

ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Wohngebiet "Weidenweg"

zwischen Hauptstraße im Norden
und Nienhäger Weg im Süden

BEGRÜNDUNG

Elmenhorst-Lichtenhagen, 27. 05. 1993
20. 08. 1993

Dethloff
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:**



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. Schon jetzt gibt es etwa 600 Anträge zur Bereitstellung von Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1991 (BGBI. 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 (BGBI. 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 Aufstellungsbeschuß vom 16. 07. 1992 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgt in Form einer Einwohnerversammlung. Nach Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 16. 07. 1992 findet die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 01. 09. 1992 bis zum 01. 10. 1992 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 17/2, 17/4, 17/5, 18/2, 18/3 der Flur 4 Elmenhorst, Teile von 18/4 und Teile von 20 (Nienhäger Weg)

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Hauptstraße (Landesstraße Nr. 14)

im Osten: Kleingartenanlage

im Süden: Landweg "Nienhäger Weg"

im Westen: Siedlungsgebiet Flurstücke 16 und 10 der Flur 4 Elmenhorst

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

im Norden: Flächen für Landwirtschaft (Landschaftsschutzgebiet)

im Osten: Sondergebiet für Wochenendhäuser

im Süden: Wohngebiet

im Westen: Dorfgebiet.

Das Gelände fällt nach Süden um ca. 1,0 m ab. Das Gelände wurde als Wiese genutzt. Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Durch das Baugebiet verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 für die das Leitungsrecht herzustellen ist. Sie darf nicht überbaut werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesene Wohnbaufläche (W) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 nichtstörende 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).

Durch die Beachtung der Erschließungsstraße für das südlich geplante Wohngebiet und die Anordnung weiterer rationeller Erschließungsstraßen sind 3 Baugebiete entstanden. Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze GRZ für allgemeine Wohngebiete = 0,4 festgesetzt. Die Geschoszahl 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 Wohngebäude erhalten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung im Randbereich Satteldächer mit Krüppelwalm und rote Dacheindeckung. 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 müssen Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.

Die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung und die vorhandenen Baumbestände an der nördlichen Straße und am südlichen Weg.

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet. Der Kinderspielplatz ist in der Südostecke in Verbindung mit dem Teich in der Grünfläche eingeordnet. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Im Baufeld 2 wurde in der Planzeichnung die Kettenlinie zur Abgrenzung der Firstrichtungen verwendet.

Flächenbilanz, Grobwerte:

Nr.	Flächen	ca. m ²	%
1.	private Wohnbauflächen	14.020	62,8
2.	private Grünflächen	520	2,3
3.	private Flächen, gesamt	14.540	65,1
4.	öffentliche Straßen, Wege, Stellpl.	4.725	21,2
5.	öffentliche Straßengrünflächen	670	3,0
6.	öffentliche Straßenräume	5.395	24,2
7.	öffentliche Grünanlage/Teich	750	
8.	öffentlicher Spielplatz	340	
9.	Nienhäger Weg - Grünanlage	1.310	
10.	öffentliche Grünräume	2.400	12,2
11.	öffentliche und private Grünflächen, insgesamt	3.590	16,1
12.	Geltungsbereichsfläche	22.335	100,0

Überblick zu den Baufeldern

Bau- gebiet Nr.	Hausform 1)	Vollge- schosse	Trauf- höhe m	Baufeld- größe ca.m ² 2)	Parzellen Anzahl	Wohnein- heiten von-bis 3)
1	E+D	II	3,5	6.000	8-10	8-10
2	E	II	3,5	2.800	5- 6	5- 6
3	H	II	3,5	1.550	6- 8	6- 8
4	E	II	6,0	3.670	5- 6	5- 6
1-4	E+D	II	3,5/6,0	14.020	24-30	24-30

1) E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppen (Ketten- bzw. Reihenhäuser)

2) Baufelder ohne Privatgrünflächen

3) ohne Einliegerwohnungen

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an ein teilweise 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 betroffen 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.

Entlang der Südgrenze des Planungsgebietes sind 3,0 m breite private Grünflächen festgesetzt, in denen bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind, um eine Abschirmung des Baugebietes zu gewährleisten.

Die Kopfweiden am Nienhäger Weg bleiben erhalten. Der Graben kann als Vorfluter ausgebaut werden.

Entlang der neuen Straßen sind Laubholzhochstämme zu pflanzen, die eine kurzfristige Einbindung der baulichen Anlagen in die Gesamtlandschaft gewährleisten.

Die Bepflanzung mit Straßenbäumen erfolgt nur auf einer Seite, weil der unterirdische Raum für die unterschiedlichen Erschließungsleitungen gebraucht wird.

Der geplante Teich in einer Grünfläche von ca. 750 m² kann bei wasserrechtlicher Zustimmung die Funktion eines Regenwasser-rückhaltebeckens und als Feuerlöschteich übernehmen.

Als Regenrückhaltebecken sind ein Sandfang und die Abscheidetechnik nach DIN 1999 (Leichtflüssigkeitsabscheider mit Koaleszenzstufe und automatischem Ölverschluß) herzustellen.

Zur Entnahme von Löschwasser ist eine Entnahmevorrichtung fest zu installieren.

Der Teich erhält Böschungswinkel und eine Bepflanzung, so daß sich ein Biotop entwickeln kann.

Entlang der Planstraße A sind auf einer Seite landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Bei der Anordnung der Parkstellplätze darf der Abstand der Bäume höchstens 16 m betragen.

Im gesamten 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. Überschüssiges Regenwasser ist nach Vorreinigung dem Vorfluter zuzuführen.

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

Bei der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes ist dafür Sorge zu tragen, daß keine Giftpflanzen oder Pflanzen mit anderen Gefahren-elementen, wie z.B. Dornen zum Einsatz kommen.

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.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Das Gebiet wird an die Hauptstraße angebunden. Die Planstraße A sichert die Zufahrt auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen ein Wohngebiet geplant ist. An die Planstraße A sind Erschließungsstraßen (Planstraße B und C) angebunden.

Die Straßenbreite der Planstraße A beträgt 5,5 m. Damit ist ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich. Die erforderlichen Parkstände können im Wechsel mit Baumpflanzungen auf einem 2,25 m breiten Park/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden. Die Planstraße A erhält beidseitig Gehwege, einseitig mit einem Radweg kombiniert. Die Planstraße C ist als befahrbarer Wohnweg konzipiert.

Die einzelnen Straßenquerschnitte folgen den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen: Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage.

Bei dem Sichtdreieck an der Straßeneinmündung auf die Hauptstraße wurde die Annäherungssicht entsprechend den Straßenkategorien beachtet. Innerhalb des Baugebietes sollen keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zum Einsatz kommen.

Zur Erschließung angrenzender Grundstücke wurden Wege mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger eingeordnet.

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 öffentlichen Stellplätze für die Wochenendhaus-siedlung sind an der Planstraße B angeordnet.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

8.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die Trinkwasserleitung in der Hauptstraße.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur, Abt. Wasserwirtschaft, die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 16 und 17 Wassergesetz vom 02. 07. 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) sowie § 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) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen/Wasserschadstoffen gemäß § 26 Abs. 1 des Wassergesetzes in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock, Abt. Wasserwirtschaft anzuzeigen.

Die Wasserversorgungsbedingungen sind mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung vertraglich zu regeln.

Für neu verlegte Trinkwasserleitungen ist vor der öffentlichen Nutzung der bakteriologische Reinheitsnachweis zu erbringen.

8.2. Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung ist ein öffentliches Versorgungsnetz zu schaffen; der Abstand der Hydranten darf höchstens 100 m betragen.

8.3. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine neue Entsorgungsleitung zur Kläranlage in Rostock entsorgt.

Das überschüssige Regenwasser ist in westliche Richtung nach Vorreinigung durch einen Sandfang mit Ölabscheider dem Vorfluter zuzuführen.

Die Einleitung in die örtliche Vorflut ist mit 25 l/s begrenzt, so daß in jedem Fall ein Regenrückhaltebecken anzuordnen ist. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist unter Vorlage des Lage- und Entwässerungsplanes sowie konkreter Angaben zu den Anfallmengen vor Baubeginn zu beantragen.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Sollte ein neuer Trafo erforderlich sein, wird ein Standort im öffentlichen Bereich gefunden.

8.5. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen.

8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas ab 1993 zur Verfügung.

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 alle Grundstücke erreichen. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Kreises Rostock-Land über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

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 das Dorfgebiet 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).

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist der Abstand der 1. Hauskante (Gebäudenordseite) zur Straßenachse mit mindestens 15 m festgesetzt. Dabei wurde die geplante Umgehungsstraße berücksichtigt.

Bei der Gestaltung der Wohnhäuser ist die Verlärmung von der Dorfstraße zu beachten (keine Wohn- und Schlafräume zur Straßenseite).

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 Verkehrsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Kinderspielplätze 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)	4.725m ² Straßen- und Gehwegflächen			
	a DM 100,--	=	472,5	
b)	330 Regenwasserkanal			
	a DM 75,--	rund =	25,--	
c)	330 Straßenbeleuchtung			
	a DM 90,--	rund =	30,--	
d)	670 Straßengrünflächen			
	a DM 20,--	rund =	13,5	<u>541,--</u>

2. Regenwasserableitung:

Rückhaltebecken/Teich mit Vorflutleitung		15,--	<u>15,--</u>
--	--	-------	--------------

3. Öffentliche Spielplätze:

1 Stück a DM 20.000,--	=	20,--	<u>20,--</u>
------------------------	---	-------	--------------

4. Grundstücksflächen:

ca. 8.000 a DM 2,--	rund =	16,--	<u>16,--</u>
---------------------	--------	-------	--------------

5. Planungs- und Nebenkosten:

angenommen mit ca. 10 %	=	58,--	<u>58,--</u>
-------------------------	---	-------	--------------

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

TDM 650,--

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

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