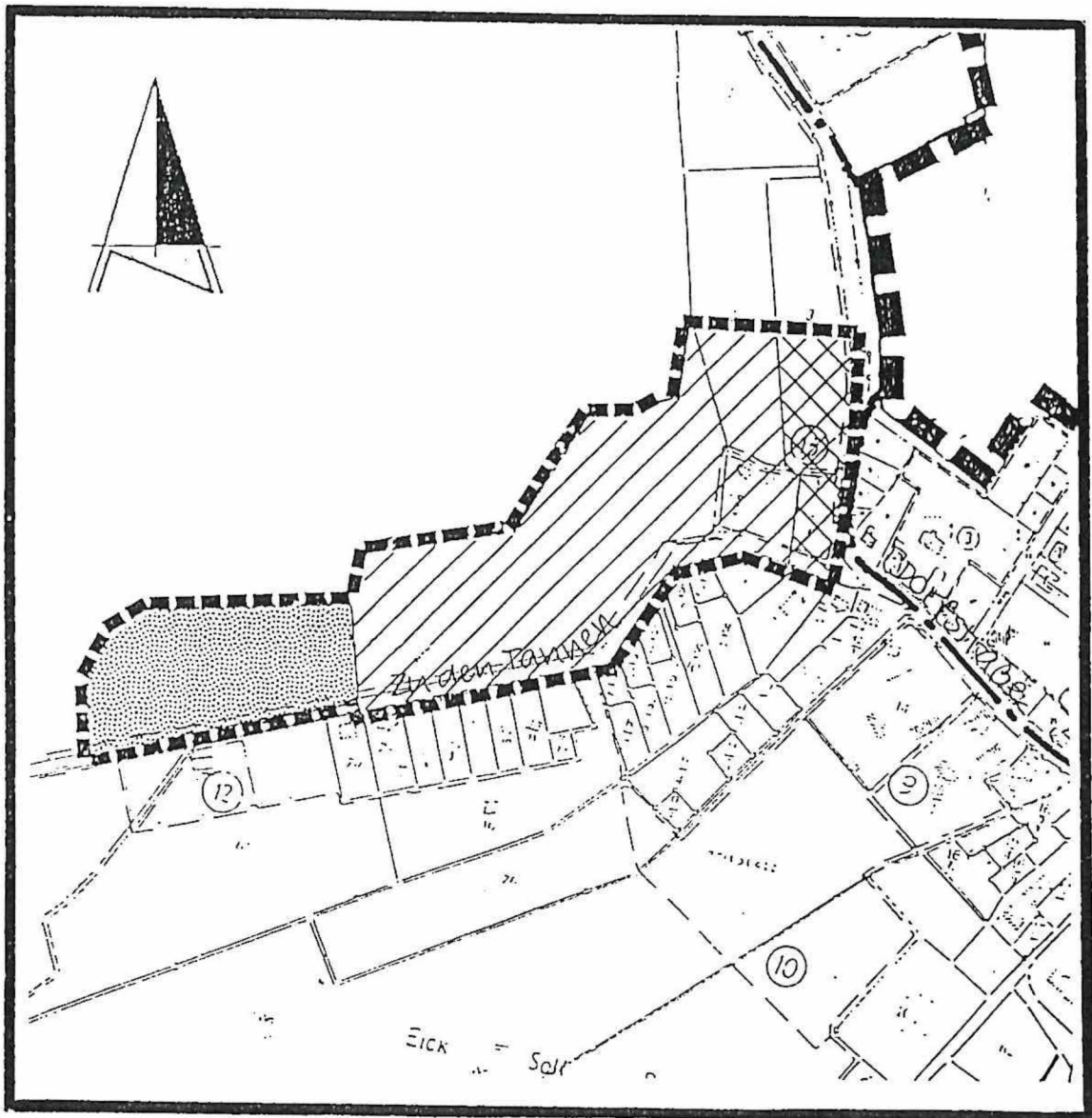




ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

Wohngebiet "Schwemmkühl"

nördlich der Straße "Zu den Tannen" in Lichtenhagen

BEGRÜNDUNG

Elmenhorst-Lichtenhagen, 22. 04. 1993
08. 09. 1993
17. 12. 1993



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. Bodenordnende Maßnahmen
11. Erschließungsaufwand

**Planverfasser
Bauleitplanung:**



Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und
Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-1-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

1. Ziel und Zweck der Planung:

In der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen besteht dringender Wohnungsbedarf.

Erschlossenes Bauland für den Wohnungsbau steht nicht in ausreichender Weise zur Verfügung und eine Lückenbebauung ist nur noch in Einzelfällen möglich. Um die Wohnungssituation im Ort zu verbessern, im Ort ansässige Arbeitskräfte zu halten und darüberhinaus neue ansiedeln zu können, ist es dringend erforderlich, Bauland für den Eigenheimbau bereitzustellen. Für das Wohngebiet "Schwemmkuhl" ist die Ausgangslage besonders günstig, da das Kirchenland mit Erbbaurechten vergeben wird.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1991 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBL. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie der § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 11. 04. 1992 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form von Einwohnerversammlungen. Nach Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 26. 11. 1992 findet die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 15. 12. 1992 bis zum 19. 01. 1993 statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB finden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren).

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 5/4; 5/7; 5/8; 5/9; Teilflächen der Flurstücke 2; 3; 95 der Flur 1 Lichtenhagen sowie eine Teilfläche der Straße.

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

im Norden:	Flächen für Landwirtschaft an der Dorfstraße
im Osten:	vorhandene Mischbebauung
im Süden:	vorhandene Mischbebauung an der Straße "Zu den Tannen"
im Westen:	Flächen für Landwirtschaft

Das Gelände fällt in westlicher Richtung um ca. 2 m. Im westlichen Teil befindet sich ein geschütztes Soll. Der Geltungsbereich wird durch eine 20 kV-Freileitung geschnitten. Diese Leitung wird verkabelt. Der Masttrafo kann bestehen bleiben. Über private Flächen führt außerdem die neue Gashauptleitung. Das Gelände wurde landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Lichtenhagen liegt auf einer ebenen bis schwach welligen Grundmoränenfläche, die überwiegend von Geschiebemergel gebildet wird, über dem in lokalen Senken auf dem Toteis feinkörnige Schmelzwasser-sande zur Ablagerung kamen. Somit ist im Planungsraum mit folgendem Schichtaufbau zu rechnen:

0 bis 5 m	Feinsande, mittelsandig, mitteldicht gelagert generell tragfähig.
ca. 20 m	Geschiebemergel, oben steif-plastisch, zum Liegenden in halbfeste Konsistenz übergehend, mit unregelmäßig eingelagerten, wasserführenden Sandlinsen, generell tragfähig.

Auf der Grenzfläche Feinsand/Geschiebemergel bildet sich ein ungedeckter, jahreszeitlichen Schwankungen unterliegender Grundwasserhorizont aus; in Anbetracht des geringen Flurabstandes (2 bis 4 m unter Gelände) sowie des fehlenden Wasserstauers im Hangenden ist dieses Grundwasser gegen flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Die tieferen Grundwasserleiter sind durch den ca. 20 m mächtigen Geschiebemergel vor Kontamination relativ geschützt. Das Grundwasser ist gespannt und steigt auf eta + 5 m NN an.

Geltungsbereich und Flurstücke aus der Flur 1 der Gemarkung Lichtenhagen

Überblick:	ca. m ²	
Teilfläche des Flurstücks 2	7.536	von 13.919
Teilfläche des Flurstücks 3	6.686	von 12.590
gesamte Fläche des Flurstücks 5/4	3.074	
gesamte Fläche des Flurstücks 5/7	800	
gesamte Fläche des Flurstücks 5/8	1.187	
gesamte Fläche des Flurstücks 5/9	247	
Teilfläche des Flurstücks 95	55.095	von 579.283
Teilfläche der Straße "Zu den Tannen"	3.769	
Geltungsbereichsfläche	78.394	

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 als Allgemeines Wohngebiet und eine Teilfläche entlang der Dorfstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zulässig sind in Allgemeinen Wohngebieten (Baufelder 3 - 10) entsprechend § 4 BauNVO sowohl Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu wahren, sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Zulässig sind in Mischgebieten (Baufelder 1 und 2) Wohngebäude mit Schallschutz und die in § 6 Abs. 2 (Punkte 1 bis 5) BauNVO genannten Nutzungen. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu wahren sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze GRZ für allgemeine Wohngebiete = 0,4 festgesetzt. Die Geschößzahl beträgt max. II, wodurch das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann. Einerseits soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und andererseits soll eine gute Wohnqualität erreicht werden.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Die neuen Wohn- und Hauptgebäude erhalten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung Satteldächer in Wohngebieten mit Krüppelwalm in Mischgebieten mit oder ohne Krüppelwalm. Die Dachneigungen werden von 38° bis < 49° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Die Außenwände sind vorzugsweise in der Farbkombination rot/weiß zu gestalten. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll nicht mehr als 0,5 m über der anliegenden Erschließungsstraße liegen. Folglich müßten Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.

Die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Bebauung der Umgebung und die vorhandenen Baumbestände. Bei durchschnittlich 520 m² großen Parzellen können 55 neue Wohnhäuser entstehen.

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind nur in einem Baufeld (7) festgesetzt, um an dieser gekrümmten Straße in der Innenkurve eine klare städtebauliche Ausprägung zu sichern.

Der neue Ortsrand wurde durch die Stellung der Wohnhäuser bewußt gestaltet. Es wechseln Trauf- und Giebelstellungen.

In Anlehnung an die Dorfstruktur wurden Hausgruppen gebildet. Wesentliche Auswirkungen auf das Netz der sozialen Infrastruktur ergeben sich nicht.

Grobflächenbilanz		
	ca m ²	%
Geltungsbereich	78 208	100
private Wohnbauflächen	30 595	39,12
private Grünflächen	1 380	1,77
private Mischbauflächen	6 565	8,39
private Bauflächen, gesamt	37 160	47,51
private Flächen, gesamt	38 540	49,28
öffentliche Verkehrsfläche, gesamt	18 069	23,10
Planstraße A	5 366	
Straßen + Gehwege	4 800	
Straßenverkehrsgrün	566	
Planstraße B	4 503	
Straßen + Gehwege	3 000	
Straßenverkehrsgrün	1 503	
"Zu den Tannen"	7 131	
Straßen + Gehwege	4 000	
Straßenverkehrsgrün	3 131	
Dorfstraße	1 069	
Straßen + Gehwege	200	
Straßenverkehrsgrün	869	
öffentliche Grünflächen		
1 - 6	3 755	
7	17 844	
1 - 7	21 599	27,62
Grünflächen, gesamt (einschließlich Straßenverkehrsgrün)	29 048	37,14
öffentliche Flächen, gesamt	39 668	50,72

Flächen-Überblick zu den einzelnen Baufeldern und Grünanlagen

Art der Nutzung	Baufeld	Größe (ca m ²)
Mischgebiet	1	2 938
	2	3 627
	1+2	6 565
Wohngebiet	3	3 061
	4	3 622
	5	1 783
	6	8 652
	7	6 271
	8	2 834
	9	4 532
	10	1 220
	3-10	31 975
	1-10	38 540
öffentl. Spielplatz	1	610
öffentl. Anlagen	2	1 388
	3	344
	4	801
	5	290
	6	322
	1-6	3 755
Ausgleichsfläche	7	17 844
	1-7	21 599

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet grenzt an ein durchgrüntes Dorfgebiet mit Gärten und Großgrünbestand.

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Einwände aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber, weil keine Schutzgebiete i.S. der §§ 12 - 18 BNatSchG verändert werden.

Die Überbauung dieses Gebietes stellt gem. § 8 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Laut § 1 Abs. 5 Pkt. 7 und § 9 Pkt. 20 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festzusetzen sowie Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 1 des Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern vorzusehen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Planzeichnung Teil A bzw. im Teil B festgesetzt.

Im Baugebiet soll die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Diesem Ziel dienend, sollen alle PKW-Stellplätze wassergebundene Decken oder Rasenfugenpflaster erhalten. Zur Anreicherung des Grundwasserspiegels sollen auf jedem Grundstück Regenwasser-Sickerschächte eingebaut werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind natürliche, freiwachsende Hecken anzupflanzen. Auf den Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Großbaum standortgerechter Arten anzupflanzen, sofern nicht Bestand zu erhalten ist.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie der Grün- und Freiflächengestaltung sind im Zuge der Erschließung und Bebauung zeitgleich zu realisieren.

Der Baumbestand entlang der Straße "Zu den Tannen" ist zu erhalten und zu ergänzen (Birken).

Entlang der Nord- und Westseite ist zur Abgrenzung zur offenen Landschaft und für den Windschutz Pflanzgebot für Bäume und Sträucher auf privaten Flächen festgesetzt.

Den Ortseingang von Norden kommend bildet eine öffentliche Grünanlage.

Der Spielplatz liegt einerseits zentral, andererseits in Verbindung mit vorhandenem Großgrün. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzes ist zu gewährleisten, daß keine Bäume und Sträucher mit giftigen Blättern, Blüten, Früchten oder anderen gefährlichen Elementen, wie z. B. Dornen, verwendet werden.

Die Baufelder werden durch schmale Grünanlagen mit Fußwegen getrennt. So besteht die Möglichkeit, einen später anzulegenden Wanderweg rund um das Dorf zu erreichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Soll und eine Senke, die als Ausgleichsfläche dienen soll. In der Senke kann ein Teich als Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölauffang angelegt werden, der auch das Soll mit Wasser versorgen kann.

Aufgrund der Sensibilität der z.T. wertvollen Uferrandvegetation des Kleinbiotops und seiner Kettengliedfunktion zwischen Ortslage, den Kleinbiotopen in westlicher Richtung und den Lichtenhäger Tannen sollte max. ein Überlauf aus dem geplanten Regenrückhaltebecken zur zusätzlichen Wasserspeisung des Solls angelegt werden. Das Regenrückhaltebecken selbst ist als wasserbauliche Einzelbaumaßnahme mit einem vereinfachten landschaftspflegerischen Begleitplan zu unter-
setzen.

Die Senke ist als Ausgleichsfläche geeignet. Mit dieser Ausgleichsfläche kann der verursachte Eingriff in die Natur gemildert werden. Diese Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, vorhandene Drainagen sind zu schließen. Bevor vorhandene Drainagen geschlossen werden, sind die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden und angrenzenden Flächen zu prüfen. Langfristig ist die Fläche als Brachland unkultiviert liegenzulassen, so daß sich eine natürliche Sukzession vollziehen kann.

Die Ausgleichsfläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Das Gebiet erhält Straßenanbindungen an der Dorfstraße und an der Straße "Zu den Tannen". Die Planstraße A "Schwemmkuhl" kann als verkehrsberuhigte Bereich nach dorftypischen Gesichtspunkten gestaltet werden (Pflasterung, Anpflanzungen).

An der Dorfstraße wurde zusammen mit der Planung des Wohngebietes "Möhlenkamp" eine Straßenkreuzung vorgesehen. Bevor mit dem Bau der neuen Einmündung begonnen wird, sind die Ausführungsunterlagen den Sachgebiets Kreisstraßen und Verkehrsangelegenheiten zur Zustimmung vorzulegen. Eine Straßenkreuzung ist auch an der Straße "Zu den Tannen" geplant. In südlicher Richtung kann später der Durchgangsverkehr abgeleitet werden und zugleich das geplante Freizeitgelände (Reitsport) erreicht werden.

Die Straßenbreiten der Planstraßen A und B wurden so gewählt, daß ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich ist. Die erforderlichen Parkstände können im Wechsel mit Baumpflanzungen auf einem 2,25 m breiten Park/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden.

Bei dem Sichtdreieck an der Straßeneinmündung auf die Dorfstraße wurde die Annäherungssicht entsprechend den Straßenkategorien beachtet.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ein Drittel der entstehenden Wohnungen. Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Einzelhäusern mindestens 2,0 je Haus betragen. Stellplätze für Kunden, Gäste usw. in Mischgebieten sind auf dem Privatgrundstück zu realisieren.

Die Straße "Zu den Tannen" kann nicht wesentlich verbreitert werden, da der Baumbestand erhalten werden muß. Die neue Gasleitung wurde nördlich dieser Straße verlegt. Der erforderliche Fuß- und Radweg wird separat nördlich neben der Straße und nördlich des Solls geführt, so daß sich die Straßenbegrenzungslinie verschiebt und der öffentliche Bereich der Straße "Zu den Tannen" sich vergrößert.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

8.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung:

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. S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. 02. 1990 (BGBl. 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. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung in die Dorfstraße, im Bebauungsgebiet ist eine Ringleitung zu verlegen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Alle anfallenden Abwässer sind in das zentrale Abwassernetz der Hansestadt Rostock einzuleiten. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Errichtung einer Pumpstation im öffentlichen Raum mit Verlegung einer Druckrohrleitung in Richtung vorhandener Schmutzwasserleitung in der Dorfstraße.

Die Wasserversorgungs- und Abwasserleitbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln.

8.2. Brandschutz:

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen 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.

Für die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz 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 genutzt oder hergerichtet werden. Die Wasserentnahmestelle muß mit Entnahmeschacht und Saugrohr, max. 300 m entfernt, ausgestattet sein. Der Anfahrtsweg muß 3,50 m breit und bis zu 10t Achslast belastbar sein.

8.3. Regenwasserableitung:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnisfrei.

Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Über diese Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Rostock-Land, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die HEVAG. Die Verkabelungen erfolgen im Öffentlichen Bereich.

8.5. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen.

8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas ab 1993 zur Verfügung. Die Gasleitungen wurden 1992 verlegt. Sie liegen größtenteils in öffentlichen Flächen, auf privaten Flächen wird Leitungsrecht hergestellt.

8.7. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet.

8.8. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Kreises Rostock-Land über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

Der Abteilung Abfallwirtschaft des STAUN Rostock liegen keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht für das ausgewiesene Planungsgebiet abzuleiten ist.

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.

9. Immissionsschutz:

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für die Allgemeinen Wohngebiete 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwerte, für das Mischgebiet 60/50 dB(A) Tag-/Nachtwerte.

Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die sich aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben (Verkehrslärmverordnung).

Zur Abschätzung des Verkehrslärms wurde eine Lärmemissionsprognose durch das Applikationszentrum Akustik Rostock erarbeitet (Rostock, 03. 07. 1992). Es bestätigt, daß der Abstand zwischen Straßenkante und Wohnbaugrenze 65 m betragen muß, wenn es bei der nächtlichen Verlärmung und der Geschwindigkeit von 50 km/h bleibt.

Die geplanten Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten.

10. Bodenordnende Maßnahmen:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind in einem Eigentümerverzeichnis aufgeführt. Die erforderlichen Flächen stehen für die Bebauung zur Verfügung.

Alle erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der Kinderspielplatz werden vom Erschließungsträger gebaut und danach einschließlich der Grundflächen in kommunales Eigentum überführt.

11. Erschließungsaufwand:

Die durch diesen Bebauungsplan entstehenden beitragsfähigen Erschließungskosten sind wie folgt überschläglich ermittelt:

1. Erschließungsstraße:

	TDM	TDM
a) 12.000 m ² Straßen- und Gehwegflächen a DM 100,--	= 1.200,--	
b) 400 m ² Straßenbeleuchtung a DM 90,--	rund = 36,--	
c) 6.069 m ² Straßengrünflächen a DM 20,--	rund = 121,--	<u>1.356,--</u>

3. Regenwasserableitung:

a) Regenrückhaltebecken	30,00	
b) Vorflutleitung	3,00	<u>33,--</u>

4. Grundstücksflächen:

ca. 39.668 a DM 2,--	rund = 80,--	<u>80,--</u>
----------------------	--------------	--------------

5. Planungs- und Nebenkosten:

angenommen mit ca. 9 %	= 131,--	<u>131,--</u>
------------------------	----------	---------------

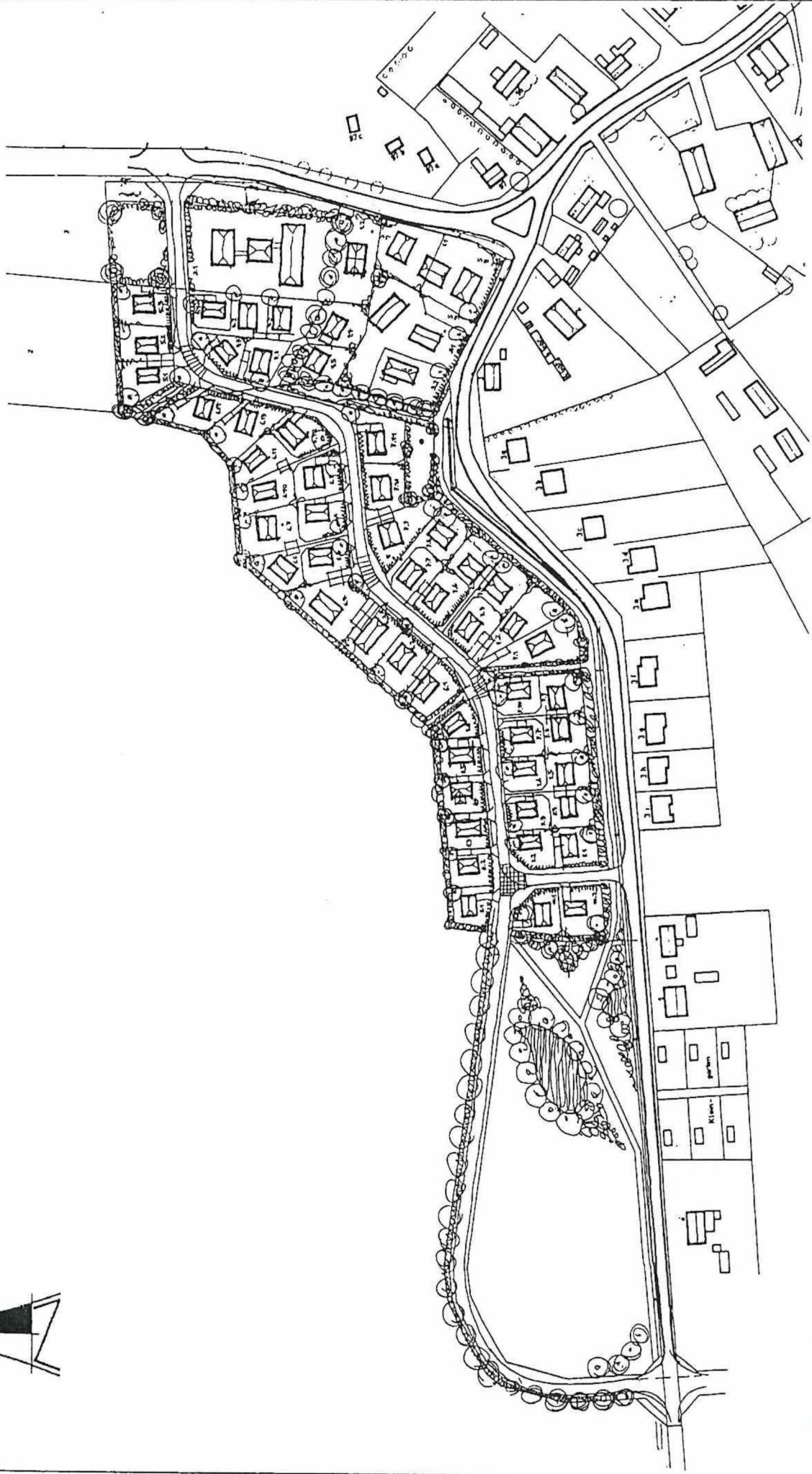
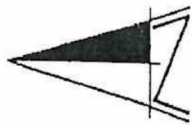
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

TDM 1.600,--

(41,5 DM/m² private Fläche)

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Aufbringung der übrigen Anteile ist über einen Erschließungsvertrag zu regeln.



Elmendorf-Neckenhagen

Wohngebiet "Schweinekühl"

Bebauungsstudie zum Bebauungsplan