den Graben 29/2 einmündet, hat eine Sohlentiefe von 2,92 m. Im Wohngebiet liegen Geländehöhen von ca. 5,30 m bis ca. 5,50 m an. Das bedeutet, dass das gesamte Wohngebiet höhenmäßig an diese Rohrleitung angeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Kapazität der Rohrleitung ist sie aufgrund der Hydraulik jedoch nicht leistungsfähig genug, um das anfallende Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet Birkenweg abzuführen.

Es ist deshalb geplant, im Wohngebiet Vorkehrungen zu treffen, dass Wasser über einen gewissen Zeitraum innerhalb des Gebietes gespeichert wird. Das soll über einen Staukanal - Rohrleitung mit einer entsprechend großen Dimension geschehen.

Das bietet die Voraussetzung, dass das gesamte Niederschlagswasser des Planungsgebietes ordnungsgemäß der Vorflut zugeführt werden und es zu keiner Beeinträchtigung der Grundstücke der angrenzenden Wohngebiete kommen kann.

Dazu liegt eine Untersuchung des Ingenieurbüros Voß & Mudrack GmbH Marlow mit der entsprechenden Aussage vor.

In Zusammenarbeit mit dem zuständigen Wasser - und Bodenverband

und der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Landkreises Nordvorpommern wird im Zuge der weiterführenden tiefbaulichen Planung die Größe des erforderlichen Drosselabflusses und die Erschließungsplanung festgelegt.

- Abfallentsorgung

Der anfallende Haus - und Sperrmüll und auch die gewerblichen Abfälle werden nach Satzung über die Abfallwirtschaft sowie die Entsorgungsbedingungen des Landkreises Nordvorpommern vom 21.06.2005 durchgeführt.

Der geplante Regelquerschnitt der Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m (im Bereich der Ausweichstelle 7,50 m), die technische Ausführung der 3,50 m breiten Fahrbahn (im Bereich der Ausweichstelle 5,50 m) mit einer Tragfähigkeit von 26 t und die geometrischen Abmessungen der Wendeanlage sichern die Befahrbarkeit mit den zum Einsatz gelangenden Abfallsammelfahrzeugen. Die erforderlichen Schleppkurven wurden bei der Ausführung der Kurven berücksichtigt.

Damit befindet sich die Planung im Einklang mit dem § 12 (3) der Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Mecklenburg - Vorpommern, in dem es heißt: „Straßen und Wege werden durch Entsorgungsfahrzeuge nur befahren, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Sachen möglich und eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge vorhanden ist.“

Die geometrischen Abmessungen und Zulässigkeiten wurden entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens gewählt. Danach sind auch Fahrbahnbreiten von 3,50 m in Anliegerstraßen anwendbar, wenn die Verkehrsstärke sehr gering ist, die Straße von Lastkraftwagen selten befahren wird und für Begegnungsfälle Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die geplante Verkehrsfläche wird damit den Anforderungen des oben genannten Paragraphen der vorgenannten Satzung gerecht.

Beiderseitig der befestigten Fahrbahnbreite von 3,5 m erhält die Planstraße A auf einer Breite von 50 cm (innerhalb des Sicherheits- bzw. Grünstreifens) eine Befestigung mit Schotterrassen.

Diese Befestigung dient zusätzlich als mögliche Ausweichfläche bei Gegenverkehr. Die Befahrbarkeit dieses befestigten Streifens ist auch ganzjährig für Müllsammelfahrzeuge geeignet und zulässig. Zusätzlich werden Parkverbotsschilder aufgestellt.

23. Kostenschätzung (Brutto)

23.1 stadttechnische Versorgung

- Straßenbeleuchtung 18 000,00 Eur

23.2 stadttechnische Entsorgung

- Entsorgung des Schmutzwassers 23 300,00 Eur

- Ableitung des Niederschlagswassers 43 000,00 Eur

23.3 Verkehrserschließung

- Planstraße A 78 000,00 Eur

- Planstraße B 7 250,00 Eur

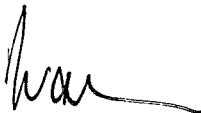
23.4 Abbrucharbeiten

Abbruch der Scheune 12 000,00 Eur

23.5 Kostenschätzung (brutto) gesamt

181 550,00Eur

Die Kosten zur Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektroenergie und Fernmeldetechnik werden nach der gängigen Praxis durch die betreffenden Versorgungsunternehmen auf der Grundlage von Erschließungsverträgen übernommen und sind hier nicht aufgeführt.

i.v. 

.....
Der Bürgermeister