

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Knorrendorf
"Allgemeines Wohngebiet an der Straße
Kleeth Bahnhof - Kastorf"

1.0 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

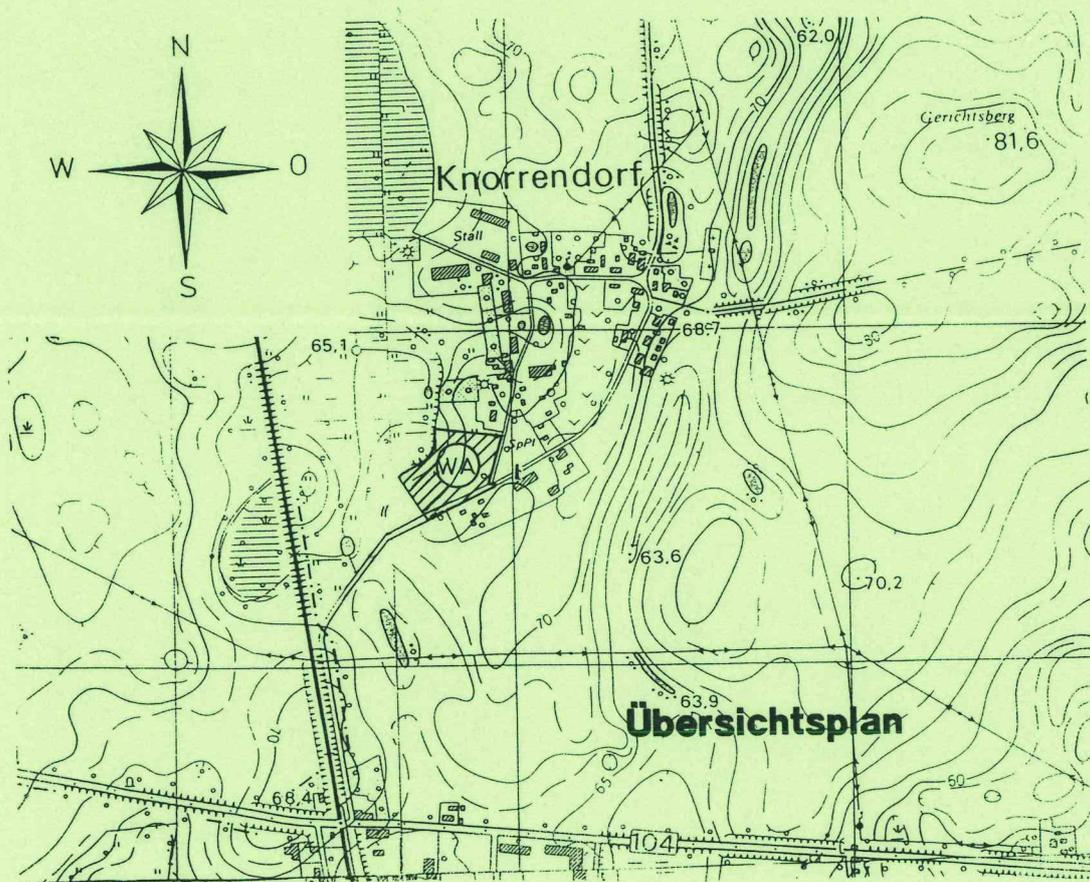
Die Gemeindeverwaltung hat in ihrer Sitzung vom 19.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Allgemeines Wohngebiet an der Straße Kleeth Bahnhof - Kastorf" beschlossen .

Der Plan ist am 13.10.1997 in Kraft getreten .

1.Ä.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt .

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze .



2.0 Einordnung in die Planung

Im Planentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Knorrendorf ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen .

3.0 Planungsanlaß, Planungskonzept, Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur und möglicher Erweiterungen geschaffen werden . In der Gemeinde Knorrendorf herrscht, wie überall, Wohnungsmangel . Es gibt viele Interessenten für den Bau von Eigenheimen . So ist vorgesehen, in dem geplanten "Allgemeinen Wohngebiet" Standorte für Eigenheime zu schaffen . Der Standort am Dorfrand paßt sich wunderbar in die vorhandene Dorfstruktur ein, er schließt sich harmonisch an die bestehende Bebauung ein . Das geplante "Allgemeine Wohngebiet" liegt am südlichen Dorfrand des Ortes Knorrendorf an der Gemeindestraße von Kastorf nach Kleeth-Bahnhof .

Es wird begrenzt durch :

- den Ort Knorrendorf in nördlicher Richtung
- die Gemeindestraße in östlicher Richtung
- durch Wiesen und Weiden im Süden und Westen

Um eine gute Gestaltung zu erzielen, werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen . Die Dächer sollten in Rottönen, die Fassaden möglichst hell gehalten werden, um einen harmonischen Gesamteindruck zu vermitteln und sich an der vorhandenen Bebauung zu orientieren .

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanung getroffenen gestalterischen Vorgaben sollen nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben einengen, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Dorfbildgestaltung sichern .

Die im § 4 (3) BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden generell ausgeschlossen .

Der Flächenzuschnitt pro Eigenheim sollte 1.200 m² nicht überschreiten .

Vorhandene Abschlammmassen sind aus dem Gründungsbereich von Gebäuden zu entfernen .

4.0 Boden und Schutzgebiete, Begründung

Das Gelände des "Allgemeinen Wohngebietes" fällt nach Westen ab . Es ist zum größten Teil von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben . Ein, das gesamte Gebiet umfassender Grüngürtel soll eine Verbindung mit der angrenzenden Landschaft herstellen . Er dient gleichfalls als Lärmschutz .

Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig ein *ca. 1,50 m* breiter Grünstreifen anzulegen . **I.Ä.**

Hochbauten aller Art in südwestlicher Richtung müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von 10 m, in westlicher Richtung 8 m haben, um die Blickbeziehungen in das Offenland nicht zu sehr zu verbauen .

Die Baumpflanzung der südwestlichen Grenze des Plangebietes erfolgt mit Strukturbäumen mittlerer Höhe . Als Ausgleichsmaßnahmen für die in Anspruch genommenen Flächen ist eine Dunglege mit Jauchegrube sowie ein Stallfußboden zu entsiegeln und zu bepflanzen (sh. Flächenbilanzierung) .

Des weiteren ist die Allee in Richtung Kleeth zu vervollständigen .

Bei der Erschließung des Wohngebietes ist der anfallende Erdstoff auf der Fläche des Bebauungsplangebietes einzubauen .

5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des örtlichen Netzes . Sollte sich ein erhöhter Bedarf an Elektroenergie abzeichnen, ist eine Trafostation zu errichten .

5.2 Wasserversorgung

Durch die Erweiterung des örtlichen Netzes ist die Wasserversorgung zu ermöglichen . Konkrete Aussagen können hierzu jedoch nicht getroffen werden .

5.3 Abwasserbeseitigung

Der Anschluß von Einzelgrundstücken bzw. der hinteren Erschließung erfolgt an das zentrale Abwassersystem der WMS Stavenhagen . Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern, aus dem Straßenbereich im geplanten Fußweg in Richtung Vorflut-Wiesen-Bahnstrecke soll eingeleitet werden .

Die Genehmigung für den Anschluß und die Einleitung ist von der WMS Stavenhagen bzw. von der Kreisverwaltung Demmin - Umweltamt und vom Wasser- und Bodenverband einzuholen . **I.Ä.**

Für das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis nach §§ 7 - 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529) von der Kreisverwaltung Demmin einzuholen . **I.Ä.**

5.4 Abfallwirtschaft

Das Planungsgebiet ist, soweit bekannt, frei von Altlasten . Aus abfallwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände gegen den Standort .

6.0 Verkehr

Das "Allgemeine Wohngebiet" liegt an der Gemeindestraße Kleeth Bahnhof - Kastorf, die durch den Ort Knorrendorf führt und im Ort Kleeth Bahnhof an die Bundesstraße B 104 anschließt . Durch eine zusätzliche Einbahnstraße *welche auf die Kreisstraße mündet* ist das "Allgemeine Wohngebiet" zu erschließen . Die Straße ist als Wohnweg 4,50 m breit mit beidseitig 1,50 m breitem Grüngürtel vorgesehen . **I.Ä.**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wie :

- Stromkabel
- Postkabel
- Straßenbeleuchtung
- Wasserleitung
- Schmutzwasserleitung
- Regenentwässerung

werden im Wohnwegbereich untergebracht .

Zunächst (1. Bauabschnitt) werden die Parzellen an den vorhandenen Straßen über selbige erschlossen und bebaut .

Als 2. Bauabschnitt erfolgt die Anlage des Wohnweges und die Erschließung der restlichen Parzellen . **I.Ä.**

7.0 Immissionen / Emissionen

Das "Allgemeine Wohngebiet" grenzt zu einem großen Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen .

Auftretende Belästigungen, wie z.B. Geruchsbelästigungen müssen, wenn sie nur zeitweilig und in begrenztem Umfang auftreten, hingenommen werden .

Durch die Bahnstrecke Berlin - Rostock treten Lärmbelästigungen auf . Nach überschläglichen Berechnungen nach DIN 18005, Teil 1 werden die Höchstwerte von

Tag	55 dB
Nacht	45 - 40 dB

jedoch nicht überschritten .

8.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als maximale Höchstwerte sind festgesetzt :

für die Geschößflächenzahl	0,4
für die Grundflächenzahl	0,4

Es dürfen Gebäude in offener Bauweise mit einem Geschoß und Dachausbau errichtet werden .

9.0 Teil B

9.1 Textliche Festsetzungen

1. Der Flächenzuschnitt darf 1.200 m² nicht überschreiten . Für jedes Baugrundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig .
2. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,7 m und 2,5 m über OK Fahrbahn freizuhalten . Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig .
3. *Die Erschließungsstraße ist mit Betonsteinpflaster nach DIN 18501 gefaßt und Höhe 80 mm in 3-5 facher unterschiedlicher Farbzusammenstellung (rotbunt) und Formaten auf 3,0 mm Pflastersand einzubauen.*

Die Regenrinne ist aus grauen Betonsteinen gestaltet.

1.Ä

Im Bereich der Einfahrten sind die Hochborde abzusenken und die Grünstreifen zu unterbrechen .

9.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Für Wohngebiete ist zulässig :
 - * maximale Firsthöhe über OK vorhandenes Gelände 9,00 m für Gebiete A,
 - * maximale Firsthöhe über OK vorhandenes Gelände 5,00 m für Gebiete B,
 - * maximale Traufhöhe über OK vorhandenes Gelände zur Straße 3,50 m zur Hofseite 5,50 m für Gebiet A
 - * Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer,
 - * Dachüberstände von mehr 0,80 m Traufe und mehr als 0,50 m Giebel,
 - * Traufe, Ortgang und First dürfen durch Dachaufbauten nicht aufgelöst werden,
 - * Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 des gesamten Daches ausmachen,
 - * der Fußboden liegt maximal 3 Stufen über dem Gelände bzw. 0,10 m über der Rückstauenebene bei abfallendem Gelände,
 - * Holzwohnhäuser sind nicht zulässig .

2. Für Nebenanlagen gilt :
 - * max. Länge 8,00 m
 - * Mindestlänge 5,00 m
 - * max. Firsthöhe über OK vorh. Gelände 4,0 m

3. Die maximale Höhe der Einfriedung zur Straße beträgt 1,0 m.

4. An den Grenzen des Allgemeinen Wohngebietes ist ein privater Grünstreifen zu schaffen und zu erhalten, je 20 m Grenze mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum. Mindestens 30 % der unbebauten Fläche sind mit Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen.
Entlang des öffentlichen Grünstreifens ist beidseitig je 15 m Straße ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

10. Hinweise

1. Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden .
2. Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden, ist dies dem Amt für Denkmalpflege / Denkmalschutz Demmin , Tel. 03998/43417 unverzüglich anzuzeigen .
3. Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden .
Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen .

Flächenbilanzierung nach dem "Hessischem Modell" zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Allgemeines Wohngebiet an der Straße Kleeth/Bahnhof - Kastorf" der Gemeinde Knorrendorf

Ausgangssituation

<u>Fläche</u>	<u>Bezeichnung</u>		<u>Biotopwert</u>
ca. 9.000 m ²	Ackerfläche	29	261.000 Pkt.
Schutzwert 1,5 (Stellungnahme Staatliches Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg vom 23.08.1993)			
$261.000 \times 1,5 = 391.500$			

Situation nach Realisierung des B-Planes

ca. 715 m ²	Straßenkleinpflaster Containerplatz	3	2.145 Pkt.
------------------------	--	---	------------

ca. 450 m ²	Grünpflanzungen im Straßenraum		
	ca. 60 % Sträucher	20	5.400 Pkt.
	ca. 40 % Bäume	31	5.580 Pkt.
ca. 7.835 m ²	Wohnbaufläche davon		
	ca. 3.134 m ² Versiegelung	3	9.402 Pkt.
	ca. 1.442 m ² Baum- und Strauch- pflanzung	30	43.260 Pkt.
	ca. 1.629 m ² Nutzgarten	19	30.951 Pkt.
	ca. 1.630 m ² Ziergarten	14	<u>22.820 Pkt.</u>
			119.558 Pkt.
			=====
Differenzbetrag			271.942 Pkt.

Gegenüber dem ursprünglichen Plan ergibt sich eine Differenz von 1.206 Punkten .

Ausgleichsmaßnahmen

- Entsiegelung einer Fläche innerhalb des Dorfes Knorrendorf bestehend aus einer Dungele, einer Jauchegrube, eines Stallfußbodens .
- Vervollständigung der Allee entlang der Straße nach Kleeth

<u>Fläche</u>	<u>Bezeichnung</u>		<u>Biotopwert</u>
ca. 600 m ²	Pflanzung von Baumgruppen	33	19.800 Pkt.
ca. 500 m ²	Hecken- u. Gebüschpflanzungen	27	13.500 Pkt.
ca. 415 m ²	Anlegen einer Wiese	21	8.715 Pkt.
ca. 100 m x 4 m ²	Alleepflanzung, Stammumfang ca. 16 cm, 3x verpflanzt, Kronen- trauffläche 4 m, Schutzfaktor 1,5	31	18.600 Pkt.
			<u>60.615 Pkt.</u>
			=====

271.942 Diff. Pkt.
- 60.615 Pkt
211.327 Differenzpunkte
=====

I.Ä.

Nach Absprache mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg am 05.10.1993 und entsprechend der Stellungnahme vom 23.08.1993 wird nur die Rekultivierung der versiegelten Flächen und die Alleepflanzungen als Ausgleich gefordert .

Knorrendorf, 14.12.98



Bürgermeister