

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.2 DER GEMEINDE LALENDORF

1.0 ALLGEMEINES

1.1. RECHTSGRUNDLAGE

- § 246a
- nicht bestätigter Flächennutzungsplan
- Flurkarte
- Lage- und Höhenplan
- B-Plan Nr.1 Gewerbe- und Industriegebiet
- Dorferneuerungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan "Rheingas"
- Aufstellungsbeschuß der Gemeindevertretung

1.2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird westlich von dem zu erwerbenden Flurstück Nr. 67 und dem Flurstück Nr. 54, südlich durch die Straße zum "Ziest", östlich durch die Eigenheime an der Hauptstraße und nördlich durch die Bebauung an der Reichsbahntrasse begrenzt.

Das Bauland ist insgesamt Ackerland und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Geltungsbereich an der westlichen Baufeldgrenze tangieren Leitungen (Telekom und Wasserleitung) den unterirdischen Bauraum. Für die Leitungstrassen sind Leitungsrechte zu planen.

Größe:

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche von ca 4.27 ha.

1.3. Bestand

Gebäude:

Im Geltungsbereich des B-Planes sind bis auf Garagen und einige Schuppen keine weiteren Gebäude vorhanden.

Vegetation:

Im Plangebiet sind Knicks, Obstbäume und freistehende Laubbäume vorhanden, die nach der planerischen Konzeption weitestgehend zu erhalten und in die Grüngestaltung der Ortslage mit einzubeziehen sind.

Acker/Weideland:

Der überwiegende Teil des Geländes wird von der Landwirtschaft genutzt.

2.0. PLANUNGSZIELE

2.1. ZIELE DER GEMEINDEENTWICKLUNG

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohnungsbaues ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich. Der aufgestellte Entwurf des B-Planes zeigt die verkehrsmäßige Anbindung an die vorhandene Ortschaft und die Abrundung der Ortslage mit der erforderlichen Infrastruktur.

Aufgrund von Anträgen zum Bau eines Eigenheimes und im Hinblick auf die Ansiedlungen im Gewerbegebiet und die daraus entstehenden Wünsche, auch die Wohnung in der Nähe zu haben, wird die Gemeinde diesen attraktiven Standort anbieten.

2.2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wird als Nutzung gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Aufgabenstellung der Gemeindeverwaltung, sind die Grundstücke der Wohnhäuser ca. 500 qm groß zu planen.

2.3. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen:

Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind insgesamt ca. 0.59 ha öffentliches Grün festgesetzt. Damit werden die vorhandenen, wie auch die neu anzulegenden schutzwürdigen Landschaftselemente erhalten.

Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen:

Sämtliche Grünflächen werden mit standortgerechten Gehölzen, soweit erforderlich, bepflanzt.

Die Pflanzliste des Grünordnungsplanes ist einzuhalten.

Ausgleichsfunktionen:

Die öffentlichen Grünflächen stellen einen natürlichen Ausgleich für die reduzierte Landschaft dar.

Bei der Gestaltung der Flächen ist die Vielfalt der einheimischen Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Private Grünflächen:

Anpflanzung

Aus Gründen von Umweltbelangen sowie der positiven Gestaltung des Ortsbildes wird vorgeschlagen, pro Grundstück der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, falls nicht vorhanden, mindestens einen Laubbaum zu pflanzen.

Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sollen für die Straßenzüge in Art und Material einheitlich erfolgen. Dadurch wird eine großzügige Gestaltung des öffentlichen Außenraumes erreicht. In Anlehnung an die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Gebiete um Lalendorf wird die lebende Hecke vorgeschlagen.

Um eine gegenseitige Behinderung der Planungen zu verhindern, hat eine Abstimmung zwischen der grünordnerischen Beleitplanung und dem Erschließungsprojekt zu erfolgen.

2.4. STADTEBAULICHE GESTALTUNG

Aus städtebaulicher Sicht wird durch den geplanten Wohnungsbaustandort der Ort abgerundet. Die städtebauliche Lösung wird hauptsächlich durch die Struktur der Straßen und Wege geprägt. Städtebauliche Räume werden durch die Linienführung der Straßen, die Anordnung der Gebäude, die Stellung der Gebäude zum Straßenraum (Giebel bzw. Längsfront zur Straße) und die Raumbildung durch Grünzonen gebildet.

Die Haupterschließungsstraße erhält beidseitig einen Gehweg.

Die Grundstückseinfahrten sollten durch Bäume betont werden.

Versiegelte Flächen sind so gering wie möglich zu halten und in unterschiedlicher Farbe und Form sinnvoll zu gliedern.

Die Zusammenlegung benachbarter Grünstreifen entlang der Straße und Grundstücksgrenzen kann sehr wesentlich zur Gestaltung der städtebaulichen Räume beitragen. Die Grundstücksgrenzen sollten lediglich durch eingearbeitete Zäune und niedrige Hecken gestaltet werden.

Zur Erhaltung der Topographie sollte Bodenauf- oder -abtrag begrenzt werden.

2.3. BAUGESTALTERISCHE ZIELSTELLUNG

Bei der Gestaltung der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser ist die Formenvielfalt voll auszuschöpfen. Die Dachform kann als Walm-, Krüppelwalm- bzw. als Satteldach ausgebildet werden.

Die Fassaden sind in sichtbarem rötlichbraunem Ziegelmauerwerk bzw. als helle Putzflächen auszuführen, sie sollten sich aber in ihrer Gesamtentwicklung der Einzelelemente deutlich unterscheiden.

Bauten, die breiter als 16 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden.

Die Dächer sind mit rötlichen Dachziegeln zu decken.

Eine Dachneigung von 30 Grad darf nicht unterschritten werden.

Die Dachformen der Nebengebäude sind der Hausdachform anzupassen bzw. als Flachdach mit Attika und Innenentwässerung auszubilden.

3.0. ERSCHLIESSUNG

3.1. VERKEHRSPLANUNG

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Wohnungsbaustandortes an die vorhandene Ortslage erfolgt über eine Anbindung an die Hauptstraße von Lalendorf.

Die Anbindung ist in Höhe der Einbindung der Kastanienallee in die Hauptstraße vorgesehen.

Eine weitere Anbindung ist an der Straße zum "Ziest" (Naherholungsgebiet) geplant.

Das gesamte Baugebiet wird als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt.

Die Höchstgeschwindigkeit wird mit 30 km/h festgelegt.

Parkplätze/ ruhender Verkehr

Für den privaten ruhenden Verkehr sind die Grundstücke der Eigentümer zu nutzen (Garagen/ Carport/ Auffahrten etc).

3.2. VER- UND ENTSORGUNG

Für das gesamte Baugebiet ist ein detailliertes Gesamterschließungsprojekt zu erarbeiten, welches mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen ist.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist das vorhandene Wasserwerk abzusichern.

Die Entsorgung des Schmutzwassers hat über die vorhandene Kläranlage zu erfolgen.

Die vorhandenen Eigenheime an der Hauptstraße sind im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke des Bebauungsplanes mit anzuschließen. Die Regenwasserentsorgung hat über die zentrale Entsorgung in der Hauptstraße zu erfolgen.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die vorhandene Trafostation zu realisieren.

Die Wärmeversorgung erfolgt individuell.

Als Energieträger für die Wärmeversorgung sollten nur umweltschonende Heizmedien wie Flüssiggas, Öl oder Erdgas zum Einsatz kommen.

Für die Wohnbebauung ist ein Standort der Wertstoffeffassung (Container, Ialu) vorgesehen.

Es sind die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, wie das Abfallgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis etc. zu beachten.

Für nicht verunreinigten Erdstoff besteht Verwertungsgebot. Soweit dieser auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Müllkippen bzw. Deponien verwendet werden. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Erdaushubdeponien abzulagern.

Vorhandene abgespannte, wie auch erdverlegte Elektrokabel oder andere Leitungen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes liegen und von der Planung berührt werden, sind durch die entsprechenden Träger umzuverlegen.

Bei Funden während der Bauarbeiten ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

4.0 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Die Forderungen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind einzuhalten. Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Es sind folgende Werte 0.5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster des zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedachten Gebäudes einzuhalten:

allgemeines Wohngebiet (WA):	tags	55 dB
	nachts	40 dB

5.0 FLACHENBILANZ

Das Plangebiet des B- Planes umfaßt eine Fläche von ca. 4.2769 ha.

öffentliche Grünflächen	ca. 0.36 ha
öffentliche Straßen	ca. 0.56 ha
Anliegerwege (privat)	ca. 0.08 ha
allgemeines Wohngebiet	ca. 3.07 ha
Abfallentsorgung	ca. 0.01 ha
Leitungsrechte	ca. 0.2 ha

6.0 AUSGLEICHMAßNAHMEN

Da durch die Bebauung eine Versiegelung von Natur und Landschaft entsteht, sind Ausgleichmaßnahmen in Form der Aufwertung von Ackerland und Grünlandflächen zu schaffen. Der Nachweis ist mit dem Grünordnungsplan zu erbringen.

7.0 KOSTENSCHÄTZUNG

Grunderwerb	369.000 DM
Straßenbau	739.000 DM
Regen-/Schmutzwasser Trinkwasser	97.200 DM
Grüngestaltung	138.650 DM

	1.343.850 DM
	=====

Die Begründung wurde in der Gemeindevertretung am 07.07.93
gebilligt.

Lalendorf, den 15.11.93


Der Bürgermeister

