

- WOHN GEBIET KARL - WILFÜHR - STR. -

der Gemeinde

E L D E N A

B e g r ü n d u n g

zum

**Vorhaben und Erschließungsplan
Nr. 1**

ausgearbeitet :

**Ingenieurgruppe Grohn & Diehn GmbH
Grabower Allee 8
19288 Ludwigslust**

INHALT

1. Lage des Baugebietes
2. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 2.1. Karten- und Zeichenmaterial
 - 2.2. Rechtsgrundlagen
 - 2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes
3. Gründe zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 3.1. Situation in der Gemeinde Eldena
 - 3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung
4. Standort
 - 4.1. Geographische Lage
 - 4.2. Geologie
 - 4.3. Nutzungsbeschränkungen
 - 4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen
 - 4.5. Bauleitplanung der Gemeinde
5. Erschließung
 - 5.1. Verkehrsflächen
 - 5.2. Versorgung und Entsorgung
 - 5.2.1. Wasserversorgung
 - 5.2.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenentwässerung
 - 5.4. Müllentsorgung
 - 5.5. Energieversorgung
 - 5.6. Gasversorgung
6. Grünkonzept
7. Städtebauliche Gestaltung
 - 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2. Bauweise
 - 7.3. Gestalterische Vorschriften
8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Realisierung des Vorhabens- und Erschließungsplanes

**Kurzbegründung zum
Vorhaben und Erschließungsplan
- Wohngebiet Karl-Wilführ-Str. -
in
19294 ELDENA**

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes der Gemeinde Eldena befindet sich am östlichen Rand des Dorfgebietes und ist über eine Anliegerstraße der Landstraße I. Ordnung 97 zwischen den Gemeinden Eldena und Stuck erreichbar.

Der Geltungsbereich des Vorhabens - und Erschließungsplanes wird begrenzt:

im Norden:	durch eine vorhandene Wohnbebauung
im Osten	durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)
im Süden	durch vorhandene Wohnbebauung
im Westen	durch vorhandene Gemeindestraße und Wohnbebauung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt einen Teil des Flurstückes 902/31 in der Flur 4 der Gemarkung Eldena.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 0,6 ha.

2. Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2.1.

Als Kartengrundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dient ein Übersichtsplan aus der Flurkarte in einem verzerrten Maßstab von etwa 1 : 3840 bzw. ein Vorentwurf im Maßstab von etwa 1 : 500 .

Zu einem späteren Zeitpunkt soll der Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplanes auf einer Kartengrundlage, die unter Verwendung amtlicher Unterlagen durch ein Vermessungsbüro (ÖBV) noch zu erstellen ist, im Maßstab M 1 : 500 aufgestellt werden.

2.2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes Nr 1 gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12.1986 (BGBl. I ,S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S.889 , 1122)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990.
- Gesetz über die Bauordnung (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVObI. 11/94)

Die Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 19.04.1994 beschlossen.

Der Beschluß ist zur Zeit ausgehängt.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1. Situation in der Gemeinde Eldena

Eldena ist ein Dorf in Mecklenburg- Vorpommern mit ca. 1.300 Einwohnern. Neben der Kreisstadt Ludwigslust und der Stadt Dömitz in der unmittelbaren Nähe ist Eldena ein guter Ansiedlungsschwerpunkt.

Eldena ist ein Wohnstandort für viele Beschäftigte der Stadt Ludwigslust und Dömitz sowie den Beschäftigten in der landwirtschaftlichen Produktion.

Ludwigslust ist ca. 15 km, Dömitz ca. 17 km von Eldena entfernt.

3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung

Aufgrund von Arbeitslosigkeit haben die benachbarten Städte schon sehr frühzeitig mit der Ausweisung der Gewerbeflächen begonnen, um mittlere Betriebe und Kleingewerbe an diesen Standorten anzusiedeln.

Gleichzeitig wird es notwendig, den erhöhten Wohnraumbedarf im Großraum Ludwigslust, Dömitz, Grabow und Lenzen abzudecken.

4. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt östlich in der Ortslage Eldena auf ebenem Gelände.

Das vom Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßte Gebiet liegt zwischen vorhandener Wohnbebauung sowie eines vorhandenen Autohauses.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

4.2. Geologie

Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes herrschen laut Aussagen des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan vorrangig sandige Böden vor.

(ehemaliges Urstromtal) Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Begründung liegen noch keine weiteren Erkenntnisse aus einem geologischen und hydrologischen Gutachten vor. Diese Gutachten werden durch den Investor in Auftrag gegeben und sind in der weiteren Bearbeitungsphase auszuwerten. Das zu bebauende Gebiet liegt außerhalb des Hochwasserschutzgebietes.

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrologischer Sicht scheinen aus der Standortkenntnis nicht vorzuliegen. Exakte Aussagen sind jedoch nach eindeutiger Klärung des Punktes 4.2. zu treffen.

Aus Gründen des Naturschutzes sind Nutzungseinschränkungen nicht zu erwarten, da das Gebiet zur Zeit weder bepflanzt noch bebaut ist.

Das Plangebiet soll jedoch in östlicher Richtung durch eine dreireihige Hecke begrenzt werden.

4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde mit Schreiben vom 06.05.1994 über die Planungsabsichten der Gemeinde Eldena informiert.

Es wurde gemäß Schreiben vom 17.05.1994 eine wesentliche Übereinstimmung bescheinigt.

Die Grenzen des Flächennutzungsplanes stimmen mit denen im Vorhaben - und Erschließungsplan überein.

4.5. Bauleitplanung der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan (2. Entwurf) der Gemeinde Eldena befindet sich zur Zeit in Arbeit. Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet.

5. Erschließung

5.1. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) erfolgt über die verkehrstechnische Anbindung über die Gemeindestraße - Karl-Wilführ-Str. -.

Die Erschließung innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgt als verkehrsberuhigte Zone. Für sämtliche Fahrzeuge ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorzuschreiben. Die Anliegerstraße erhält eine 4,50 m breite Straße mit angrenzendem Park- bzw. Grünstreifen und einem 1,50 m breiten Fußweg. Die Befahrbarkeit ist auf die Anlieger zu beschränken. Ein möglicher Zugangsverkehr für Rettungsfahrzeuge ist zu gewährleisten. Der Fuß - und Fahrweg ist in die vorhandene Ortslage einzubinden.

Auf den Grundstücken selbst sind Stellplätze für PKW zur privaten Nutzung nachzuweisen.

5.2. Versorgung und Entsorgung

5.2.1. Wasserversorgung

Das zu beplanende Wohngebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde Eldena angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen Zweckverband Kommunale Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

Die Wasserversorgungsanlagen sind nach den allgemein üblichen Regeln der Technik betriebsbereit zu erstellen.

Die Wasserversorgungsanlagen sollen im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

5.2.2. Abwasserentsorgung

Am östlichen Rand des Erschließungsgebietes verläuft eine vorhandene Abwasserleitung als Freispiegelleitung im freien Gefälle zu einer nahe gelegenen Abwasserpumpstation. Über eine neu herzustellende Abwasserleitung, die im öffentlichen Verkehrsraum verläuft, können die geplanten Wohngebäude angeschlossen werden.

5.3. Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser innerhalb der Erschließungsstraße ist über eine Regenentwässerung zur Versickerung zu bringen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu versickern, wenn die Grundwasserstände dieses erlauben. In einem noch zu erarbeitenden Erschließungsplan sind diese Maßnahmen zu konkretisieren.

5.4. Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen (SWR-Entsorgungs- GmbH Ludwigslust)

5.5. Energieversorgung

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der WEMAG.

Die Anschriften der anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.

5.6. Gasversorgung

Die Versorgungsleitungen werden entsprechend des aufzustellenden Erschließungsplanes verlegt. Die Versorgung mit Erdgas wird von der HGW HANSE- GAS GmbH übernommen.

5.7. Fernmeldeversorgung

Eldena ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich angeschlossen. Die Deutsche Bundespost TELEKOM soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden.

6. Grünkonzept

Die Verkehrsflächen sind mit Verbundpflaster zur besseren Durchatmung des Bodens herzustellen.

Entlang der Baugebietsgrenzen sind straßen- und wegbegleitende Pflanzungen mit Laubbäumen und Strauchgruppen zu pflanzen, so daß das gesamte Baugebiet einer parkähnlichen Landschaft entspricht.

7. Städtebauliche Gestaltung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet dient nahezu ausschließlich dem Wohnen .

Die geplante Bebauung erfolgt in offener dreigeschossiger und eingeschossiger Bauweise als Mehrfamilienhäuser bzw. Einzelhäuser.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl werden mit 0,4 und 0,8 festgesetzt.

Dieses stimmt mit den zulässigen Werten gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung überein.

7.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind aufgrund der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur Einzelhäuser und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand bis 5,00 m von den Erschließungsstraßen festgelegt. Durch die Festsetzung der Gebäuderichtung werden die Straßenräume und die Platzsituation betont.

7.3. Gestalterische Festsetzungen

Nach Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauM-V)

7.3.1. Sockelhöhen

Die Sockelhöhe wird auf maximal 1,00 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

7.3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind nur zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von

- I und III bis zu max. 0,75 m

Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

7.3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind nur Satteldächer (SD) auch mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.

7.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von ⁴2/5 der Trauflängen erlaubt und müssen mindestens 1,50⁰⁰ m vom Giebel entfernt liegen.

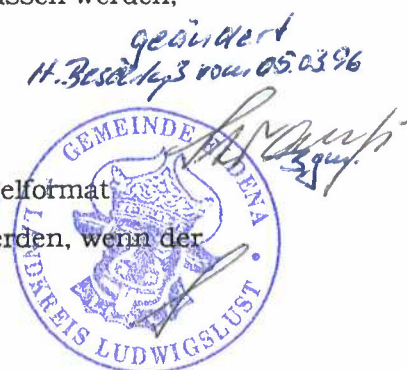
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von

Dacheinschnitten ist ^{bis zu 1,00 m} nicht statthaft, ~~ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen und Dachrinnen.~~

Bei ebenerdigen Anbauten und Nebengebäuden kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25 % des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

7.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat zu verkleiden. Ausnahmesweise kann eine geputzte Fassade zugelassen werden, wenn der Putz einem der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhält. Grauputz ist unzulässig.



7.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

7.3.7. Straßenseitige Einfriedung

Straßenseitige Einfriedung nur mit Hecke und Stäuchern oder Zäune mit Hinterpflanzung. Maximale Höhe 0,90 m über Oberkante Bürgersteig.

7.3.8. Garagen und Nebengebäude

Einzelstehende Garagen und Nebengebäude sowie Doppelgaragen sind mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

Weitere Festsetzungen

7.3.9. In Verlängerung der Karl-Wilführ -Str. ist eine verkehrsberuhigte Zone mit einer vorgegebenen Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km /h vorzuschreiben.

7.3.10.

Auf den Bebauungsgrundstücken sind 1,5 Stellplätze entsprechend der Bauordnung nachzuweisen.

8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Mit Hilfe dieses vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb des Mischgebietes zum Teil abgedeckt werden. Die besondere Lage des Planungsgebietes zwischen Ortsrand und freier Natur bestimmt den besonderen Charakter des Baugebietes. Die geplante Bebauung soll das vorhandene Dorfgebiet baulich abrunden und städtebaulich architektonisch aufwerten.

Die Einbindung der Bebauung in die Umgebung bedeutet auch hier, Übergänge zwischen dem Lebensraum Dorfgebiet und Lebensraum Landschaft zu schaffen. Es wird empfohlen, daß vor den Wohngebäuden im Vorgartenbereich standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten sind.

Folgende Bäume kommen beispielsweise in Frage:

- Blumesche
- Baummagnolien
- kleine Obstbäume

durch diesen Hausbaum wird erreicht, daß der Eingangsbereich durch einen markanten unverwechselbaren Orientierungspunkt gekennzeichnet ist. Zudem lockern sie die Bauflucht auf und gewährleisten die landwirtschaftliche Eingliederung der Baukörper.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich aufgrund der Umringsvermessung in kleinerem Umfang, welche bei der Parzellierung der einzelnen Eigentumsgrundstücke bereinigt werden.

10. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen.

Dabei sollen die Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB genutzt werden.

Flächengliederung:

- Grundstücksflächen	0,50 ha
- Verkehrsflächen	0,05 ha
- Grünflächen	0,05 ha
Gesamt	0,60 ha

Beschluß über die Begründung:

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Eldena am 12.04.1995
Eldena den 12.04.1995



Stempel/Unterschrift

