

**Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 2
„ Wohngebiet Kastanienallee „
der Gemeinde Charlottenthal
1. Änderung**

Juni 2001

1. BEGRÜNDUNG

(Begründung zum Verfahren gemäß § 3(2) BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 02 „Wohngebiet Kastanienallee,; 1. Änderung der Gemeinde Charlottenthal, Landkreis Güstrow

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Heutige Situation
3. Ziel und Zweck der Planung

4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 4.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB
 - 4.3 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
 - 4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB
 - 4.5 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25.a) BauGB
 - 4.6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
 - 4.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB

5. Archäologische Funde

6. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet
 - 6.1 Sozialmaßnahmen
 - 6.2 Bodenordnende Maßnahmen
 - 6.3 Kosten

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 86 LBauO für Mecklenburg-Vorpommern)

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Charlottenthal hat in ihrer Sitzung am 06.07.93 die Aufstellung und am 06.11.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Wohngebiet Kastanienallee" beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Charlottenthal unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung (LBauO) für Mecklenburg-Vorpommern sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung,

aufgestellt.

Als Planunterlage dient der im Jahre 1993 vom Vermessungsbüro Roland Hiltcher & Hans-Dieter Becker, Meyenburger Str. 16a, 19370 Parchim erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000.

Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Charlottenthal, Flur 1 und ist im einzelnen in der Planzeichnung (Teil A) genau gekennzeichnet.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Entwurf) der Gemeinde Charlottenthal stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar, so daß die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde entwickelt sind.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. HEUTIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Charlottenthal. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits zu 85 % mit Wohnhäusern bebaut. Die Erschließung des B-Plangebietes ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie mit einer gepflasterten Erschließungsstraße vorhanden. Am südlichen Geltungsbereich grenzt Wohnbebauung, die von Hausgärten umgeben ist, an. Landwirtschaftliche Betriebsstätten oder andere störende Emissionsträger tangieren den Geltungsbereich nicht.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde war es, im Rahmen dieses Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da in der Gemeinde Charlottenthal im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Nachfrage nach Wohnbauland besteht, die aber nur durch die Ausweisung neuer Flächen gedeckt werden kann. Darüber hinaus war durch die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich eine Arrondierung der Ortslage bei gleichzeitiger Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum unter Einbeziehung der bestehenden naturräumlichen Strukturen beabsichtigt. Ferner sollten durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten so gesteuert werden, daß gestalterische Belange und landschaftliche Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden. Ziel der Gemeinde war es u.a. auch, das Wohnen nahe am Hauptort der Gemeinde unter Einbeziehung der dörflichen Strukturen zu fördern und in einer dem Ortsbild angemessenen Weise zu entwickeln. Durch die im Geltungsbereich vorhandene Hanglage und deren Ausnutzung zur Gestaltung der Baulichkeit kam es in der Vergangenheit zu baurechtlichen Problemen bei der Bestimmung der Vollgeschossigkeit. Da diese Ausnutzung der Hanglage

städtebaulichen Aspekten nicht widerspricht und das Auffüllen des Hanges nicht sinnvoll und gewollt ist, wurde die 1. Änderung des B-Planes in Form der Änderung der textlichen Festsetzung 2.2 notwendig.

Die Gemeinde als ehemalige Eigentümerin der Flächen östlich der Planstraße A, konnte ihrer Vorsorgeverpflichtung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommen und diesen Bereich kurzfristig den Bauwilligen für eine Bebauung zur Verfügung stellen.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Planungsvorgaben und den Zielsetzungen der Gemeinde entwickelt.

Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die bei der ersten Planaufstellung noch unbebauten, Acker- bzw. Brachflächen sollten entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde einer Wohnbebauung zugeführt werden (85 % der möglichen 20 Eigenheime sind bereits errichtet). Dementsprechend wurden die Bauflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es durften bei einer offenen Bauweise nur eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Mit der 1. Änderung sind für Grundstücke, die an der Hanglage liegen, auch der Ausbau des Untergeschosses als Vollgeschoß möglich.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 entsprechen dem nutzungsbedingten Bedarf. Sie lassen einerseits den Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, ermöglichen andererseits aber die gewünschte städtebauliche Ordnung und gewährleisten, daß der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig" sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2, wonach die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden dürfen, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung sind gemäß § 19(4) BauNVO Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Grundfläche mit anzurechnen.

Durch die o.g. Festsetzungen und durch die verhältnismäßig niedrige Grundflächenzahl werden die Möglichkeiten einer dem ländlichen Siedlungsraum entsprechenden Gartengestaltung, insbesondere der Vorgärten, verbessert und die Versiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt.

Auch die unter II. beschriebenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die bestehende ortstypische Bebauung mit der Zielsetzung, den Charakter der für diesen Landschaftsraum typischen Dachformen und Fassaden zu erhalten und Flachdächer (ausgenommen Garagen und Nebenanlagen), "bunte" Fassaden und ortsuntypische Einfriedungen zu vermeiden.

Störende Emissionsträger, insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit Mastställen, Silopläätzen oder Güllebehältern sowie Freizeitstätten oder störende Gewerbebetriebe, die die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich planungsrechtlich nicht zuließen, grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht an.

Auch von den im Norden und Westen des künftigen Wohngebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen wirken Emissionen nur in einem Maße ein, das in einem ländlich geprägten Landschaftsraum vertretbar und zumutbar ist. Beschwerden seitens der dort ansässigen Bevölkerung sind der Gemeinde nicht bekannt.

4.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) Nr.11 BauGB

Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung durch Wohnbebauung wurde unter Einbeziehung des vorhandenen Gemeindeweges die Erstellung einer neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich.

Entsprechend der reinen Anliegerfunktion der Straßen ist ein verkehrsberuhigter, dem ländlichen Raum entsprechender Ausbau realisiert worden ; Breite der befestigten Fläche maximal 3 m mit beidseitiger begrünter Berme von 1,25 m Breite (Detail siehe Teil A Planzeichnung).

Die Befestigung der Straßen wurde in Straßenpflaster ausgeführt, um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen. Die Wendeanlage der Planstraße A erhielt einen Durchmesser von 18 m, so daß Müllfahrzeuge in einem Zuge wenden können.

Die erforderlichen privaten Stellplätze wurden auf den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt und müssen bei Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

4.3 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB

Spielplatz

Um den Kindern, die künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufwachsen, ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten, wurde am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 550 qm festgesetzt.

Gegen seine Lage unmittelbar an der Planstraße bestehen aufgrund der geringen zu

erwartenden Verkehrsbelastung und der beabsichtigten Gestaltung der Planstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße keine Bedenken; er kann vielmehr entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde in die Gesamtgestaltung und Grünordnung des öffentlichen Bereichs mit einbezogen werden.

Da bei den getroffenen Festsetzungen auf den Baugrundstücken noch ausreichend Freiflächen vorhanden sind, wurde auf die Festsetzung eines Spielplatzes für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) verzichtet.

Parkanlage

Die nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, vorhandenen Gehölzbestände (Kastanien) haben landschaftsprägenden Charakter und sind daher in ihrem Bestand zu sichern. Durch die Einbeziehung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird dies sichergestellt. Die intensive Nutzung ist nicht vorgesehen, vielmehr soll dieser Bereich naturbelassen bleiben. Die in diesem Bereich vorgesehene Fußwegverbindung soll nicht befestigt, sondern nur als "Padd" (evtl. mit wassergebundener Decke) hergerichtet werden.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB

Um Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartende Flächenversiegelung planungsrechtlich abzusichern und um zu gewährleisten, daß diese Maßnahmen bei der Erschließung des Gebietes auch realisiert werden, wurde neben den unter 4.5 zusätzlich festgesetzten Maßnahmen eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Gesamtgröße von ca. 3.800 qm planzeichnerisch festgesetzt (nähere Ausführungen hierzu siehe 4.6 sowie textliche Festsetzung Nr. 4).

4.5 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) Nr. 25.a BauGB

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Deshalb ist es erforderlich, für eine entsprechende Einbindung in die Landschaft und für eine räumliche Gliederung des Bereiches zu sorgen. Im Bebauungsplan sind deshalb Bepflanzungsmaßnahmen im Randbereich des Planungsgebietes vorgesehen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9(1) 25.a BauGB getroffen worden mit der Maßgabe, daß für die Anpflanzungen nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze verwendet werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3). Diese Pflanzflächen wurden mit Baubeginn der Planstraße bepflanzt.

Darüberhinaus wird textlich festgesetzt, daß auf jedem Baugrundstück zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Diese Maßnahmen sind nicht zuletzt auch als Ausgleich für die vorgesehene Wohnbaunutzung und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft

anzusehen (siehe 4.6).

Die nachfolgende Liste beinhaltet standortgerechte Gehölze (potentielle natürliche Vegetation), die der Bepflanzung dieser Streifen, aber auch der Bepflanzung der privaten Hausgärten zugrundegelegt werden sollte. In den Gärten sollten zusätzlich Obstgehölze und Hecken gepflanzt werden. Diese Liste wurde auch den künftigen Bauherren und anderen an der landschaftsgerechten Bepflanzung interessierten Bürgern zur Verfügung gestellt .

Gehölzart		Natürliche Wuchsform	Funktion für die Tierwelt		
Stieleiche	Quercus robur	Baum (B)	B	D	N
Sandbirke	Betula pendula	B	B		N
Hainbuche	Carpinus betulus	B		D	N
Brombeere	Rubus fruticosus	Strauch(St)	B	D	N
Hundsrose	Rosa canina	St	B	D	N
Weißdorn	Crataegus monogyna	St	B	D	N
Haselnuß	Corylus avellana	St	B		N
Eberesche	Sorbus aucuparia	St	B		N
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	St	B	D	N
Pfaffenhütchen	Eunoymus eurpaea	St			N
Schlehe	Prunus spinosa	St	B	D	N
Traubenkirsche	Prunus padus	St	B		N
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	St		D	N
Stechpalme	Ilex aquifolium	St	B	D	N
Eibe	Taxus baccata	St		D	N
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	St		D	N
Liguster	Ligustrum vulgare	St	B	D	N
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	St		D	N
Besenginster	Cytisus scoparius	St	B	D	N
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Ranker (R>			N
Hopfen	Humulus lupulus	R			N
Efeu	Hedera helix	R			N

ausschließlich für feuchte Standorte:

Moorbirke	Betulus pubescens	B	B		N
Schwarzerle	Alnus glutinosa	B	B		N
Esche	Fraxinus excelsior	B	B	D	N
Faulbaum	Rhamnus frangula	St	B		N
Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus		St			N
Grau weide	Salix cinerea	St			N
Ohrchenweide	Salix aurita	St			N
Bastardweide	Salix rubens	St	B		N

Baumschulqualität

für Sträucher: 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,80 - 1 ,00 m

für Bäume : leichte Heister, 1 x verschult, ca. 1 ,50 m

B = Bienenweide

D Deckungspflanze für Vogelbruten und Kleintiere

N = Nahrungspflanze

Liste standortgerechter Gehölze für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02 "Wohngebiet Kastanienallee" ; 1. Änderung der Gemeinde Charlottenthal.

4.6 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen und zu bewerten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Natur und Landschaft in besiedelten wie unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Damit fordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen. Unter Vermeidungsaspekten stellt der vorgesehene Standort für die bauliche Nutzung keine ungünstige Fläche dar. Die Realisierung von Wohnbauflächen in diesem Bereich stellt eine Arrondierung des bereits teilweise von Bebauung umgebenen Bereiches dar.

Dennoch bedeutet die Realisierung des Bebauungsplanes einen Eingriff in den Naturhaushalt. Die veränderte Gestalt und Nutzung von Grundflächen beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild. Eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung liegt vor, wenn sich wie im vorliegenden Fall die äußere Erscheinungsform der Landschaft ändert. Flächen, die vorher Ackerbrache waren, werden überbaut, versiegelt (Pflaster) oder als Hausgärten einer anderen Nutzungsform zugeführt.

Wenn auch der Wert eines Landschaftsbildes für den einzelnen an den subjektiven Bedürfnissen nach Schönheit, Heimat und Erholung mißt, so hat doch der Gesetzgeber für die Sicherung des Landschaftsbildes Funktions- und Wertelemente unterschiedliche Bedeutung formuliert.

Von allgemeiner Bedeutung sind:

- landschaftliche Vielfalt
- Landschaftscharakter, -eigenart, -schönheit
- natürliche Klima- und Luftverhältnisse
- Ruhebereiche

Von besonderer Bedeutung sind natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften, strukturbildende Landschaftselemente u.a.

Die künftige Durchgrünung des Gebietes sollte neben raumbildenden Strukturen auch Einzelgehölze, Baum- und Strauchreihen (Hecken) umfassen. Bedeutsam bei der Durchgrünung werden auch die Pflanzungen der Grundstückseigentümer sein. Hilfreich könnte eine Liste mit standortgerechten Gehölzen (potentielle natürliche Vegetation) sein, die man den Bauwilligen in die Hand geben sollte (siehe Seite 8). Hecken, Bäume (auch Obstbäume) stellen einen wichtigen Gestaltungsfaktor für ein neues Landschaftsbild dar. Der Gesetzgeber billigt zu, daß Beeinträchtigungen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können, wenn auch ein Teil der Eigenart des Landschaftsbildes unwiederbringlich verloren geht. Um so wichtiger ist es, daß die baulichen Strukturen nicht dominieren und durch charakteristische Landschaftselemente durchgrünt werden.

Von den im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen (überwiegend Ackerbrache) wurden für Verkehrsflächen, Zufahrten, Gebäude und gepflasterte Freiflächen (Terrassen) maximal ca. 5.900 qm zusätzlich versiegelt:

Nachweis:

Bauflächen (brutto):	11.650,0 qm	davon maximal versiegelbar:
11.650 qm x 0,3 (GRZ) =	3.495,0 qm	
zuzügl. 30 % gemäß		
textl. Fests. Nr. 2 =	1.048,5 qm	
gesamt		4.543,5 qm
Verkehrsflächen (brutto) :	2.200,0 qm	
davon 60 % Versiegelung =		1.320,0 qm
maximal versiegelbare Fläche:		5.863,5 qm

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen bzw. festgesetzt:

a) Minimierungsmaßnahmen

Die Erschließung des Gebietes ist so realisiert worden, daß keine wertvollen Landschaftsbestandteile wie Bäume, Strauchbestände oder Gräben davon betroffen sind. Das Gebiet wird durch Stichstraßen erschlossen, wodurch unnötiger Fremdverkehr mit den entsprechenden Emissionen vermieden wird. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen wurden die Straßen, Wege und private befestigte Flächen gepflastert, damit ein Teil des Regenwassers versickern kann. Im übrigen wurden alle Verkehrsflächen schmal und mit Grünstreifen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ausgebaut. Den Grundstückseigentümern wird zusätzlich die Versickerung des Regenwassers und die Nutzung zum Gießen des Gartens empfohlen, um der Wasserabführung und Grundwasserspiegelsenkung entgegenzuwirken. Damit wird dem § 1(5) 7. BauGB entsprochen.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Anlegen von Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen in einer Größenordnung von 1.800 qm.
- Pflanzen von Einzelbäumen (ca. 20 Stck.) auf den Baugrundstücken
- Anlegen einer naturnahen Parkanlage in einer Größenordnung von ca. 1.400 qm
- Herrichten einer naturnahen Grünfläche (Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in einer Größenordnung von ca. 3.800 qm.
- Anlegen von Straßenbegleitgrün in einer Größenordnung von ca. 600 qm.

Durch das Anlegen einer naturnahen Grünfläche und das Bepflanzen mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfährt das Brachland eine Aufwertung. Der potentiell versiegelbaren Flächen von 5.900 qm stehen ca. 7.600 qm höherwertige Ausgleichs-flächen gegenüber.

Im Hinblick auf diese Höherwertigkeit und auf die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, hier insbesondere das Setzen von ca. 20 Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf weitere Ausgleichsflächen sowie auf Ersatzmaßnahmen verzichtet. Die 1. Änderung des B-Planes führt nicht zu einer anderen Betrachtung der Eingriffsregelung.

4.7 Führung von Ver - und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) Nr. 13 BauGB

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das vorhandene Netz wird dem Bedarf entsprechend erweitert.

Eine Versorgung der Gemeinde mit Erdgas durch die HGW HanseGAS GmbH ist im Jahre 1995 abgeschlossen worden .

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost "TELEKOM".

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Versorgungsnetz. Das Netz wird entsprechend dem Bedarf erweitert.

Wobei folgende Hinweise zu befolgen sind:

1. Die Bedingungen der Wasserversorgung ergeben sich aus der AVB Wasser V (GBl. Nr. 31, 1986, Teil 1 § 11(1). Jeder Wasseranschluß (Eigentümer von Grundstücken) ist mit einem Wasserzähler auszurüsten.
2. Alle Leitungen sind in öffentliche Straßen bzw. Wege zu verlegen. Nach Möglichkeit ist für die Lage der Trinkwasserleitung der Fußweg bzw. Randlage zu wählen.
3. Nach Rohrverlegung und vor Verfüllung des Grabens ist die Leitung einzumessen und es sind Bestandsunterlagen zu fertigen.
4. Dem künftigen Betreiber sind folgende Unterlagen zu übergeben:
 - Bestandsunterlagen
 - Preigabe des Gesundheitsamtes
 - Protokoll der Druckprobe nach DIN 4279
5. Die Druckprobe sollte im Beisein des Betreibers erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß sämtliche Erschließungskosten 100 Prozent durch die zukünftigen Bauherren zu tragen sind. Der Anschluß an die vorhandene Trinkwasseranlage ist genehmigungspflichtig.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation in die Kläranlage Charlottenthal .

Oberflächenentwässerung:

Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen soll aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung erfolgen. Entsprechende Planungen einschließlich der hydrologischen Nachweise wurden erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Güstrow bzw. dessen Auftragnehmer. Entsprechende Container für die Wertstoffeffassung befinden sich in zumutbarer Entfernung in der Ortslage.

Altablagerungen:

Da es sich in diesem Bereich um ehemalige Acker- und Gartenflächen handelt, ist eine Kontaminierung nicht wahrscheinlich.

Sollten jedoch während der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Geruch des Bodens auftreten, ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur zu informieren.

Für den durch Schadstoffe nicht verunreinigten Bodenaushub besteht ein Verwertungsgebot. Durch Festlegung eines Massenausgleichs, bzw. des Einsatzes bei Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwällen und anderen landschaftspflegerischen Maßnahmen können diese Baurestmassen verringert werden. Soweit der Bodenaushub auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden. Damit wäre die im Rahmen der Stilllegung von Abfallentsorgungsanlagen gemäß der §§ 10 und 10a Abfallgesetz geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Darüber hinaus anfallender Boden ist auf zugelassenen Bodenaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ihre Lage ist mit dem Ortsbrandmeister und dem Zweckverband abzustimmen. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde möglich sind, ist bei Funden oder bei auffälligen Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum

Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Der Baubeginn ist vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET

6.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt den Neubau der Planstraße A, den Ausbau des Gemeindeweges sowie das Anlegen und Herrichten der öffentlichen Grünflächen.

6.3 Kosten

Die Durchführung der im B-Plan notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgten im Rahmen der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Strom, Telefon etc. belasten die Gemeinde nicht, da diese Maßnahmen von den Versorgungsträgern direkt mit den Anliegern abgerechnet werden.

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

Da in den vergangenen Jahren in der Gemeinde einige Gebäude entstanden sind, die u.a. in der Auswahl der Materialien und in der Dachform den für diesen Landschaftsraum typischen Gebäuden nicht entsprachen, hat die Gemeinde Charlottenthal sich zum Ziel gesetzt, für künftige Neubaugebiete eine Gestaltung zu erreichen, die sich an dem in der Gemeinde vorherrschenden Aussehen der Gebäude orientiert. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden deshalb gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß in diesem Bereich das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage des Planbereiches im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen Dachform und Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

Dachform, Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, die nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden dürfen, mit einer Dachneigung von 30 – 50° zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt in Anpassung an die den Planbereich begrenzende bestehende Bebauung mit dem Ziel, den Charakter der Bebauung mit den typischen Dachformen zu erhalten und negative Einflüsse (Flachdächer, Walmdächer) zu vermeiden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen gemäß § 12 und für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Baumaterialien

In Anlehnung an die vorhandenen ortstypischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhalts des dörflichen Charakters sind bezüglich der zu verwendenden Baustoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur rote Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3015.
- Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten oder rotbunten Verblendmauerziegeln herzustellen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und offene Kleingaragen (Carports) können auch aus Holz erstellt werden. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des Verblendmauerwerks gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

Einfriedigungen

Es wird festgesetzt, daß im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einfriedigungen als lebende Hecke (unzulässig sind Nadelgehölze), ggf. mit Maschendraht an der Grundstücksinnenseite, oder als senkrechter Holzlattenzaun zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß das Ortsbild durch untypische Abgrenzungen oder Abpflanzungen (Jägerzäune, Beton-Fertigmauern, Omoriken o.ä.) negativ beeinflusst wird.

Teil III

Verfahrensvermerke

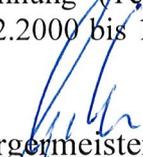
Diese Begründung (Teil B: Text) ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Kastanienallee“ ; 1. Änderung als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung im Maßstab 1: 1.000 einschließlich Übersichtsplan M 1: 5.000).

Charlottenthal, den *11.12.2007*


Bürgermeister

Die Begründung (Teil B: Text) hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02 ; 1. Änderung gemäß § 3(2) BauGB vom 18.12.2000 bis 19.01.2001 öffentlich ausgelegen.

Charlottenthal, den *11.12.2007*


Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 02 „Wohngebiet Kastanienallee“ ; 1. Änderung wurde im Auftrage der Gemeinde Charlottenthal ausgearbeitet von

Planungsgemeinschaft Architektur & Städtebau
Johann H. Boner + Reinhardt Meller

Klüschenberg 37a in 19395 Plau am See und dem Amt Krakow am See .

Der Bebauungsplan wurde geändert. 1. Änderung Stand 12/2000.

Die Begründung (Teil B: Text) hat zusammen mit der geänderten Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02 vom 18.12.2000 bis 19.01.2000 öffentlich ausgelegen.

Charlottenthal, den *11.12.2007*


Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Kastanienallee“ wurde im Auftrage der Gemeinde Charlottenthal ausgearbeitet von

Architekt Dipl.-Ing. Reinhardt Meller
Am Eichberg 15

19395 Plau am See

Tel. 038735/46182 Fax 038735/46183 und dem Amt Krakow am See .