

LAMBRECHTSHAGEN

Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5.2/3

Wohngebiet "Steinfulgen"
südlich der Straße Fulgen, nördlich des Wohngebietes
"Hahnenkamp" in Sievershagen

BEGRÜNDUNG

Lambrechtshagen, 17. 06. 1993




Matthies
Bürgermeister

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:



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

1. Ziel und Zweck der Planung:

In der Gemeinde Lambrechtshagen besteht 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 erforderlich, Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen. Für das Wohngebiet "Steinfulgen" ist die Ausgangslage besonders günstig, da auf der südlich angrenzenden Wohnbaufläche der Bau von ca. 100 Wohnungen begonnen hat.

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 04. 07. 1991 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 17. 12. 1992 fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 12. 01. 1993 bis zum 12. 02. 1993 statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fand 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 das Flurstück 6/4 und Teilflächen der Flurstücke 2; 3/5; 14 und 105/1 der Flur 1 Gemarkung Sievershagen sowie eine Teilfläche der Straße "Fulgen"

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

im Norden:	Flächen für Landwirtschaft (Obstplantage)
im Osten:	vorhandene Mischbebauung
im Süden:	Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 5.1 "Hahnenkamp")
im Westen:	Flächen für Landwirtschaft (Obstplantage)

Das Gelände fällt in nördlicher Richtung um ca. 3 m ab. Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teil durch eine 0,4 kV-Freileitung gekreuzt. Diese Leitung wird verkabelt.

Das Gelände wurde als Obstplantage (Apfelbäume) genutzt.

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Zu erhalten sind eine Birkenreihe und eine große Kastanie.

Im geplanten Wohngebiet steht Geschiebemergel in einer Mächtigkeit von über 20 m an. Oberflächlich 1 bis 2 m ist dieser zu Geschiebelehm verwittert. Geschiebemergel und Geschiebelehm in steif-plastischer Zustandsform stellt einen generell tragfähigen, gering setzungsempfindlichen, aber stark frostveränderlichen Baugrund dar. Im südöstlichen Teil des Planungsraumes wird der Geschiebemergel von einer 0 bis 2 m mächtigen Lage von Feinsand bedeckt, der ebenfalls einen generell tragfähigen Baugrund bildet. An der Grenzfläche Sand/Geschiebemergel ist mit temporärem Stauwasser zu rechnen.

Der Grundwasserspiegel wird bei 3 bis 4 m unter Geländeoberfläche (= +15 m NN im Norden bzw. +16 m NN im Süden des Planungsraumes) angetroffen. Durch die zwar geringmächtige, jedoch schwer durchlässige Versickerungszone (= Geschiebelehm und Geschiebemergel) ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5.2/3 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind in Allgemeinen Wohngebieten 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 (Herbergen, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze GRZ für Allgemeine Wohngebiete = 0,4 festgesetzt. Die Geschoßzahl beträgt je Baufeld max. II oder III, 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.

Die Höhen der Gebäude wurden je Baufeld durch Höchstmaße für Traufe und First begrenzt und damit eine städtebauliche Ordnung vorgenommen.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Bebauung der Umgebung und die vorhandenen Baumbestände. Durch die weitgehende Parallelführung der Erschließungsstraße mit der Birkenreihe und der Verbindung zum Hahnenkamp im Süden durch die Weiterführung der Gockelgasse entlang der vorhandenen Hoffflächen entstehen relativ kleine Baufelder, die sich gut städtebaulich gestalten lassen.

Die neuen Wohngebäude erhalten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung Satteldächer. ~~Krüppelwalmdächer sind als Sonderform des Satteldaches zulässig, wenn alle Wohngebäude im jeweiligen Baufeld Krüppelwalmdächer erhalten.~~ 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 dem anliegenden öffentlichen Gehweg liegen. Eine Unterkellerung wird nicht empfohlen. Kellerräume müßten, wenn gebaut, Kellerlichtschächte erhalten. Bei durchschnittlich 514 m² großen Parzellen können 67 neue Wohnungen entstehen (wobei Einliegerwohnungen nicht mitgezählt werden). Außerdem sind ca. 38 Mietwohnungen möglich.

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet.

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Der neue Ortsrand wurde durch die Stellung der Wohnhäuser bewußt gestaltet.

Wesentliche Auswirkungen auf das Netz der sozialen Infrastruktur ergeben sich nicht.

Gesamtflächenüberblick:

Fächen	ca. m ²	%	
private Flächen	42.500	100	70
private Wohnbauflächen	38.300	90	
private Grünflächen	4.200	10	
öffentliche Straßenflächen	12.700	100	21
befestigte Flächen	11.000	87	
Straßenbegleitgrün	1.700	13	
öffentliche Grünflächen	5.400	100	9
Teichgebiet	3.300	61	
Kinderspielplatz	1.200	22	
Birkengruppe	900	17	
öffentliche Flächen	18.100		30
Grünflächen	11.300		19
Geltungsbereichsfläche	60.600		100

Wohnbauflächen-Übersicht:

Baufeld	Größe ca. m ²	davon private Grünfläche	Hausform	Wohnungs- einheiten ohne Ein- lieger- wohnung	Ø Wohnbau- flächen- Parzellen- größe ca. m ²
1	4.500	700	E + D	6	633
2	5.800 1)	650	offen (Rh)	11	468
3	8.000 1)	1.700	offen Geschoß- Met-WE	38	166
4	4.500	-	E + D	9	500
5	9.400 1)	-	E + D	18	522
6	2.400	450	E	4	488
7	2.800	700	Rh	8	263
8	5.800 1)	4.200	E + D	11	527
1 - 8	42.500	4.200		105	Ø 365
ohne 3	43.500	2.500		67	Ø 514

Anmerkungen:

1) Fahrrechtsstreifen eingerechnet

Ø 405 m² Wohnbaufläche/Wohnungseinheit

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 Planstraße B ist weitgehend zu erhalten und zu ergänzen (Birken).

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

Der Kinderspielplatz liegt einerseits zentral, andererseits in Verbindung mit Schutzpflanzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Ausgleichsfläche zu realisieren. In dieser Grünanlage kann ein Teich als Regenwasserrückhaltebecken mit Sandfang und Ölauffang angelegt werden. Die Grünanlage kann sich zu einem Biotop entwickeln, entsprechend sind die Böschungen des Teiches und die Bepflanzung anzulegen.

Mit dieser Ausgleichsfläche kann der verursachte Eingriff in die Natur gemildert werden. Es ist eine angemessene, räumlich zusammenhängende Durchgrünung vorgesehen. Es ergänzen sich die Pflanzungen im öffentlichen Bereich mit den Pflanzungen auf Privatflächen. Damit wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Besonders dicht ist der Plantagenweg zu bepflanzen, um eine Grünverbindung zwischen der Birkenreihe und der solitär stehenden Kastanie herzustellen.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Das Gebiet erhält Straßenanbindungen über die vorhandene Straße "Fulgen" an der Dorfstraße und mit der Planstraße E Anschluß zur Gockelgasse des Wohngebietes Hahnenkamp.

Die Straßenbreiten der Planstraßen A bis F 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 2,0 m breiten Park/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden.

Bei dem Sichtdreieck an der Straßeneinmündung auf die Straße "Fulgen" 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.

Die Straße "Fulgen" kann nicht wesentlich verbreitert werden, da der Baum- und Strauchbestand an der Nordseite erhalten werden muß.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Die Verlegung der Leitungen erfolgt im öffentlichen Bereich.

8.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung.

Die Wasserversorgungsbedingungen sind mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung vertraglich zu regeln. Vorgesehen ist eine Ringleitung DN 150.

8.2. Löschwasser:

Das Löschwasser ist dem öffentlichen Versorgungsnetz zu entnehmen; der Abstand der Hydranten darf höchstens 100 m betragen. Die Löschwasserbereitstellung ist mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen. Sollte die Entnahme aus dem Netz nicht möglich sein, kann das Regenrückhaltebecken genutzt und entsprechend hergerichtet werden. Die Löschwasserversorgung für die Feuerwehr hat gemäß TRW 405 und den Hydrantenrichtlinien zu erfolgen. Bei einer Nutzung von Regenrückhaltebecken als Löschwasserreserve muß die Anfahrt der Feuerwehrfahrzeuge bis 10 t Achslast gewährleistet sein bzw. ein Saugschacht mit Saugstutzen vorhanden sein. Verkehrsberuhigte Bereiche müssen so gestaltet werden, daß für Fahrzeuge mit Sondersignalen eine schnelle und ungehinderte Anfahrt zu den Wohneinheiten gewährleistet ist. Der Standort der Hydranten muß so gewählt werden, daß eine effektive Nutzung des Löschwassers erfolgen kann.

8.3. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine neue Entsorgungsleitung zur Kläranlage in Rostock entsorgt. Aus der Gesamtplanung für den Bereich Sievershagen ist ein optimaler Standort für ein Abwasserpumpwerk zu ermitteln. Vorgeschlagen wird ein Standort im Bereich der Einmündung der Straße "Fulgen" in die Straße "Alt-Sievershagen".

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer sind die erforderlichen Entscheidungen bzw. Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) einzuholen. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Wasserschadstoffen gemäß § 20 LWaG in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes anzuzeigen.

Das Regenwasser soll nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken versickern. Nur wenn der Baugrund es nicht zuläßt, ist die Regenwasserkanalisation entsprechend auszubauen.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die HEVAG. Die Verkabelungen erfolgen im Öffentlichen Bereich. Für einen neu erforderlichen Trafo ist ein Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen. Nach Aussage der HEVAG ist die Stromversorgung vom Trafo im benachbarten Wohngebiet „Hahnenkamp“ aus möglich.

8.5. Straßenbeleuchtung:

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

8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas zur Verfügung. Die Gasleitungen können in öffentlichen Flächen verlegt werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig, weil die Solartechnik den Naturhaushalt schont und gestalterisch gute Lösungen (Einpassung in die Dachflächen) angeboten werden.

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 über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. 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.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Schaffung von Baufreiheit Holzabfälle, insbesondere Baustubben, evtl. auch wild entsorgter Haus- oder Sperrmüll, als Abfall anfallen können. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet, diese Abfälle entsprechend der geltenden Abfallsatzung des Kreises bzw. der §§ 2, 3 Abfallgesetz vom 27. 08. 1986 (BGBl. I S. 1410) ordnungsgemäß zu entsorgen.

9. Immissionsschutz:

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

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

Die 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 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)	11.000 m ² Straßen- und Gehwegflächen		
	a DM 100,--	= 1.100,--	
b)	1.100 m Straßenbeleuchtung		
	a DM 90,--	rund = 99,--	
c)	1.700 m Straßengrünflächen		
	a DM 20,--	rund = 34,--	<u>1.233,--</u>

2. Regenwasserableitung:

a)	Regenrückhaltebecken	30,00	
b)	Vorflutleitung	10,00	<u>40,--</u>

3. Grundstücksflächen:

ca. 18.100 a	DM 2,--	rund = 36,--	<u>36,--</u>
--------------	---------	--------------	--------------

4. Planungs- und Nebenkosten:

angenommen mit ca. 10 %	= 131,--	<u>131,--</u>
-------------------------	----------	---------------

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

TDM 1.440,--

(33,90 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.

