

Amt Güstrow Land

einmündigen

03. Juli 1996

# Gemeinde Glasewitz Landkreis Güstrow

*ausgelegt vom 15.07.96 - 30.07.96*

*Buab.  
Umlenchr.*



## **Bebauungsplan Nr. 01/94** **„Am Habichtsberg“** **Begründung** **(Entwurf)**

*Auslegungs exemplar*

**Stand Juni 1996**

## TEIL I.

### BEGRÜNDUNG (Entwurf)

zum Bebauungsplan Nr. 01/94 „Am Habichtsberg“ der Gemeinde Glasewitz,  
Landkreis Güstrow

#### Inhaltsübersicht

1. **Allgemeines**
2. **Heutige Situation**
3. **Ziel und Zweck der Planung**
4. **Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - 4.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB
  - 4.3 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
  - 4.4 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 15.a) BauGB
  - 4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB
  - 4.6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
  - 4.7 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB
5. **Archäologische Funde**
6. **Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet**
  - 6.1 Sozialmaßnahmen
  - 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

## TEIL II

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

(gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V))

Anlage: Bebauungsvorschlag

## 1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Glasewitz hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/94 „Am Habichtsberg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde Glasewitz unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, aufgestellt.

Als Planunterlage dient der im Jahre 1993 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Gudat, Pappelgrund 6, 19055 Schwerin erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000.

Der ca. 4,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Glasewitz, Flur 3 und ist im einzelnen in der Planzeichnung (Teil A) genau gekennzeichnet.

Da die Gemeinde Glasewitz aber noch keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat, Bebauungspläne aber aus einem genehmigten Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8(2) BauGB), wird der hier vorliegende Bebauungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 3(4) BauGB i.d.F.d. Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes aufgestellt.

Die im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes bzw. den künftigen Darstellungen und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, mit dem die Gemeinde Glasewitz den mittelfristigen städtebaulichen Rahmen nicht überschreiten wird, kann der Wohnraumbedarf in der Gemeinde nicht gedeckt werden.

## 2. HEUTIGE SITUATION

### 2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Glasewitz. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist noch unbebaut und wird zur Zeit noch landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. An den nördlichen Geltungsbereich grenzt ältere Wohnbebauung, die von Hausgärten umgeben ist, an. Landwirtschaftliche Betriebsstätten und andere störende Emissionsträger tangieren den Geltungsbereich nicht.

### 2.2 Immissionen

Wegen der überörtlichen Bedeutung und der damit verbundenen Verkehrsbelastung der Landesstraße L 14 sind die vom Kfz-Verkehr auf die künftige Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen zu ermitteln, zu bewerten und bei der Planung zu berücksichtigen.

Berechnungsgrundlage:

Straßenverkehrszählung 1993, Zählstelle 2139/0247  
Streckenabschnitt Güstrow - A 19  
DTV 4329 Kfz/24 h davon 458 Schwerverkehr/24 h (10,6 %)

Nachweis (DIN 18005, Schallschutz im Städtebau)

Die maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen M auf der Basis der o.g. Zählung und unter Berücksichtigung der in Tabelle 4, Zeile 3 (DIN 18005), angegebenen Werte betragen:

tags:  $M = 0,060 \times 4329 \text{ Kfz} = 260 \text{ Kfz}$   
nachts:  $M = 0,008 \times 4329 \text{ Kfz} = 35 \text{ Kfz}$

Auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und Lkw-Anteile, einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem Mindestabstand der Wohnbebauung von 25 m von der Fahrbahnachse ergeben sich unter Verwendung der Diagramme (Bild 3, 4 und 19) die folgenden Werte:

	Tag: 260 Kfz/h	Nacht 35 Kfz/h
Mittelungspegel ( $v = 80/100 \text{ km/h}$ , Abstand 25 m):	64,0 dB	55,0 dB
Minderung wegen $v_{\max} = 50 \text{ km/h}$ :	- 4,1 dB	- 4,1 dB
Minderung wegen 90 m Abstand von der L 14	- 7,0 dB	- 7,0 dB
<b>Gesamt</b>	<b>52,9 dB</b>	<b>43,9 dB</b>

Die ermittelten Werte zeigen, daß durch den Verkehr auf der L 14 die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(Tag) und 45 dB(Nacht) bei einem Abstand von 90 m von der Straße eingehalten werden, so daß aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

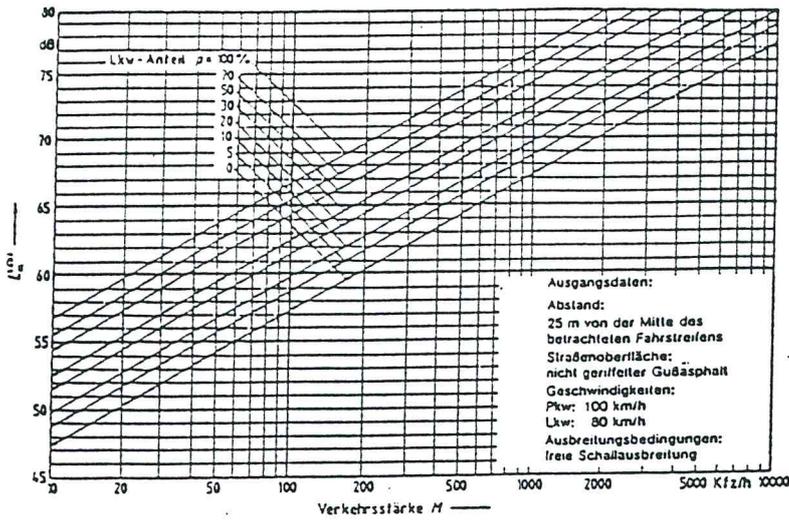


Bild 3 Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  für Straßenverkehr

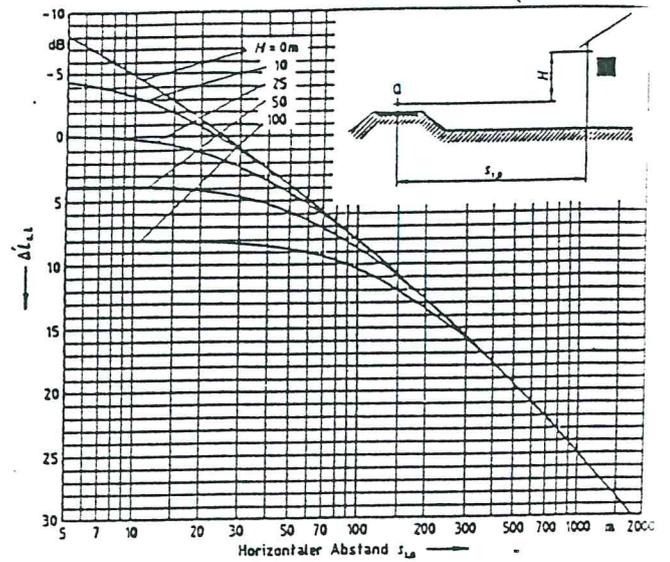


Bild 19 Korrektur  $\Delta L_{s,1}$  für unterschiedliche horizontale Abstände  $s_{1,0}$  und Höhenunterschiede  $H$  (in m) zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort)

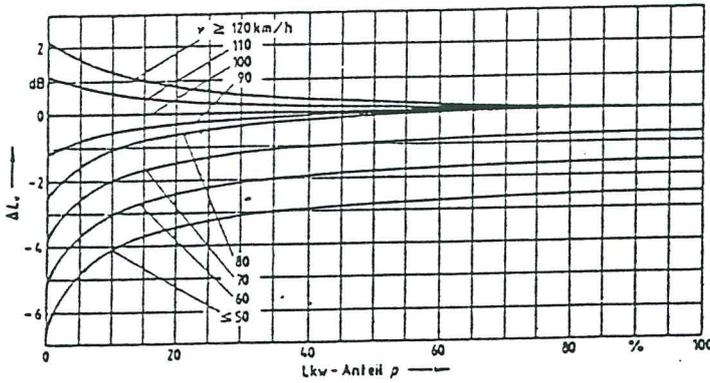


Bild 4 Korrektur  $\Delta L_v$  für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil  $p$

Tabelle 2 Korrektur  $\Delta L_{StrO}$  für unterschiedliche Straßenoberflächen

Spalte	1	2
Zeile	Straßenoberfläche	$\Delta L_{StrO}$ dB
1	nicht geriffelter Gußasphalt	0
2	Asphaltbeton	- 0,5
3	Beton- oder geriffelter/gewalzter Gußasphalt	+ 1,0
4	Pflaster mit ebener Oberfläche	+ 2,0
5	Pflaster mit nicht ebener Oberfläche	+ 4,0

Tabelle 3 Zuschlag für  $\Delta L_{Stg}$  für Steigungen

Spalte	1	2
Zeile	Steigung %	$\Delta L_{Stg}$ dB
1	$\leq 5$	0
2	6	0,6
3	7	1,2
4	8	1,8
5	9	2,4
6	10	3,0
7	für jedes zusätzliche Prozent	0,6

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Tabelle 4 Maßgebende stündliche Verkehrsstärken  $M$  und maßgebende Lkw-Anteile  $p$  (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht)

Spalte	1	2		3		4		5	
		tags (6.00 bis 22.00)		nachts (22.00 bis 6.00)					
		$M$ Kfz/h	$p$ %	$M$ Kfz/h	$p$ %	$M$ Kfz/h	$p$ %	$M$ Kfz/h	$p$ %
1	Bundesautobahnen	0,06 DTV	25	0,014 DTV	45				
2	Bundesstraßen	0,06 DTV	20	0,011 DTV	20				
3	Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	0,06 DTV	20	0,008 DTV	10				
4	Gemeindestraßen	0,06 DTV	10	0,011 DTV	3				

### **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen dieses Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da in der Gemeinde Glasewitz ein unmittelbarer, dringender Wohnbaulandbedarf besteht, der aber nur durch die Ausweisung neuer Flächen gedeckt werden kann.

Darüber hinaus ist durch die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich eine Arrondierung der Ortslage bei gleichzeitiger Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum unter Einbeziehung der bestehenden naturräumlichen Strukturen beabsichtigt. Ferner sollen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten so gesteuert werden, daß gestalterische Belange und landschaftliche Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden. Ziel der Gemeinde ist es u.a. auch, das Wohnen nahe am Hauptort der Gemeinde unter Einbeziehung der dörflichen Strukturen zu fördern und in einer dem Ortsbild angemessenen Weise zu entwickeln.

Bei allen Maßnahmen muß es daher grundsätzlich das Ziel sein, die begrenzte Belastbarkeit von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und deren natürliches Potential zu sichern. Planungen und Maßnahmen müssen unter diesem Gesichtspunkt gesehen und beurteilt werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist unter diesem Aspekt zu sehen und bedarf deshalb in besonderem Maß der Erarbeitung sehr sorgfältiger Planungsvorgaben, um auf der einen Seite den Belangen des Wohnens in der erforderlichen Weise Rechnung zu tragen, auf der anderen Seite aber auch den landschaftspflegerischen Aspekten ausreichend entsprechen zu können.

### **4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Aus den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen der Gemeinde wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

#### **4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde einer Wohnbebauung mit maximal 35 Wohneinheiten (entspricht den Zielvorstellungen der Raumordnung und Landesplanung) zugeführt werden. Dementsprechend werden die Bauflächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es dürfen bei einer offenen Bauweise nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 entsprechen dem nutzungsbedingten Bedarf. Sie lassen einerseits den künftigen Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, ermöglichen andererseits aber die gewünschte städtebauliche Ordnung und gewähr-

leisten, daß der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann. Zusätzlich wurden entlang den Planstraßen A und B Baulinien festgesetzt, um eine weitgehend einheitliche Bauflucht am Straßenrand zu erhalten. Besonders in Kurvenbereichen, in denen die Straßenführung an den Gebäudefronten ablesbar ist, wirken sich diese Festsetzungen positiv auf den räumlichen Geltungsbereich des Wohngebietes aus.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.“ sowie der textlichen Festsetzung Nr. 3, wonach die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich bis zu 30 % überschritten werden darf, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung sind gemäß § 19(4) BauNVO Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Grundfläche mit anzurechnen.

Durch die o.g. Festsetzungen (insbesondere die Freihaltung der nicht überbaubaren Bereiche von jeglicher Bebauung) und durch die niedrige Grundflächenzahl werden die Möglichkeiten einer dem ländlichen Siedlungsraum entsprechenden Gartengestaltung insbesondere der Vorgärten, verbessert, die Versiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt und die prägenden naturräumlichen Strukturen von einer Bebauung freigehalten (insbesondere im Bereich der festgesetzten Parkanlage).

Auch die unter II beschriebenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die bestehende ortstypische Bebauung mit der Zielsetzung, den Charakter der für diesen Landschaftsraum typischen Dachformen, Dacheindeckungen, Fassaden und Einfriedungen zu erhalten.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl kann verzichtet werden, da die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird. Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses entspricht die Geschoßflächenzahl der Grundflächenzahl, da nach der Änderung der BauNVO Aufenthaltsräume in anderen als den sogenannten Vollgeschossen auf die zulässige Geschoßfläche nicht mehr angerechnet werden.

Störende Emissionsträger, insbesondere landwirtschaftliche Betriebe mit Mastställen, Siloplätzen oder Güllebehältern sowie emissionsträchtige Freizeitstätten oder störende Gewerbebetriebe, die die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich planungsrechtlich nicht zuließen, tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Zwar grenzen an das künftige Wohngebiet landwirtschaftliche Flächen an, von ihnen gehen aber lediglich die bei einer normalen Bewirtschaftung unumgänglichen Emissionen (Lärm beim Bestellen und Ernten, Geruch bei Düngen) aus, die zu einem ländlich geprägten Raum dazugehören und somit zumutbar sind. Beschwerden seitens der angrenzenden Bewohner sind der Gemeinde nicht bekannt.

## **4.2 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB**

Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung durch Wohnbebauung wird die Erstellung neuer Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) mit Anschluß an die Dorfstraße erforderlich.

Entsprechend der reinen Anliegerfunktion der Straßen ist ein verkehrsberuhigter, dem ländlichen Raum entsprechender Ausbau vorgesehen (Detail siehe Planzeichnung).

Die Wendeanlagen erhalten einen Durchmesser von 18 m so daß Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze (pro 5 Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz) werden in den Planstraßen A und B angelegt (7 Parkplätze als Längsparkstreifen).

Die vorgesehene Rad-/Gehwegverbindung, zwischen der Planstraße A und der L 14, dient der Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer und der Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Landesstraße. Der Weg wird in einfachster Art in einer maximalen Breite von 2,50 m aus wasserdurchlässigem Material hergestellt.

## **4.3 Öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) BauGB**

### **4.3.1 Kinderspielplatz**

Um den Kindern, die künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufwachsen, ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten, wurde am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (abgesetzt von jeglichem Fahrverkehr) ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Beim Anlegen des Spielplatzes wird darauf geachtet, daß keine Giftpflanzen wie Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Stechpalme, Seidelbastarten und Gewöhnlicher Goldregen verwendet werden.

Da bei den getroffenen Festsetzungen auf den Baugrundstücken noch ausreichend Freiflächen vorhanden sind, wurde auf die Festsetzung eines Spielplatzes für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) verzichtet.

### **4.3.2 Parkanlage**

Um eine Bebauung auf der höchsten Erhebung des Planbereiches auszuschließen und um das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen, wurde der Bereich östlich der Wendeanlage der Planstraße A von der Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Fläche soll als naturnahe Grünfläche hergerichtet und erhalten werden.

#### **4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) 20. BauGB**

Um Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartende Flächenversiegelung planungsrechtlich abzusichern und um zu gewährleisten, daß diese Maßnahmen bei der Erschließung des Baugebietes auch realisiert werden, werden neben den unter 4.5 zusätzlich festgesetzten Maßnahmen zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Gesamtgröße von ca. 1 ha planzeichnerisch festgesetzt (nähere Ausführungen hierzu siehe 4.6 sowie textliche Festsetzung Nr. 11).

#### **4.5 Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25.a) BauGB**

Das Planungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Deshalb ist es erforderlich, für eine entsprechende Einbindung in die Landschaft und für eine räumliche Gliederung des Bereiches zu sorgen. Im Bebauungsplan sind deshalb Bepflanzungsmaßnahmen im Randbereich des Planungsgebietes vorgesehen und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9(1) 25.a) BauGB getroffen worden mit der Maßgabe, daß für die Anpflanzungen nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze verwendet werden dürfen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8 und Planzeichnung). Diese Pflanzflächen werden mit Baubeginn der Planstraßen bepflanzt, spätestens jedoch mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode (September bis April).

Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, daß auf jedem Baugrundstück und entlang der Planstraßen heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 9, 10 und 12).

Diese Maßnahmen sind nicht zuletzt auch als Ausgleich für die vorgesehene Wohnbaunutzung und die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen (siehe 4.6).

#### **4.6 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Den Anforderungen von Natur und Landschaft muß im Abwägungsprozeß entsprechend ihrer landschaftsökologischen Wertigkeit Rechnung getragen werden. Gemäß § 8a BNatSchG müssen diese Eingriffe soweit wie möglich minimiert bzw. durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Nachfolgend werden die innerhalb des Plangebietes vorgefundenen Elemente von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet, um abschließend Art und Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinreichend genau bestimmen zu können.

Anhand des Modells, das von der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück (Bundesland Niedersachsen) entwickelt wurde, erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes.

#### 4.6.1 Nutzungen

Der Planbereich umfaßt ausschließlich landwirtschaftlich intensivst genutzte Ackerflächen mit entsprechendem Dünge- und Pestizideinsatz. Auf den Flächen wird in wechselnder Folge Getreide bzw. Raps angebaut.

Darüber hinaus weisen diese sehr intensiv bewirtschafteten Flächen ein äußerst armes Artenspektrum auf. Es sind weder Ackerrandstreifen noch Feldgehölze vorhanden. Diese Flächen sind aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes von geringer Bedeutung.

Das Ackerland ist daher als „wenig empfindlich“ zu bewerten und erhält aufgrund der geringen Ausprägung den Wertfaktor 1,0 (nach dem Osnabrücker Modell für weniger empfindliche Bereiche, Acker: Bewertungsrahmen 0,6-1,5 WE).

#### 4.6.2 Fauna

Faunistische Untersuchungen sind für das Plangebiet nicht durchgeführt worden. Aufgrund der Nähe zu bebauten Flächen kann aber angenommen werden, daß das Areal für die in diesem Landschaftsraum vorkommenden Vogelarten als Rast- und Futterplatz nur von untergeordneter Bedeutung sind. Daher ist dem Geltungsbereich aus avifaunistischer Sicht keine besondere Bedeutung beizumessen.

#### 4.6.3 Landschaftsbild

Von der Dorfstraße wird das geplante Wohngebiet nicht bzw. nur eingeschränkt zu sehen sein, da die Bebauung entlang der Straße die Sicht auf die im rückwärtigen Bereich entstehende Bebauung behindert bzw. verhindert. Der Eingriff wird aus dieser Richtung als gering bis nicht wahrnehmbar beurteilt. Dasselbe gilt für die Blickmöglichkeit von der Landesstraße. Lediglich von den südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist das Baugebiet optisch wahrnehmbar. Unter der Voraussetzung einer Gebietseingrünung und der Freihaltung der höchsten Erhebung im Planbereich von jeglicher Bebauung ist die Eingriffsbewertung jedoch „nicht erheblich“.

#### 4.6.4 Zusammenfassung

Die Ackerflächen, die an die Ortsrandbebauung angrenzen, sind nicht aufgrund ihrer Artenvielfalt, aber als Freiflächen von Bedeutung. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereiches nach Süden sollte nur im Rahmen des erforderlichen Bedarfs erfolgen, um diese durch die Landwirtschaft geprägte Struktur so weit wie möglich aufrecht zu

der Randbereich) ist der durch die geplante Wohnbebauung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft kompensierbar.

#### 4.6.5 Beschreibung der ökologischen Werteverstärkung

Mit der Realisierung des anstehenden Bebauungsplanes wird nunmehr die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet aufgegeben und die Fläche einer Bebauung zugeführt.

Die geplante Umnutzung betrifft aber ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und damit einen weniger empfindlichen Bereich. Dennoch wird durch die bauliche Nutzung mit entsprechender Flächenversiegelung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die zukünftige Nutzung eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bedeutet. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Um die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren, ist vor allem eine intensive Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Daneben wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl und der zusätzlich möglichen Versiegelung sichergestellt, daß neben den versiegelten Flächen große Freiflächen (Hausgärten) erhalten bleiben, die zusammen mit den Pflanzstreifen ein kleinräumiges Ökosystem bilden sollen. In Verbindung mit den nachfolgend dargestellten Ausgleichsmaßnahmen wird soweit möglich, den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege entsprochen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

##### **1. Anlegen von Pflanzstreifen**

Zur Eingrünung des Baugebietes ist die Anpflanzung von Feldhecken vorgesehen (an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze mit vorgelagerten Saum- und Krautzonen). Ihre ökologische Wirkung besteht in einer Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von Deckungsmöglichkeiten und Nahrungsangeboten sowie die Erhöhung der Durchlässigkeit der Bauflächen für die Kleintierwelt (Vernetzungen). Insgesamt sind ca. 0,539 ha Feldheckenanpflanzungen vorgesehen, die einen Wertfaktor von 1,5 erhalten.

##### **2. Herrichten von zwei naturnahen Grünflächen** (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in einer Größenordnung von 1,02 ha. Sie erhalten den Wertfaktor 1,5.

##### **3. Anlegen eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens** in einer Größenordnung von 0,292 ha. Es erhält den Wertfaktor 1,0.

##### **4. Anlegen einer Grünfläche mit Spielplatz**

Auf einer ca. 0,23 ha großen Fläche soll ein Spielplatz hergerichtet werden, der zum Teil mit Buschgruppen gegliedert wird. Unter Berücksichtigung der anzulegenden Spielflächen, der Spielgeräte und Sandflächen wird für die Spielplatzfläche ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

**5. Anlegen einer naturnah gestalteten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) in einer Größenordnung von 0,11 ha. Sie erhält den Wertfaktor 1,3.**

**4.6.6 Übersicht über die künftige Flächennutzung im Geltungsbereich**

Die künftigen Nutzungen im Geltungsbereich verteilen sich wie folgt:

- Regenrückhaltebecken		0,2920 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1,0220 ha
- Kinderspielplatz		0,2300 ha
- Parkanlage		0,1100 ha
- Gehölzpflanzungen		0,5390 ha
- Verkehrsflächen	0,4300 ha	
davon: unbefestigte (Grünstreifen)		0,1300 ha
versiegelte Flächen (Fahrbahn/Gehweg)		0,3000 ha
- Geh- und Radwegverbindung		0,0500 ha
- Bauflächen (WA) (brutto)	2,2640 ha	
davon maximal versiegelbar:		0,7358 ha
<u>Nachweis:</u>		
2,2640 ha x 0,25 (GRZ) =	0,5660 ha	
zuzügl. 30 % gemäß textl. Fests. Nr. 3	<u>0,1698 ha</u>	
	0,7358 ha	
- Hausgärten		<u>1,5282 ha</u>
		<b>4,9370 ha</b>

**4.6.7 Ökologische Bilanz durch Quantifizierung**

Die in den vorhergehenden Abschnitten dargestellte Gesamtsituation soll nachfolgend durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Dabei werden die folgenden Parameter verwendet:

- Flächen der verschiedenen Nutzungen (Ermittlung: graphisch-rechnerisch aus dem Bebauungsplan)
- Nutzungsarten (Ermittlung: Bestandsaufnahme/Planungsinhalt)
- Wertfaktoren (Ermittlung: Biotopbewertung anhand relevanter Eigenschaften entsprechend dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück)

Zunächst wird der Eingriffsflächenwert als Ergebnis der Multiplikation der jeweiligen Flächen mit den entsprechenden Wertfaktor ermittelt. Danach erfolgt die Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche (siehe folgende Tabellen). Es handelt sich hier um einen „weniger empfindlichen Bereich“ (Wertfaktor gemäß Kompensationsmodell 0,6 - 1,5 WE/ha).

## Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerland	4,9370	1,0	4,9370
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>4,9370</b>		
<b>Eingriffsflächenwert</b>			<b>4,9370</b>

Der Eingriffsflächenwert beträgt **4,9370 Werteinheiten (WE)**.

## Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Neuanlage Regenrückhaltebecken	0,2920	1,0	0,2920
Neuanlage Verkehrsflächen* <sup>1</sup>			
Schwarzdecke, Rinne, Pflaster	0,3000	0,0	0,0000
Grünstreifen mit Baumpflanzung	0,1300	0,9	0,1170
Geh-/Radwegverbindung (wassergebundene Decke)	0,0500	0,5	0,0250
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,0220	1,5	1,5330
Kinderspielplatz	0,2300	0,8	0,1840
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	0,1100	1,3	0,1430
Neuanlage Gehölzpflanzungen	0,5390	1,5	0,8085
Bauflächen**			
davon versiegelt	0,7358	0,0	0,0000
Gartenanteil	1,5282	1,2	1,8338
<b>Summe</b>	<b>4,937</b>		<b>4,9369</b>
<b>Kompensationswert</b>			<b>4,9363</b>

\*<sup>1</sup> Bei der Ermittlung des Versiegelungsgrades der 8,50 m breiten Verkehrsflächen wird von einer befestigten Straßenbreite von 6,00 m ausgegangen (Straßenquerschnitt siehe Planzeichnung).  
 Fahrbahn und Gehweg Wertfaktor 0,0  
 Grünstreifen Wertfaktor 0,8

\*<sup>2</sup> Bei der Ermittlung der im Wohnbaugebiet zu erwartenden Versiegelung sind die festgesetzten Grundflächenzahl (0,25) und die textliche Festsetzung Nr. 3 von Bedeutung.

Bebauung (einschließlich Zufahrten, Stellplätze und Terrassen): Wertfaktor 0,0  
 Hausgärten: Wertfaktor 1,2

Aus der Gegenüberstellung des Eingriffsflächenwertes und des Kompensationswertes ergibt sich folgende Flächen- bzw. Werteinheitenbilanz:

<b>BILANZ</b>	
Eingriffsflächenwert	4,9370 WE
- Kompensationswert	4,9363 WE
<b>= Kompensationsrestwert</b>	<b>0,0007 WE</b>

Die vorstehende Bilanz macht deutlich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche demnach kompensiert werden. Es ist zwar ein geringfügiger Restwert in Höhe von 0,0007 WE zu verzeichnen, der aber vernachlässigt werden kann. Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### 4.6.8 Schlußfolgerung

Die Erläuterung der geplanten Nutzungsverteilung zeigt, daß eine Veränderung der derzeitigen ökologischen Situation erfolgen wird. Eingriffe in Natur und Landschaft sind dann unzulässig, wenn nach Abwägung aller Anforderungen untereinander die Belange des Naturschutzes vorgehen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Voraussetzung geschaffen werden, den dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu decken.

Das gewählte Areal wird als geeigneter Standort dafür angesehen, da hier an bereits bestehende Bebauung angeschlossen wird, so daß keine neue „Insellage“ in der freien Landschaft entsteht. Außerdem liegt der Bereich in räumlicher Nähe zur Ortslage mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Gemäß ökologischer Bestandsaufnahme sind von der Umnutzung „weniger empfindliche Bereiche“ betroffen, so daß insgesamt die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Bebauung zu rechtfertigen sind. Auch die Tatsache, daß die zerstörten Werte und Funktionen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wiederhergestellt werden können, macht den Eingriff insgesamt verträglich.

Das Landschaftsbild ändert sich insofern, als die vorhandenen Freiflächen durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Da es sich dabei aber um eine Arrondierung handelt und außerdem Maßnahmen festgesetzt werden (Bepflanzungen), die landschaftsästhetisch wirksam sind, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kompensiert werden.

In Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Notwendigkeit, die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu befriedigen, ist die Gemeinde Glasewitz aufgrund der Lage des Plangebietes und der Tatsache, daß nur ökologisch weniger empfindliche Bereiche herangezogen werden, der Ansicht, daß bei der Realisierung des Bebauungsplanes die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes ausreichend aufeinander abgestimmt sind und der Eingriff in Natur und Landschaft durch die verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen zulässig ist.

## 4.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB

### Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Für die Versorgung des künftigen Baugebietes sind Netzerweiterungen notwendig. Dazu sind im Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ggf. ein Standort für die Transformatorenstation und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers freizuhalten.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes befinden sich 0,4 KV Kabel der WEMAG. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren.

Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der Abteilung Stromvertrieb stellen. Bereitzustellen sind ein Lageplan M. 1:500 und Geschoßzeichnung mit Angabe des Hausanschlußraumes.

### **Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen**

#### **1. Allgemeines**

- 1.1 *Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabung, Bohrung, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, daß unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.*
- 1.2 *Versorgungsanlagen der WEMAG (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.*
- 1.3 *Die Versorgungsleitungen der WEMAG werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.*
- 1.4 *Evtl. vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.*

#### **2. Erkundigungspflicht**

- 2.1 *Vor Beginn der Arbeiten am oder im Erdreich sind bei der WEMAG Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.*
- 2.2 *Angaben in den Plänen haben keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit. So sind z.B. nach der Verlegung von Versorgungsanlagen etwa eingetretene örtliche Veränderungen einschließlich Änderungen von Bezugspunkten der Planmaße nicht nachgetragen. Die WEMAG haftet nicht bei Abweichungen des tatsächlichen Verlaufs der Versorgungsanlagen von den Plänen.*
- 2.3 *Unbeabsichtigtes Freilegen von Anlagen sind sofort der WEMAG zu melden.*

#### **3. Zugänglichkeit**

*Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen stets zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Es darf auf der Anlage kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.*

#### Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch die DEUTSCHE TELEKOM AG, Direktion Rostock. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

#### Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Versorgungsnetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg. Das Versorgungsnetz wird entsprechend dem Bedarf erweitert.

#### Abwasserbeseitigung:

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Schmutzwasser soll über einen in den Planstraßen A und B noch zu verlegenden der gemeindlichen Kläranlage (wurde im Jahre 1995 modernisiert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht) zugeführt werden. Entsprechende Entwürfe werden zur Zeit erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

#### Oberflächenentwässerung:

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dach- und Verkehrsflächen muß aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse über einen in den Planstraßen zu verlegenden Regenwasserkanal aus dem Plangebiet abgeführt werden. Es soll in das im südöstlichen Geltungsbereich geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet und dann über eine Drosselleitung dem vorhandenen Vorfluter zugeführt werden. Entsprechende Entwürfe werden zur Zeit erarbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Ebenso werden die erforderlichen Einleitgenehmigungen beantragt.

#### Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Güstrow bzw. dessen Auftragnehmer. Entsprechende Container für die Wertstoffeffassung befinden sich in zumutbarer Entfernung in der Ortslage.

Bei der weiteren Planungsarbeit ist zur Realisierung des Abfallgesetzes folgendes zu beachten:

1. *Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu beplanen. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist. Über den Verbleib von Überschußmassen ist mit dem Abfallwirtschaftsamt des Kreises Güstrow abzustimmen.*
2. *Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle und Reststoffe zu gewährleisten.*
3. *Es ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten, bzw. konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen auszuweisen.*

#### Altablagerungen:

Dem Landkreis Güstrow sind am geplanten Standort zur Zeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Bauarbeiten welche gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis Güstrow, Abfallwirtschaftsamt, anzuzeigen.

Sollten bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den §§ 2 und 3 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

#### Löschwasserversorgung:

Zur Gewährleistung einer erfolgreichen Brandbekämpfung muß sichergestellt sein, daß die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen in den erforderlichen Abständen zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge muß mindestens über 2 Stunden vorhalten. Die Entnahmestellen, in der Regel Unterflurhydranten nach DIN 3221, sind möglichst im Straßenraum anzuordnen. Ihre Lage ist mit dem Ortsbrandmeister der Ortsfeuerwehr und mit dem Wasserversorgungsverband abzustimmen. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

## **5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein archäologischer Fundplatz. Mit dem Auftreten weiterer Funde ist zu rechnen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

## **6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUNDLAGE BILDET**

### **6.1 Sozialmaßnahmen**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

## 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt

1. den Neubau der Planstraßen A und B,
2. den Neubau der Geh- und Radwegverbindung,
3. das Anlegen und Herrichten des Kinderspielplatzes,
4. die Herrichtung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
5. das Anlegen und Herrichten des Regenrückhaltebeckens einschließlich der Randbereiche
6. das Anlegen und Herrichten einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage)

Die Durchführung der o.g. Maßnahmen erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Strom, Telefon etc. belasten die Gemeinde nicht, da diese Maßnahmen von den Versorgungsträgern direkt mit den Anliegern abgerechnet werden.

Glasewitz, den 20.05.96 .....

  
.....  
Bürgermeister

## TEIL II

### Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V))

Da in den vergangenen Jahren in der Gemeinde einige Gebäude entstanden sind, die u.a. in der Auswahl der Materialien und in der Dachform den für diesen Landschaftsraum typischen Gebäuden nicht entsprachen, hat die Gemeinde Glasewitz sich zum Ziel gesetzt, für künftige Neubaugebiete eine Gestaltung zu erreichen, die sich an dem in der Gemeinde vorherrschenden Aussehen der Gebäude orientiert. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden deshalb gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß in diesem Bereich das bestehende Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine weiteren Veränderungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie der Ortsbildgestaltung im erforderlichen Maße Rechnung getragen wird. Gerade hinsichtlich der Lage des Planbereiches im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist dies von besonderer Bedeutung. Die vorgesehenen gestalterischen Maßnahmen betreffen u.a. Dachform und Dachneigung sowie die Verwendung von Baumaterialien.

#### Dachform, Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Dächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig sind. Krüppelwalmdächer dürfen nur im oberen Drittel der Dachfläche abgewalmt werden. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Diese Festsetzung erfolgt in Anpassung an die den Planbereich begrenzende bestehende Bebauung mit dem Ziel, den Charakter der Bebauung mit den typischen Dachformen zu erhalten und negative Einflüsse (Flachdächer) zu vermeiden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen gemäß § 12 und für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### Baumaterialien

In Anlehnung an die vorhandenen ortstypischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Zielsetzung des Erhalts des dörflichen Charakters sind bezüglich der zu verwendenden Baustoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Für die Eindeckung der geneigten Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine zulässig.
- Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Verblendmauerziegeln herzustellen bzw. zu verputzen. Holzhäuser sind unzulässig. Teilverbesserungen als Gestaltungselement sind im Giebel und in den Sturz- und Brüstungsbereichen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder offene Kleingaragen (Caports) können auch aus Holz erstellt werden.

### Einfriedungen

Es wird festgestellt, daß im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die straßenseitigen Einfriedungen nur als lebende Hecke (unzulässig sind Nadelgehölze), ggf. mit Maschendraht an der Grundstücksinnenseite, oder als senkrechter Lattenzaun bis max. 1,00 m Höhe zulässig sind.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß das Ortsbild durch untypische Abgrenzungen oder Abpflanzungen (Jägerzaun, Beton-Fertigmauern, Omoriken o.ä.) negativ beeinflusst wird.

Darüber hinaus werden aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten heraus noch folgende Festsetzungen getroffen:

- Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.
- Die Drenpelhöhe als Höhe der Außenwand über der Rohdecke - gemessen bis zum Schnittpunkt mit der Unterseite der Unterdecke - darf bei Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes max. 50 cm betragen.

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Glasewitz hat die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in ihrer Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Glasewitz, den 30.05.96.....

.....  
Bürgermeister

### **Bearbeitungsvermerk**

Der Bebauungsplan r. 01/94 „Am Habichtsberg“ wurde im Auftrage der Gemeinde Glasewitz ausgearbeitet von

Planungsgemeinschaft Architektur und Städtebau  
Johann H. Boner - Reinhard Meller  
Am Eichberge 15  
19395 PLAU am See

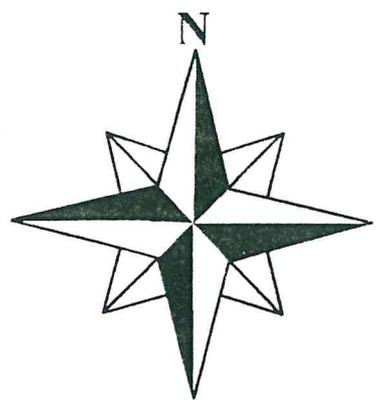
Flur 1

L 14

straße

Rehbau

Offentl.  
Grünfl.



M. 1:1000

Anlage

**GEMEINDE GLASEWITZ**  
 Landkreis Güstrow  
 Bebauungsplan Nr. 01/94  
 „Am Habichtsberg“  
 Bebauungsvorschlag

