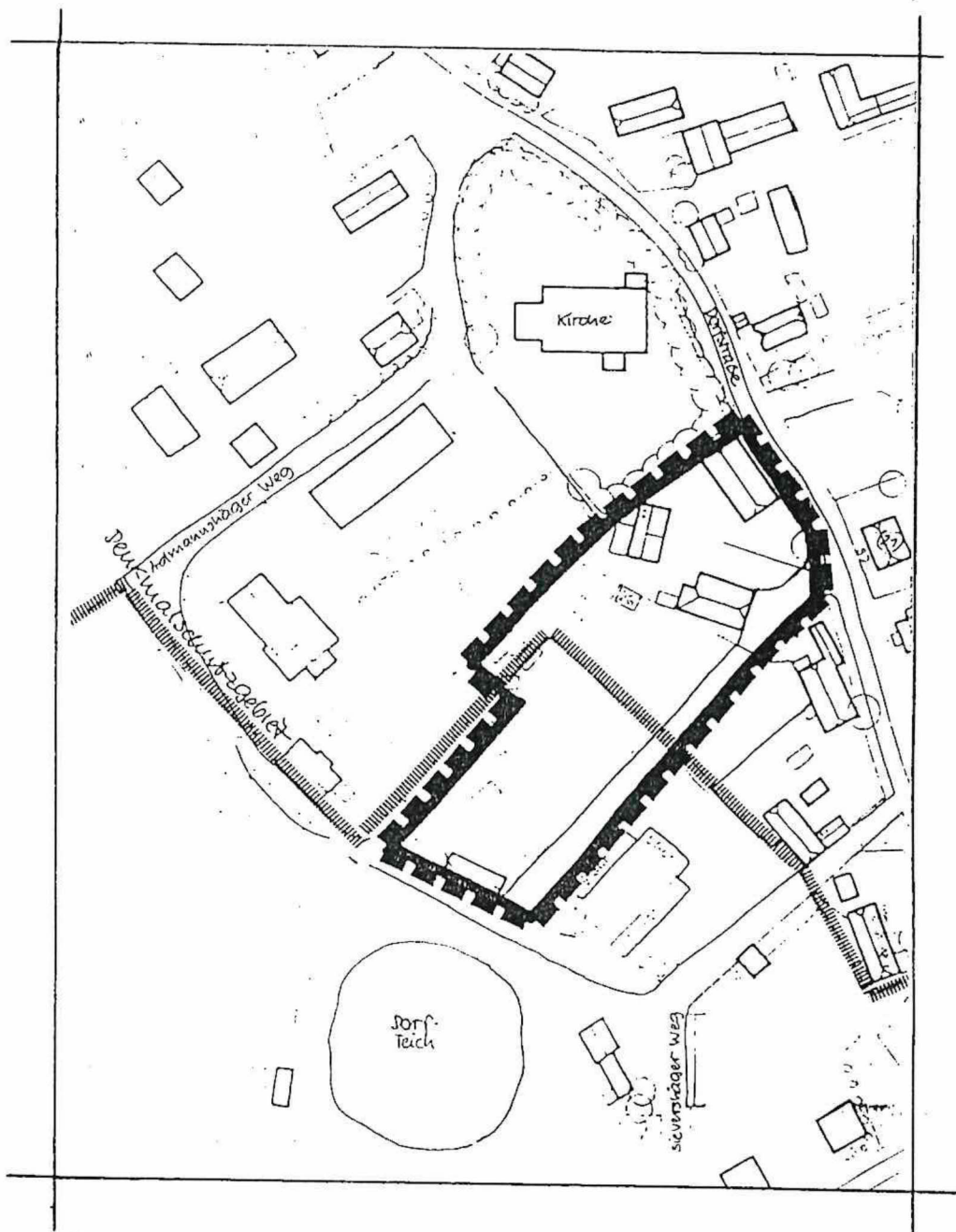




ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 8

Dorfgebiet "Teichweg"

zwischen Dorfkirche im Norden
und Dorfteich im Süden in Lichtenhagen

BEGRÜNDUNG

Elmenhorst-Lichtenhagen, 16. 12. 1992
06. 08. 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. 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 (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 24. 09. 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. 12. 1992 findet die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 13. 10. 1992 bis zum 13. 11. 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 20/3; 20/4; 20/5; 20/6; 21; 22 der Flur 3 Lichtenhagen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Nordosten: Dorfstraße

im Südosten: vorhandene Mischbebauung

im Südwesten: unbefestigter Weg am Dorfteich und Garagenkomplex

im Nordwesten: vorhandene Mischbebauung, Wohnungen und Kirche.

Ca. die Hälfte der Bebauungsplanfläche ist Denkmalschutzgebiet des Dorfkerns

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

ringsum: Dorfgebiet

Der Raum Lichtenhagen liegt im Bereich einer ebenen Grundmoräne. An der Oberfläche stehen 2 bis 5 m mächtige, fein- bis mittelkörnige Schmelzwassersande an, die bei mitteldichter bis dichter Lagerung einen tragfähigen Baugrund darstellen. Darunter folgt ein bis 20 m mächtiger Geschiebemergel. An der Grenzoberfläche beider Boden Gruppen ist mit jahreszeitlich schwankendem Sickerwasserstau zu rechnen. Die Schmelzwassersande stellen den 1. ungedeckten Wasserleiter dar; in Anbetracht des geringen Flurbestandes (2 bis 5 m unter Gelände) ist dieser Wasserleiter gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt. Zur Gewinnung von Grundwasser werden tiefere Grundwasserleiter genutzt, die durch den o.g. bis 20 m mächtigen Geschiebemergel vor Schadstoffen relativ geschützt sind. Dieses Grundwasser ist gespannt und steigt auf etwa + 5 m NN an.

Das Gelände ist eben. Im nördlichen Teil befindet sich ein denkmalgeschützter ehemaliger Bauernhof, der neue, der Baustruktur entsprechende Nutzungen aufnehmen kann. Im Plangeltungsbereich befinden sich wertvolle Einzelbäume, die alle zu erhalten sind. Der Geltungsbereich wird durch eine 20 kV-Freileitung geschnitten. Diese Leitung wird verkabelt. Der Masttrafo kann bestehen bleiben. Das Gelände wurde als Gärten genutzt. Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Das geplante Bebauungsgebiet liegt im alten Dorfkern von Lichtenhagen, so daß mit großer Wahrscheinlichkeit Bodenfunde auftreten werden. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Kulturhistorische Museum in Rostock zu informieren. Baubegleitende archäologische Untersuchungen dürfen nicht behindert werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Baufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 als Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind entsprechend § 5 BauNVO Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu wahren, sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen (Vergnügungsstätten).

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:

Gemäß der Mitteilung der Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung zur Planungsanzeige wurde die Flächeninanspruchnahme und Bebauung so geordnet, daß die Ursprünglichkeit und Identität der Siedlung gewahrt bleibt und Beeinträchtigungen vermieden werden. Demzufolge wurden relativ große Grundstücke gebildet und eine Hausgruppen-Gestaltung angestrebt.

Die neuen Wohn- und Hauptgebäude erhalten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung Satteldächer mit Krüppelwalm und rotbraune 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 müßten Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.

Die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Bebauung der Umgebung und die vorhandenen Baumbestände.

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität bei den Neubauten im und am denkmalgeschützten Dorfkern sind die Festlegungen der Gestaltungsrichtlinie zu beachten (siehe Anlage zur Begründung).

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet ist von einem durchgrünten Dorfgebiet mit Gärten und Großgrünbestand umgeben.

Die bestehenden wertvollen Einzelbäume wurden exakt vermessen und werden alle erhalten. Die Parzellierung, die Baugrenzen und die Gebäude selbst wurden darauf abgestimmt. Die Erhaltung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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.

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.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplätze:

Das Gebiet wird durch einen befahrbaren Wohnweg "Teichweg" an die Dorfstraße angebunden. Dieser verkehrsberuhigte Bereich ist nach dorftypischen Gesichtspunkten zu gestalten (Pflasterung, Anpflanzungen).

Die Straßenbreite des Teichweges ist so zu wählen, 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 (Stopschild).

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. sind auf dem Privatgrundstück zu realisieren. Auswirkungen auf das sonstige Straßennetz ergeben sich nicht. Die Dorfstraße wird auch weiterhin durch den ÖPNV und Schülerverkehr genutzt.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Alle neuen Leitungen werden in öffentlichen Bereichen verlegt.

8.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die Trinkwasserleitung in der Dorfstraße. Der Wohnstandort "Teichweg" ist wassertechnisch über eine Ringleitung DN 100, die von der in der Dorfstraße vorhandenen Wasserleitung DN 200 durch den Teichweg bis zum Sievershäger Weg geführt wird, zu erschließen.

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 wassergefährdenden 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.

8.2. Löschwasser:

Das Löschwasser ist dem öffentlichen Versorgungsnetz zu entnehmen; der Abstand der Hydranten darf höchstens 100 m betragen.

8.3. Schmutzwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über Anschlüsse in der Dorfstraße an die Entsorgungsleitung zur Kläranlage in Rostock entsorgt.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die HEVAG. Die 20 kV-Freileitung und das 0,4 kV-Kabel können umverlegt werden.

8.5. Regenwasser:

Für die Ableitung des Regenwassers des Ortes wird derzeit in der Dorfstraße ein Regenwassersammler DN 100 verlegt. An diesen Sammler kann das Wohngebiet "Teichweg" eingebunden werden bzw. es müssen auch zu diesem Standort Entscheidungen der Wasserbehörde getroffen werden.

8.6. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen.

8.7. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas ab 1993 zur Verfügung.

8.8. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet.

8.9. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können den Teichweg befahren. 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 Teichweg als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (befahrbarer Wohnweg für die Anlieger).

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.

Der Teichweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 wird gebaut und danach einschließlich der Grundfläche in kommunales Eigentum überführt.

11. Erschließungsaufwand:

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

1. Erschließungsstraße:

			TDM	TDM
a)	600m ² Straßen- und Gehwegflächen			
	a DM 100,--	=	60,0	
b)	150 m Straßenbeleuchtung			
	a DM 90,--	rund =	13,5	
c)	250m ² Straßengrünflächen			
	a DM 20,--	rund =	5,0	<u>78,5</u>

2. Grundstücksflächen:

ca. 850m ²	a DM 2,--	rund =	17,--	<u>17,--</u>
-----------------------	-----------	--------	-------	--------------

3. Planungs- und Nebenkosten:

angenommen mit ca. 10 %	=	19,8	<u>19,8</u>
-------------------------	---	------	-------------

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

TDM 100,--

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

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

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen
 Bebauungsstudie zum Bebauungsplan Nr. 8
 Wohnstandort "Teichweg"

Dorfkirche

