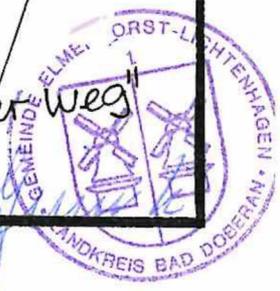


gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom: 16. 08. 1995
 ausgefertigt am: 06. 12. 1995



ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

Mischgebiet "Oberhagen"

südlich der Hauptstraße,
 östlich der Straße Drift in Elmenhorst

BEGRÜNDUNG

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02. 11. 1994 Grimnitz
 Bürgermeisterin

GEÄNDERT/ERGÄNZT LT. BESCHLUß DER
 GEMEINDEVERTRETUNG VOM 16. 08. 1995



INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenübersicht

**Planverfasser
Bauleitplanung:**



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und
Rahmenplanungen
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-1-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 4934727

**Planverfasser
Grünordnungsplan:**

APR und
Büro Ernst Springer, Landschaftsarchitekt BDLA
Dannecker Str. 33, 24866 Busdorf/Schleswig
Tel.: 04621/32151 + 34251, Fax.: 31368

Elmenhorst · Flugbild vom 03.05.1994 · Blick nach Süden
östlicher Teil des Planungsbereiches



1. Ziel und Zweck der Planung:

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5,8 ha, davon sind ca. 3 ha bebaute bzw. befestigte Flächen, wobei mehrere vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Ställe, Scheunen, Nebengebäude) nicht mehr vorhanden sind. Der Verfall weiterer ungenutzter Gebäude ist nicht aufzuhalten. Ehemalige Gärten wurden aufgegeben. Einzelne Baumaßnahmen (Eigenheime, Wochenendhäuser) führten zu neuen Bindungen.

Die Überplanung der bestehenden Ortslage ist ein wichtiger Beitrag zur Erneuerung, Entwicklung und Wiederherstellung der Siedlung. Es ist nach Aussage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Rostock eine zwingende und notwendige Alternative zu den Planungen neuer Bauflächen außerhalb der bisherigen Ortslage.

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße, die so heißt, weil es die wichtigste ost-west-verlaufende Straße des Ortes ist. Zugleich ist es die Landesstraße Nr. 12 (14). Für die desolate Südseite der Hauptstraße soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Das Plangebiet ist das wichtige "Zwischenstück" zwischen der Hauptstraße im Norden und dem geplanten Wohngebiet "Gauskamp" im Süden. Drei Querstraßen sind zur Anbindung des künftigen Wohngebietes „Gauskamp“ zur Anbindung an die Hauptstraße erforderlich, wovon eine Anbindung im westlichen Teil des künftigen Plangeltungsbereichs mit dem Bebauungsplan Nr. 7, Wohngebiet „Weidenweg“, baurechtlich gesichert wurde.

Die Auswirkungen auf das Straßennetz wurden mit dem Generalverkehrsplan der Hansestadt Rostock koordiniert. Die Landesstraße wird auf neuer Trasse südlich in Elmenhorst vorbeigeführt.

Die Busverbindung Rostock/Warnemünde nach Bad Doberan führt durch Elmenhorst und hat westlich der Straße Drift eine Haltestelle.

Die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind unerheblich. Die vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden besser genutzt. Gemeinbedarf kann in weiteren Baugebieten in der Gemeinde realisiert werden.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

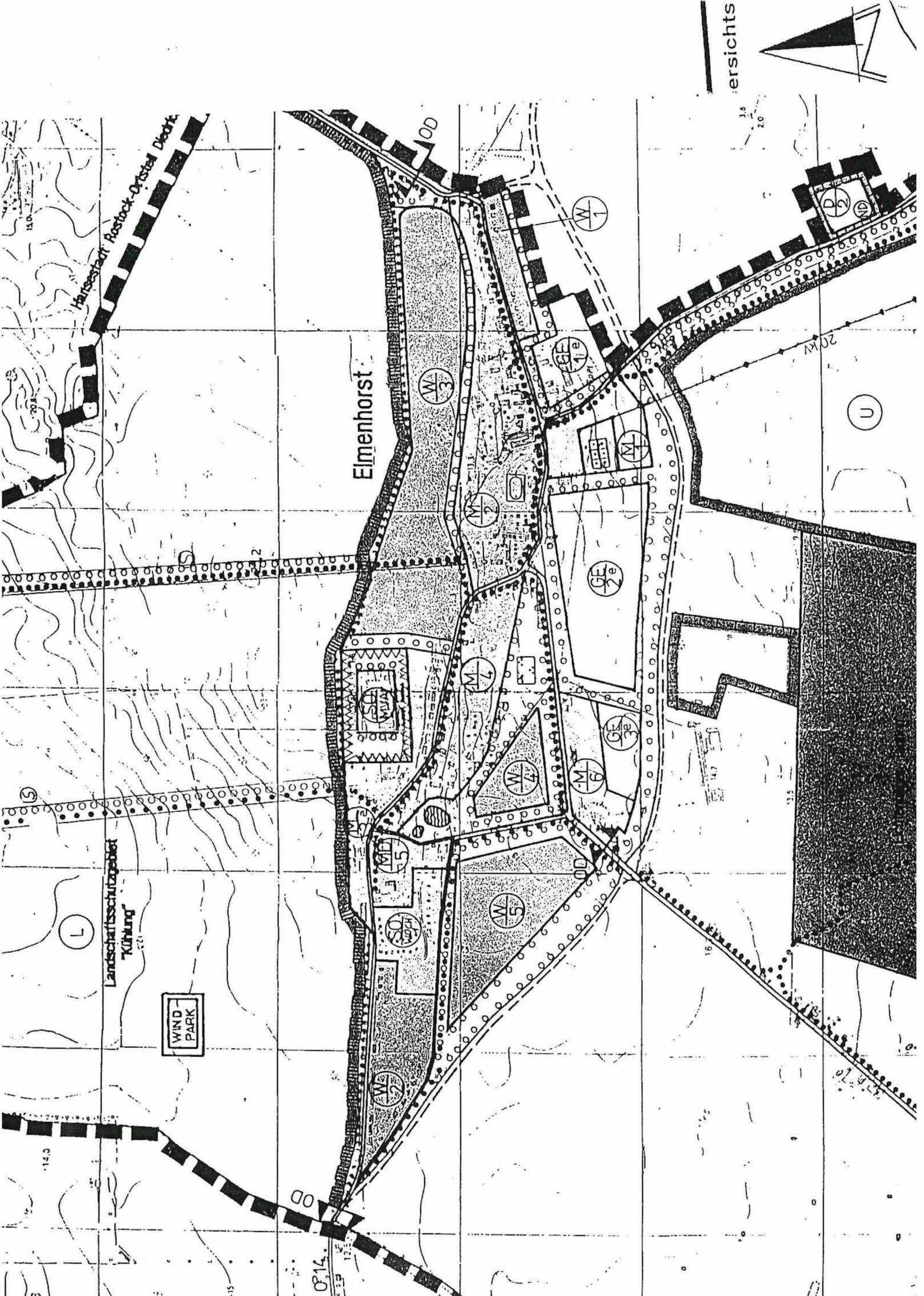
Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen verfügt über einen seit 03. 06. 1993 wirksamen Flächennutzungsplan.

Somit ist die Grundlage gegeben, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 11. 03. 1993 eingeleitet.

Der Bebauungsplan folgt in seiner Lage, in seiner Größe und in den Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB fand vom 08. 06. 1994 bis zum 11. 07. 1994 statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fand gleichzeitig mit den Auslegungen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren).

Der Plangeltungsbereich ist in das Bodenordnungsverfahren einbezogen, das am 15. 04. 1992 durch das Amt für Landwirtschaft angeordnet wurde. Es bestehen zeitweilige Einschränkungen des Bodeneigentums. Die Errichtung von Bauwerken sowie Veränderungen in der Nutzungsart der Grundstücke bedürfen der Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft.



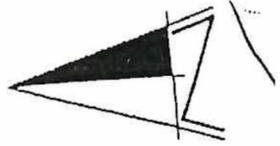
Elmenhorst

Landschaftsschutzgebiet
"Kühling"

WIND
PARK

Harsestadt Rostock-Orstedt Dierh...

ersichts



16
20

U

L

08

0,14

16

15,5

20m

08

08

08

08

08

08

08

08

08

08

08

08

08

08

08

W 3

M 7

M 5

M 5

M 5

M 5

M 7

M 7

M 7

M 7

M 7

M 7

GE 11

W 1

M 6

M 6

M 6

M 6

M 6

GE 11

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 26, 27, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 29, 30, 33/1, 33/2, 33/3 der Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst. Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt (Art der baulichen Nutzung):

im Norden: Mischgebiet
im Osten: Mischgebiet
im Süden: künftiges Wohngebiet „Gauskamp“
im Westen: Mischgebiet

Solange noch keine verbindlichen Bauleitpläne für die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen vorliegen, ist für die Funktionssicherheit der in den benachbarten Flächen gelegenen Binnenentwässerungsanlagen zu achten.

Das Gelände ist leicht bewegt. Es fällt von 20 m im Nordwesten auf 16 m im Südosten des Geltungsbereichs ab. Das Gelände ist größtenteils bebaut oder wurde gärtnerisch genutzt. In südlicher Richtung schließt sich eine Kleingartenanlage mit Bestandsschutz an. Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Ehemalige Stallanlagen wurden beseitigt, nachdem sie zuvor lange ungenutzt leerstanden. Unbekannte Bodenbelastungen können angetroffen werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbFG wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Planungsgebiet liegt in einer Grundmoränenlandschaft der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Am geologischen Aufbau des Untergrundes ist Geschiebemergel beteiligt, der von 1 bis 2 m mächtigem Sand bedeckt ist.

Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden. Der hangende Verwitterungsbereich des Geschiebemergels neigt zu Staunässebildung.

Das ungespannte Grundwasser fließt in einem Gebiet mit wechselndem Aufbau der Versickerungszone (Anteil der bindigen Bildungen: 20 - 80 %). Es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten. Oberflächlich entwässert der Planungsraum über örtliche Vorfluter östlich der Drift in die Warnow. Das Geltungsgebiet liegt in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten.

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebietsfläche M 4 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die restlichen Flächen sind Grün- und Straßenflächen.

Zulässig sind im Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Wie auch im benachbarten Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, weil sie im Gemeindegebiet entweder ausreichend vorhanden sind oder städtebaulich nicht begründbar sind.

Für die Geschoßflächenzahl im Mischgebiet wurde die Obergrenze GFZ mit 0,4 festgesetzt, um die Versiegelung der Flächen (ehemalige Grünflächen) in Grenzen zu halten. Einerseits soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und andererseits soll eine Bebauungsdichte erreicht werden, die gestalterisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Geschoßzahl wurde mit 2 festgesetzt. Die Höhe orientiert sich am Bestand.

X Südlich des Plangebietes verläuft ein Vorflutgraben der im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet "Gauskamp" ausgebaut wird. An den vorhandenen Teichen und zum Vorflutgraben sind 10 m breite Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Da diese Schutzflächen in Grünflächen liegen, die eine Bebauung auch von Nebenanlagen nicht gestatten, wurden von Bebauung freizuhaltende Flächen nicht gesondert festgesetzt.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

In der Flächennutzungsplanung wurde davon ausgegangen, zu dem unrationellen langgestreckten Straßendorf ein südliches Entwicklungsband (Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete) und ein nördliches Entwicklungsband (Wohngebiete) hinzuzufügen bzw. die Bebauungsstruktur zu ergänzen und vorhandene Flächen intensiver zu nutzen.

Das Plangebiet setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen. Entlang der verlärmten Hauptstraße entsteht zwischen den Querstraßen ein Mischgebiet. Bei der Tiefe von 45 bis 105 m ist eine Straßenerschließung je Grundstück von der Hauptstraße bzw. den Querstraßen aus möglich.

Im südlichen Teil befindet sich ein Bachlauf; er bildet, eingebettet in baumbestandene Grünflächen, die natürliche Gliederung zwischen den südlichen Wohngebietsflächen und den nördlichen Mischgebietsflächen.

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baugrenzen festgesetzt und die Stellung der Hauptbaukörper durch die Festlegung der Firstrichtung mit Bezug auf die Baugrenze bestimmt. Neubauten sind mit der Firstrichtung senkrecht oder parallel zur nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie einzuordnen.

Vorhandene Betriebe werden durch diese Planung in ihrem Bestand und ihrer Entwicklungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt.

X

Zwischen der Straße Drift und den Teichen wurde die Errichtung eines Wohngebäudes auf einer WA-Fläche zulässig.

6. Grünordnung:

siehe Grünordnungsplan (Anlage)

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Die Verkehrsplanung geht davon aus, daß zu einem späteren Zeitpunkt die Landesstraße Nr. 12 (14), die derzeit mitten durch die Gemeinde geführt wird, südlich von der Ortslage auf einer neuen Trasse geführt wird. Unzumutbare Lärmbelästigungen sind von der neuen Trasse (Entfernung mindestens 450 m) nicht zu befürchten.

Das Gebiet liegt direkt an der "Hauptstraße". Jedes Grundstück an der Hauptstraße hat eine Auffahrt. Der öffentliche Bereich der Hauptstraße muß um ca. 2 m verbreitert werden, um den Fußweg in erforderlicher Breite anzulegen und die Erschließungsleitungen günstig im öffentlichen Raum zu verlegen. Daher befindet sich der neu anzulegende Fußweg auf der Südseite der Hauptstraße im Plan-geltungsbereich. An der östlichen Querstraße ist bis zur Weiter-führung der Straße in das Wohngebiet „Gauskamp“ am südlichen Ende der Querstraße eine Wendemöglichkeit für Kfz (Müllfahrzeuge) zu schaffen, sofern die Straße für Anlieger überhaupt erforderlich wird.

Die Straßenbreite der Querstraßen ist so gewählt, daß ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich ist. Die erforderlichen Parkstände können im Wechsel mit Baumpflanzungen auf einem Park-/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden.

Bei den Sichtdreiecken an der Hauptstraße wurde die Annäherungssicht entsprechend der Straßenkategorien beachtet.

Die öffentliche Zuwegung zu den Grundstücken verlangt, daß im Not-fall dem Rettungswagen sowie der Feuerwehr eine schnelle Anfahrt zu jedem einzelnen Grundstück gewährleistet sein muß.

Das Erreichen rückwärts liegender Grundstücke kann aus Sicht des Brandschutzes in einem Abstand bis zu 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche über Zugänge, wie unter dem Abschnitt Brandschutz ausgeführt, gewährleistet werden. Sind die rückwärtig liegenden Grundstücke weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, muß die Feuerwehrezufahrt laut DIN 14090 gewährleistet sein. Das bedeutet z.B., daß dann auf dem Baugrundstück befestigte Flächen anzulegen sind, die für eine Achslast von 10 t ausgelegt sein und in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsflächen stehen müssen. Weiterhin sind Hofkellerdecken in der Brückenklasse 30 aus-zuführen. Die befestigten Flächen müssen 3 m breit und der Bordstein darf nicht höher als 8 cm sein.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist im Planungsgebiet sicherzustellen d.h., es ist die verkehrstechnische Erreichbarkeit aller Grundstücke durch Müllfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren zu gewährleisten.

Die Zufahrt zur Löschwasserentnahme an der Straße Drift für die Feuerwehr genutzt werden sollen, muß für 10 t Achsenlast befestigt sein und winterfest mit einem Saugschacht und Ansaugstutzen versehen sein.

Anfahrtswege für Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie Feuerwehr und Rettungsdienst, sind bei der Planung der örtlichen Straßen unbedingt zu beachten.

Zugänge dienen der Erreichbarkeit von Grundstücksteilen mit Rettungs- und Löscheräten. Sie müssen geradlinig und mindestens 1,25 m breit sein sowie eine lichte Höhe von 2 m besitzen, wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen unter 50 m liegt. Türöffnungen müssen eine lichte Breite von 1 m besitzen.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ein Drittel der entstehenden Wohnungen. Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Wohnhäusern mindestens 2,0 je Wohnung betragen, da davon auszugehen ist, daß der PKW zur Fahrt zum Arbeitsplatz bzw. zum ÖPNV genutzt wird.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Für alle Leitungssysteme wurde aufbauend auf dem Flächennutzungsplan ein stadttechnisches Konzept erarbeitet. Die Netze und Anlagen werden in öffentlichen Flächen errichtet bzw. durch Leitungsrechte gesichert.

8.1. Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde, die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7 a 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. I S. 205) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. 11. 1992 (GVOBl. S. 669) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Wasserversorgung des Bebauungsgebietes kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der vorhandenen Wasserleitung in der Hauptstraße.

Alle anfallenden Abwässer sind in das zentrale Abwassernetz der Hansestadt Rostock einzuleiten. Zur Absicherung der Abwasserableitung des Bebauungsplangebietes ist die in der Hauptstraße neu zu verlegende Schmutzwasserleitung zu nutzen. Die Wasserversorgungs- und Abwasserleitbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln.

8.2. Brandschutz:

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Fläche ist unbedingt darauf zu achten, daß sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie zum Beispiel Feuerwehr und Rettungsdienst, schnell und der Zweckbestimmung entsprechend ungehindert auf den vorgesehenen Anfahrtswegen fortbewegen können.

Das Löschwasser ist entweder dem öffentlichen Netz (der Abstand der Hydranten darf höchstens 100 m betragen) oder aus dem vorhandenen Teich zu entnehmen.

Für die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz (Hauptleitung in der Hauptstraße) ist die Genehmigung des Betreibers der wasserwirtschaftlichen Anlage einzuholen. Wird diese Genehmigung nicht erteilt, müssen gemäß TRW 405 "Tabelle-Richtwerte für den Löschwasserbedarf" Regenrückhaltebecken bzw. Löschteiche als Löschwasserreserve (im Wohngebiet "Nordkante" geplant) genutzt werden. Die Wasserentnahmestelle muß mit Entnahmeschacht und Saugrohr ausgestattet sein. Der Anfahrtsweg ist vorhanden.

8.3. Regenwasserableitung:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern ein Bodengutachten nichts Gegenteiliges feststellt. Eine Regenwassereinleitung bedarf der Zustimmung des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes. Für die Gewässerbenutzung ist gemäß § 8 LWaG eine Erlaubnis zu beantragen. Über diese Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt. Mit der Bereitstellung einer Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücke ergibt sich gemäß Abwassersatzung die Anschlusspflicht für alle an diese Anlage angrenzenden oder über eine Zuwegung erreichbaren Grundstücke und die Refinanzierungsnotwendigkeit der Maßnahme über Kanalbaubeiträge (z.Zt. 14,-- DM/ermittelten m²) durch die Grundstückseigentümer.

Bei der geplanten Bebauung in der Nähe von Verbandsgewässern und an den Teichen ist ein Streifen von mindestens 10 m von der Böschungskante freizuhalten. Desweiteren ist dafür Sorge zu tragen, daß eine durchgängige Unterhaltung gewährleistet ist.

Der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow Küste“ verlangt die Bearbeitung folgender Einzelaufgaben:

- die gesamte Regenwassermenge aus dem Einzugsgebiet,
- die Überschußregenwassermengen und deren Einleitstellen mit Mengenangabe
- die eventuelle erforderliche Sanierung des Teiches hinsichtlich eines größeren Speichervolumens,
- die Sanierung der verschlammten Zuleitungen sowie
- die erforderlichen baulichen Veränderungen an der Vorflut.

Die erforderlichen Kosten der vorgenannten Maßnahmen gehen zu Lasten des Bauherren.

Vom Wasser- und Bodenverband werden weitere Forderungen erhoben:

- Die Berechnung der Regenwassermengen, deren Verteilung und die Einleitstellen sind dem Wasser- und Bodenverband nachzuweisen,
- eine Mitbenutzung der Vorflutanlage ist beim Wasser- und Bodenverband zu beantragen,
- die Einleitgenehmigung ist bei der unteren Aufsichtsbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen.

Auflagen im Hinblick auf die Indirekteinleitung von gefährlichen Stoffen in Abwasseranlagen gem. Indirekteinleiter-VO vom 09. Juli 1993 werden bei Gewerbebetrieben im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gestellt.

Gemäß § 20 Abs. 1, LWaG ist der Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die HEVAG. Ein neu erforderlicher Trafo kann auf öffentlichen Flächen an den Straßen errichtet werden.

Die bestehenden Trassenführungen der Stromversorgungsleitungen der HEVAG sind zu berücksichtigen. Bei Kreuzungen und Näherungen zu den Anlagen der HEVAG ist die DIN VDE 0100 einzuhalten. Entlang der 20 kV-Freileitung wurde der geforderte 20 m-Korridor freigehalten.

Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen -. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem von der HEVAG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten. Einer Überbauung der Kabel wird seitens der HEVAG nicht zugestimmt. Notwendige Kabelverteiler sind neben der Verkehrsfläche Richtung Bebauung einzuordnen.

8.5. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen. Es sind insektenschonende Lampen bzw. ist insektenschonendes Licht zu verwenden (§ 1 (5) Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatschG § 2 (9)).

8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas zur Verfügung. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und andere Alternativen sind grundsätzlich zulässig. Vor Beginn der Erdarbeiten muß die genaue Lage und Rohrdeckung der Gasleitungen durch Probegrabungen ermittelt werden. Aufgrabungen im Bereich von Gasleitungen sind der HGW Hanse Gas rechtzeitig bekanntzugeben. Die Verlegung von Gasleitungen hat gemäß DIN 1998 zu erfolgen (Abstandsorderungen).

8.7. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet, sie baut das Netz neu auf. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Bundespost, Telekom, Fernmeldeamt Rostock, 18147 Rostock, Dienststelle PL 1, so früh wie möglich, mindestens aber 8 Monate vor Baubeginn unter Vorlage der verbindlichen Straßenbaupläne schriftlich angezeigt werden, da die Telekom an bestimmten Fristen (z.B. Planfeststellungen, Ausschreibungen) gebunden ist. Wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann ggf. eine termingerechte Verlegung der Anlagen im Planbereich nicht erfolgen.

8.8. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

Sollte verunreinigter Boden angetroffen werden, ist der Verbleib bzw. die Entsorgung des Bodens mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung abzustimmen. Es besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 11 des Abfallgesetzes.

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren, wobei beachtet werden muß, daß die Planstraße A erst mit dem Wohngebiet „Gauskamp“ realisiert wird.

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Kreises über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

Die Abfuhr von Hausmüll und von hausmüllähnlichen Gewerbeabfall erfolgt als Straßenrandentsorgung. Bei der verkehrstechnischen Erschließung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, daß Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren und ihr Wendekreisdurchmesser 20 m beträgt. Die maximale Entfernung zwischen Halteort des Müllfahrzeuges und Bereitstellungsplatz beträgt 10 m. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht durch die Müllfahrzeuge erreicht werden können, führen den Transport der Mülltonnen bis zum Bereitstellungsplatz auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durch.

Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Im Rahmen der Schaffung von Baufreiheit kann auch wild entsorgter Haus- und Sperrmüll als Abfall anfallen. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet, diese Abfälle entsprechend der geltenden Abfallsatzung bzw. der §§ 2, 3 Abfallgesetz vom 27. 08. 1986 (BGBl. Teil I S. 1410) ordnungsgemäß zu entsorgen.

9. Immissionsschutz:

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel betragen für das Mischgebiet 60 dB (A) am Tage und nachts: 50 dB (A) für Verkehrsgeräusche (öffentlicher Verkehr) bzw. 45 dB (A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Zur Immissionsberechnung wurde das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3/II, Wohngebiet „Nordkante“, vom 21. 05. 1993, angefertigt vom Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz - Kohlen und Wendlandt, herangezogen.

Grundlage der Berechnung sind die 450 Fahrzeuge/h am Tage bzw. 110 Fahrzeuge/h in der Nacht, eingerechnet 20 % Aufschlag für die Saison, 10 % Aufschlag für Verkehrsentwicklung. Die Gemeinde geht allerdings davon aus, daß durch die von ihr im Flächennutzungsplan freigehaltenen Ortsumgehungen eine erhebliche Verkehrsreduzierung für den Bereich der Hauptstraße erreicht wird.

Die Gemeinde beabsichtigt die 30 km/h-Zone aus dem Kurvenbereich am östlichen Ortsausgang über den gesamten Straßenabschnitt bis zur Einmündung der Straße Drift auszudehnen.

Ein Teil des Mischgebietes ist entlang der Hauptstraße stark durch Verkehrslärm belastet. Daher sind Maßnahmen textlich festgesetzt, die ein gesundheitlich unbedenkliches Wohnen ermöglichen.

Vorrangig sollten jedoch Gewerbebetriebe angesiedelt und nicht nur Wohnbauten errichtet werden. Da der Verkehrslärm im wesentlichen von Norden auf die Bebauung trifft, wurde auf eine Zonierung (mit Ausschluß von Wohnungen im Nahbereich der Hauptstraße) entlang der Hauptstraße verzichtet.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten.

10. Flächenübersicht:

Flächen	ca. m ²	%
private Mischgebietsfläche	32.213	55,6
private Wohnbaufläche	1.216	2,1
private Bauflächen	33.429	57,7
öffentliche Straßenfläche	6.883	11,9
private Grünfläche	17.602	30,4
private Flächen	51.031	88,1
Geltungsbereichsfläche	57.914	100,0

FNP - AUSZUG

L

Landschaftsschutzgebiet
"Kühling"

WIND-
PARK

Elmenhorst

GE
3^e

GE
2^e

Flächenpool
für
Ausgleich

U

