

**Verfahrensakte zum Bauleitplanverfahren
BP 4/99 "Wohngebiet zur Rüterberger Tongrube II"**

1.Satzungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Begründung**
 - 1.1 Grundlagen
 - 1.2 Ziele des Bebauungsplanes
2. **Standortangaben**
 - 2.1 Abgrenzung des Plangebietes
 - 2.2 Derzeitige Nutzung
 - 2.3 Vermessung
 - 2.4. Bodenbeschaffenheit
3. **Grundsatzlösung des Bebauungsplanes**
4. **Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Städtebauliche Ordnung
 - 4.2 Erschließung Verkehr
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
(Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Elektro / Fernmeldewesen / Müllentsorgung
 - 4.4 Grünordnung
5. **Nachrichtliche Übernahme**
6. **Flächen- und Kostenangaben**

Bebauungsplan Planzeichnung und Begründung(M 1:1000)

1.1 Grundlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohngebiet zur Rüterberger Tongrube" wurde 1993/94 mit dem B-Plan Nr. 01/92 überplant. Dieser Bebauungsplan wurde für den 1. BA (2 Reihen an der Klinkerstraße) genehmigt und danach rechtskräftig. Die festgesetzte Nutzung war hier MD. Dieser Bereich ist inzwischen mit Wohnhäusern bebaut.

Südlich dieses Gebietes schließt der 1999 erarbeitete und genehmigte Bebauungsplan BP 3 an. Mit der Überplanung dieses Geländes konnte der Bedarf an Bauplätzen nicht abgedeckt werden. Alle Parzellen sind mittlerer Weile vergeben.

Da der dringende Wohnbedarf in der Gemeinde weiterhin besteht – für dieses Gebiet gibt es aktenkundig Kaufanträge und sogar Bauvoranfragen – will die Gemeindevertretung Rüterberg das Gebiet mit dem Bebauungsplan BP4 um 4 Bauplätze erweitern.

Der Planinhalt (Festsetzungen zu Bauart, Maß, Straßenverlauf usw.) ist den angrenzenden Bebauungsplänen angeglichen. Daher kann nach Billigung des Entwurfes sofort mit der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der TöB gemäß § 4 BauGB begonnen werden. Die Aufstellung des BP 4 wird allen betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt und eine Stellungnahme erbeten. Nach ordentlicher Abwägung soll dieser Bebauungsplan einschließlich Begründung als Satzung beschlossen und zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Bebauungsplan ist an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden

1.2 Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung des Wohngebietes geschaffen werden.

Planungsziel ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes in Anbindung an die vorhandene Bebauung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Ziffer 1 BauGB zu berücksichtigen.

2. Standortangaben

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das ausgewiesene Plangebiet für das Wohngebiet mit 4 Bauplätzen befindet sich in der Gemarkung Rüterberg, Flur 3.

Der Planbereich wird begrenzt:

im Norden:	von den Flurstücken des BP2 96/7, 96/6, 96/5, 96/4, 96/3,
im Osten:	von den Flurstücken des BP3 96/10, 96/26
im Süden:	von den Flurstücken 96/28, 96/27, 96/26, 96/31
im Westen:	von den Flurstück 94/1, 94/2

Das Bebauungsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha und hat bei einer Breite von 150m eine mittlere Längenausdehnung von 80 m.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Nutzung als solche erfolgte in den vergangenen Jahren nicht.

2.3 Vermessung

Das Gebiet wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.- Ing. H.-G. Jansen vermessen. Der Lageplan im Maßstab 1:500 mit Stand vom 04.02.2000 ist Grundlage dieser Planung.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Bebauungsgebiet hat ein geringes Gefälle in südlicher Richtung. Höhenausgleiche durch Auf- bzw. Abtrag von Erdmassen werden nicht erforderlich. Die Straßenlage ist dem Gelände anzupassen

Die Bodenbeschaffenheit der zu bebauenden Parzellen ist durch Baugrundgutachten zu untersetzen. Das betrifft speziell die Versickerungsfähigkeit. Die relativ dichte Lage zu den ehemaligen Tongruben lassen evtl. schichtweise bindigen Erdstoff erwarten.

In Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.
Zur möglichen Sicherung von Bodendenkmalen ist jedoch das Amt rechtzeitig vom Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

3. Grundsatzlösung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung dieses B-Planes wird die Möglichkeit geschaffen, den in der Gemeinde Rüterberg bestehenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung mit Baurecht zu entsprechen

4. Erläuterungen zum Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Ordnung

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die infrastrukturell gut erschlossene bestehende Wohnbebauung der Ortslage mit einer städtebaulich verträglichen Nutzungsart abzurunden. Zu diesem Zweck wurde für das Bebauungsgebiet als Nutzungsart "reines Wohnen" vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die angrenzend vorhandene Wohnbebauung bestimmt und paßt sich dieser an. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes wird die Baumasse der Baukörper auf ein Vollgeschoß mit Dachgeschoßausbaumöglichkeit als Einzelhaus beschränkt

4.2 verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung für das Wohngebiet erfolgt von der Klinkerstraße aus mit Anschluss an die Stichstraße des BP3.

Das Siedlungsgebiet ist über verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen zum verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Mit der Festsetzung der Straßenbreite auf 4,75 m wird dafür die Voraussetzung geschaffen. Diese Straßenbreite gestattet den Begegnungsfall PKW / PKW bei geringem LKW-Anteil. Da im Siedlungsgebiet kein Durchgangsverkehr aufgenommen wird, sind die festgesetzten Straßenbreiten ausreichend.

Die Zufahrt in das Wohngebiet erfolgt im Abgang von der Friedhofstraße über die Planstraße A. Die abgewinkelte Führung der Planstraße A hat eine verkehrsberuhigende und immisionsmindernde Funktion für das Wohngebiet.

Die Planstraße A erhält einseitig einen 1,50 m breiten Randstreifen als Trasse für die Versorgungsträger WEMAG Telekom und ZKWAL. Auf der anderen Straßenseite wird ein 2,00 m breiter Sickerstreifen ausgebildet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze pro Wohnung sind ausschließlich auf den Grundstücken vorzusehen.

Die Planstraße B wird mit einer Fahrbahnbreite von 3,50m als Stichstraße ausgebaut. Der 1,50m breite Seitenstreifen ist zur Aufnahme von Versorgungsleitungen vorgesehen.

Die Bemessung der Wendeanlage entspricht 2-achsigen Müllfahrzeugen. Die Straßen sind so auszubilden, daß Entsorgungsfahrzeuge mit Achslasten bis zu 12 t zum Einsatz kommen können.

Die Planstraße C wird mit einer Fahrbahnbreite von 3,50m ausgebaut.

Die Planstraßen B und C dienen der Erschließung der südlich angrenzenden Fläche.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über ein neu installiertes Netz ab Zufahrt zum Wohngebiet BP3 vom Friedhofweg her.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung der Gemeinde Rüterberg erfolgt zur Zeit dezentral über Kleinkläranlagen auf den Grundstücken. Eine zentrale Entsorgung wurde durch die Gemeindevertretung abgelehnt, so dass das Plangebiet über Kleinkläranlagen (DIN 4261) grundstücksbezogen zu entsorgen ist. Basis dafür ist der Erlass des Umweltministers M/V vom 07.12.1993, Kleinkläranlagen - Verwaltungsvorschrift.

Regenwasserentsorgung

Das auf den Einzelgrundstücken anfallende Regenwasser ist ausschließlich auf diesen zur Versickerung zu bringen. Ein Ablauf von Regenwasser in den öffentlichen Straßenbereich ist nicht gestattet.

Das auf der befestigten Planstraßen A anfallende Niederschlagswasser wird durch die einseitige Fahrbahnneigung in einer Gasse aufgenommen, einen Sickerstrang aus Porosit-Rohren zugeführt und im Untergrund zur Versickerung gebracht.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen

Elektroversorgung

Das Plangebiet wird über eine bereits verlegte Netzerweiterung 0,4 kW von der Klinkerstraße her versorgt.

Anschlußpunkt ist die neu errichtete Trafostation in der Klinkerstraße. Die Ausleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt ortsüblich über die Gemeinde.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist durch den Versorgungsträger in der Trasse der Planstraße A verlegt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Landkreis Ludwigslust beauftragtes Unternehmen. Standplätze für Müllbehälter sind auf den Einzelgrundstücken vorzusehen. Flächen zur Aufstellung von Behältern für die Wertstoffverfassung (Container, Iglu usw.) sind bereits im angrenzenden Dorfgebiet vorhanden

Bauwillige sind im Rahmen der Baudurchführung von vornherein auf die Eigenkompostierung der Garten- und Küchenabfälle zu orientieren.

Die Grundstücksbesitzer sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Im Zuge der Baufreimachung sind zu entfernende bauliche Anlagen geordnet zurück zu bauen.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle anderen Chargen sind auf Recyclingfähigkeit zu prüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten

Im Rahmen der geplanten Baugeschehen sind anfallende unbelastete Bodenaushubungen einer Wiederverwertung in der Gemeinde zuzuführen, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird

Unbelasteter Boden darf nicht auf Deponien gelagert werden. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Altlasten bekannt werden, wie auffällige unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, so sind diese entsprechend § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern von 4. August 1992 den zuständigen Behörden, d. h. dem Umweltamt des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Trasse für Versorgungsträger

Für die Versorgungsträger ist eine 1,50 m bzw. 1,00 m breite Trasse parallel zu der Planstraße vorgesehen. Sie wird nicht befestigt. Die Trasse ist gleichzeitig als Fuß- und Radweg benutzbar.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 h als Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger erfolgt - unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften - aus dem im Zuge der Erschließungsplanung instand zusetzenden Feuerlöschteich Flur 3, Flurstück 62. Die Lage der Löschwasserentnahmestelle ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Lärmschutz

Auf Grundlage der DIN 18005 dürfen in reinen Wohngebieten die Immissionswerte Außen (Lärm) tags von 50 dB(A) und nachts von 40 dB(A) b.z.w. 35 dB(A) nicht überschritten werden.

4.4 Grünordnung

Planungsgrundsätze

Durch die Entwicklung des Baugebietes zum Wohngebiet wird die Fläche - ökologisch gesehen - beeinträchtigt. Diese Eingriffe sind auf den Flächen selbst nicht vollwertig auszugleichen oder zu ersetzen, sondern lediglich in ihrer Intensität durch geeignete Maßnahmen zu mindern.

Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen sind alle landschaftspflegerischen Schutz-, Gestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung der Bebauung.

Da die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes nicht ausreichen, wurden Flächen außerhalb des Plangebietes in Ansatz gebracht.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich bzw. Ersatz der im Plangebiet durch bauliche Anlagen zu versiegelnde Flächen, werden Heckenpflanzungen mit einheimischen Sträuchern auf den Flurstücken 96/31 und 81/1 der Flur 3 vorgenommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Planstraßen A, B, C in Pflasterausführung, kein Asphalt
- Trasse Versorgungsträger ohne Versiegelung
- längs der Ostseite des Baugebietes ist ein 8,00 m breiter (1.720,00 m²) Grünstreifen (Abschirmgrün) ausgeführt
- Einfassung des Spielplatzes mit Gehölzen. Der Spielplatz wird als Grünfläche ausgebildet ca. 1000 m² Grünfläche. Der Spielplatz und der östliche Grünstreifen sind öffentliche Flächen.

Es sind nur einheimische Gehölze zu pflanzen. Am Spielplatz sind nur Pflanzungen ohne Früchte zulässig

5. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet lag in Bereich des Naturparkes Elbetal. Auf Antrag wurde über die "Verordnung zur Änderung der einstweiligen Sicherung des Naturparkes Elbetal" vom 21.03.1993 eine entsprechende Fläche der Gemeinde Rüterberg aus den Naturpark Elbetal herausgenommen

6. Flächenangaben

Die Flächenanteile des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:		ca. 7.642 m²
davon:	- Nettobauland Wohnen	ca. 4.031 m ²
	- Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Sickerstreifen)	ca. 2.601 m ²
	- öffentliche Grünflächen	ca. 1.010 m ²
Die Verkehrsfläche gliedert sich in:		
Verkehrsfläche insgesamt		ca. 2.601 m ²
davon:	- Straßen	ca. 1.571 m ²
	- Trasse Versorgungsträger	ca. 439 m ²
	- Sickerstreifen	ca. 591 m ²
Die öffentliche Grünfläche gliedert sich in:		
öffentliches Grün Spielplatz		ca. 1.010 m ²
	- Spielplatz (bei 11 WE; ca. 3,3 EW / WE x 4 m ² / EW)	ca. 45,00 m ²

Rüterberg, 07.07.00

**GEMEINDE
RÜTERBERG**

**LANDKREIS
LUDWIGSLUST**



[Handwritten signature]
- Bürgermeister -

Bebauungsplan BP 4

„Wohngebiet zur
Rüterberger Tongrube II“