

Elmenhorst-Lichtenhagen

Gemeinde im Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3.1

für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Sanddornweg

nördlich des Schulweges

in Elmenhorst

"Teilfläche des Wohngebietes Nordkante"

Begründung

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12. 12. 1991


Dethloff
Bürgermeister



Inhalt/Umfang/Gliederung

1. Veranlassung, Ziele
2. Vorgaben
3. Geltungsbereich
4. Städtebau-gestalterische Lösung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Grüngestaltung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Erschließungsaufwand
10. Realisierung der Bauvorhaben

1. Veranlassung, Ziele

In der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen besteht dringender Wohnungsbedarf. Im Flächennutzungsplan wurden mehrere Baugebiete für den Wohnungsneubau ausgewiesen, so das Wohngebiet "Nordkante" in Elmenhorst als räumlicher Abschluß in der Ortslage in nördlicher Richtung.

Für das Wohngebiet "Nordkante" hat die Planungsarbeit begonnen. Auf die Planungsanzeige wurde eine landesplanerische Zustimmung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erteilt.

Um akuten Wohnungsbedarf kurzfristig zu realisieren, wird die Bearbeitung einer Teilfläche vorgezogen, dabei jedoch die abgestimmte Gesamtplanung beachtet. So wie das Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, so wurde auch die Teilfläche "Sanddornweg" aus dem Bebauungsplan "Nordkante" entwickelt.

Auf der Teilfläche 3.1 können neun Eigenheime als eingeschossige Einzelhäuser errichtet werden.

Die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung werden wie folgt beachtet:

- Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet, indem die Einzelhausstruktur fortgesetzt wird und ein von der Gesamtplanung abgeleitetes Straßennetz realisiert wird.
- Die sozialgerechte Bodennutzung entsprechend dem Wohl der Allgemeinheit wird gewährleistet durch die Festlegung als "Reines Wohngebiet" mit einem rationellen Straßennetz.
- Die menschenwürdige Umwelt wird gesichert durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,4, max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus), dem verkehrsberuhigten Bereich im Sanddornweg.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen werden geschützt, indem wertvoller Baum- und Strauchbestand erhalten und/oder durch Neuanpflanzung von Bäumen und Hecken entwickelt wird.

2. Vorgaben

Der Flächennutzungsplan gibt Lage, Größe und die Art der baulichen Nutzung vor. Die Wohnbaufläche W 1 wurde im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Räume für freie Berufe.

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung bestehen nicht. Allerdings sind Hauptwanderwege zu beachten.

3. Geltungsbereich

Die Teilfläche des Wohngebietes "Nordkante" Elmenhorst liegt nördlich des vorhandenen Schulweges und umfaßt die Bau-Parzellen beidseitig am neu zu schaffenden Sanddornweg und die Bau-Parzellen westlich des mit Betonplatten befestigten Pappelweges. So besteht die Teilfläche Nr. 3.1 aus drei Bauquartieren mit je drei Einzelhäusern und vier öffentlichen Straßenabschnitten. Der Name der nördlichen Erschließungsstraße wird später festgelegt ("Nordkante"). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 29, 30, 31 und Teilflächen von 32 der Flur Elmenhorst.

4. Städtebaugestalterische Lösung

Im Umfeld des Planbereichs herrschen Einzelhäuser vor, sie sind überwiegend eingeschossig und tragen ein Steildach. Das Gelände steigt nach Norden auf einer Länge von 150 m von 15 auf 19 m an.

Die Gebäudestellung am Schulweg kann aufgenommen werden, so ergeben sich geordnete Entwicklungsmöglichkeiten für eine Einzelhausbebauung. In Bezug auf die Himmelsrichtungen und die Erschließungsseiten sind die Gebäudestellungen optimal.

Der nördliche Ortsrand wird durch Einzelhäuser mit der Firstlinie in Ost-West-Richtung gebildet. Für alle neuen Gebäude sind Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wurde die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Der Geschossigkeit entsprechend beträgt die Obergrenze der Geschoßflächenzahl 0,5.

Wegen der Hanglage wurden relativ große Parzellen gebildet.

Baulinien sichern Ordnung im Städtebau, da unterschiedliche architektonische Lösungen für die Einzelhäuser zu erwarten sind.

6. Verkehrserschließung

Der Schulweg ist künftig Erschließungsstraße für das Wohngebiet "Nordkante" und muß ausgebaut werden. Der Ausbau des Pappelweges und der nördlichen Straße werden erforderlich, sobald beidseitig Wohnbauten entstehen. Der Sanddornweg ist relativ schmal und entsteht aus Austauschflächen.

Auf jedem Grundstück sind wegen der Parzellengröße und Haushaltsstruktur 2 Pkw-Stellplätze unterzubringen. Garagen können auf privater Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei der Fuß- und Radwegausbildung ist zu beachten, daß ein Hauptwanderweg über den Schulweg und den Pappelweg führt.

7. Grüngestaltung

Die Windschutzpflanzungen an der Pappelallee sind zu erhalten. Allerdings sind die Pappeln abzunehmen und durch standortgerechte, einheimische Bäume mit geringer Wuchshöhe zu ersetzen. Auf der Nordseite sind neue Windschutzpflanzungen vorgesehen. Für die Bauherren am Sanddornweg ist Pflanzgebot für einen Baum je Parzelle festgesetzt, um das Wohngebiet zu durchgrünen. Diese Zielstellung wird auch mit dem Heckenpflanzgebot unterstützt.

8. Stadttechnische Erschließung

Für das gesamte Gemeindegebiet wurde eine Erschließungskonzeption durch das Architektur- und Ingenieurbüro Nord GmbH Rostock (aib) erarbeitet, die die Ver- und Entsorgung aller Baugebiete beachtet. Die wenigen Parzellen im Planungsgebiet 3.1 rechtfertigen nur im Ausnahmefall den Bau neuer Hauptleitungen.

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist von der Hauptleitung DN 200 in der Hauptstraße der Beginn einer Gebietserschließungsleitung DN 150 in den Sanddornweg vorzunehmen.

Durch den Bau einer Ringleitung Sanddornweg - Nordkante - Pappelweg - Schulweg ist die Versorgung der Grundstücke zu sichern.

Entwässerung

im Trennsystem

Schmutzentwässerung

Vorübergehend durch abflußlose Gruben auf eigenem Grundstück. Später Anschluß an eine neue Hauptleitung, die im Schulweg zu verlegen ist und die Schmutzabwasser nach Rostock transportiert.

Regenentwässerung

Verbleibt auf eigenen Grundstücken.

Straßenentwässerung mit Einleitung in den Regenwassersammler der Schulstraße.

Elektroenergieversorgung

Aus einem Ringkabel Schulstraße - Sanddornweg - Pappelweg-Schulstraße.

Müllentsorgung

Gemäß Abfallgesetz vom 27. 08. 1986 und den dazugehörigen Rechtsvorschriften sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Kreis Rostock-Land.

9. Erschließungsaufwand, Überschlag

Berechnung des Erschließungsbeitrages nach §§ 127, 128 BauGB

Verkehrsflächen - Erwerb, 10 DM/m ² ca. 4500 m ²	45.000,-
Grünflächen - Erwerb, 10 DM/m ² ca. 600 m ²	6.000,-
Ausbau der Verkehrsflächen, 1. Etappe, 100 DM/m ² ca. 1000 m ²	100.000,-
Bepflanzung der Grünflächen, 25 DM/m ²	15.000,-
Regenentwässerung, 1. Etappe, 170 DM/m ca. 150 lfm	25.500,-
Beleuchtung, 2500 DM/Leuchte	7.500,-
Zwischensumme:	199.000,-

Weitere Erschließungsanlagen:

Schmutzwasserentsorgung, 200 DM/m ca. 400 lfm	80.000,-
Regenwasserentsorgung, 100 DM/m ca. 250 lfm	42.500,-
Wasserversorgung, 200 DM/m ca. 400 lfm	80.000,-
Elektroenergieversorgung, 60 DM/m ca. 400 lfm	24.000,-
Zwischensumme:	226.500,-
Gesamt:	425.500,-

In einer Erschließungsbeitragssatzung sind die umlagefähigen Kosten der Erschließung auf die Anlieger zu regeln.

10. Realisierung der Bauvorhaben

Die Realisierung der Eigenheimbebauung im Bebauungsplanbereich soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden.

Dethloff
Bürgermeister