

Gemeinde Levitzow

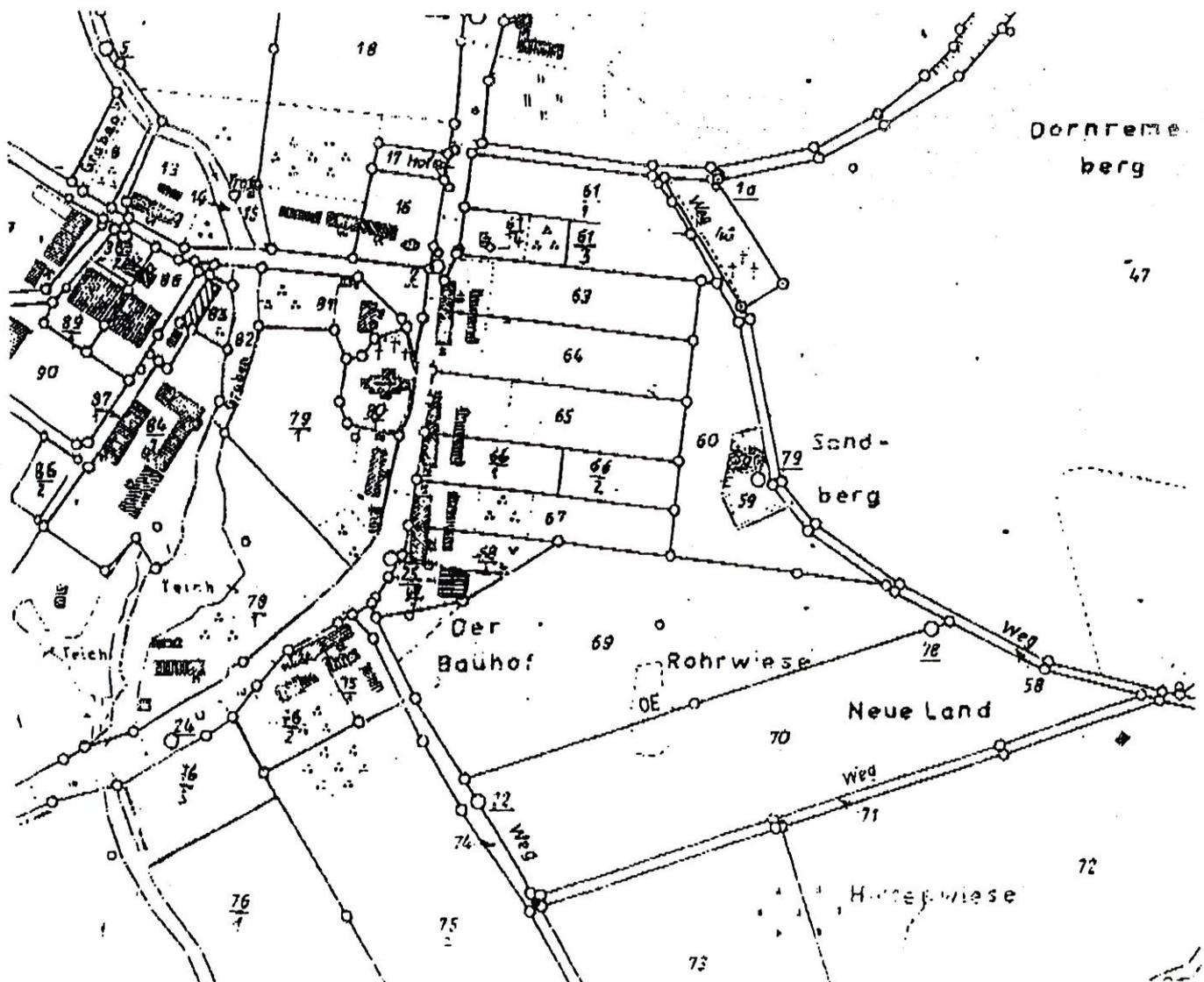
Landkreis Güstrow
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan "W 2"

Levitzow, 01.10.98



J. V. Jahn
Amtsvorsteher



K & F Bauträger GmbH
Luisenstr. 6a
14822 Brück

**Textliche Begründung zum Bebauungsplan
W 2 Levitzow**

Aufgestellt: H. Frosch

Levitzow, den

.....
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
2. Begründung des Bauvorhabens
3. Erschließung

1. Allgemeines

Mit der vorliegenden Dokumentation soll das Planungs- und Baurecht für ein neues Wohngebiet in der Gemeinde Levitzow geschaffen werden.
Ein bestätigter Flächennutzungsplan liegt bereits vor.

2. Begründung des Bauvorhabens

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs macht es sich erforderlich, dieses Wohngebiet zu bauen.

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden.

Entsprechend der vorhandenen Bevölkerungsstruktur und der vorhandenen gewachsenen Bebauung sollen die Häuser in preiswerter Standardausführung errichtet werden.

Das Bauvorhaben wird auf folgenden rechtlichen Grundlagen geplant und realisiert:

- bestätigter Flächennutzungsplan der Gemeinde Levitzow
- BGB - Maßnahme G veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 1 vom April 1993, speziell Paragraph 1 und Paragraph 2 Abschnitt 2 - 7.

Entsprechend Flächennutzungsplan ist in der Gemeinde Levitzow insgesamt eine Fläche von 17 ha als Wohngebiet vorgesehen. Mit dem vorliegenden B-Plan wird diese Planung umgesetzt.

Der dringende Wohnungsbedarf macht ein verkürztes Verfahren nach dem BGB - Maßnahme G Paragraph 1 bzw. 2 Abschnitt 2 - 7 zwingend erforderlich.

3. Erschließung

3.1. Abwasser

Die Gemeinde Levitzow erhält eine eigene Kläranlage; Baubeginn ist noch 1993.

Der Anschluß des Wohngebietes an diese Kläranlage war Bedingung zum Bau der Anlage, da durch das zu bauende Wohngebiet die Anlage wirtschaftlich arbeitet.

3.2. Wasserversorgung

Das Wasserwerk Thürkow liefert die erforderliche Wassermenge.

Ein Wasseranschluß ist auf dem Grundstück bereits vorhanden.

3.3. Gasversorgung

Bis zur Erschließung mit Erdgas erfolgt die Gasversorgung durch Flüssiggas.

Es ist ein zentraler Erdtank für das Wohngebiet vorgesehen.

3.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Erweiterung des Ortsnetzes.

3.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über den Levitzower Bach gewährleistet. Die Zufahrt im Einsatzfall der FFw erfolgt über die Anbindung an die Landesstraße. Die Bewegungsflächen werden im ausgewiesenen öffentlichen Bereich der Straße abgewickelt.

3.6. Verkehrsanbindung

Das Wohngebiet grenzt im Norden an die vorhandene Hauptstraße der Gemeinde, im Westen an einen öffentlichen Weg.

Die Schaffung ausreichender öffentlicher Parkplätze erfolgt in der ostwestlichen Erschließungsstraße, die dementsprechend links- und rechtsseitig einen Parkstreifen von 2 m zwischen der Bepflanzung ausweist.

Die privaten Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglich und vorzusehen.

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m² festgelegt. Damit können im Wohngebiet maximal 25 WE realisiert werden.

Gemäß § 48 der LBauO M-V sind bei Einfamilienhäuser 1 - 2 Pflichtstellplätze erforderlich.

Die Pflichtstellplätze sind auf den Grundstücken zu realisieren. Zusätzlich werden 6 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen und der erforderlichen Grundstückszufahrten werden diese Parkplätze entlang der Erschließungsstraße C quer zur Fahrbahn gesichert.

3.7. Schulen

Die Kinder besuchen die vorhandene Schule in Jördenstorf.

3.8. Spielplatz

Der geplante Spielplatz mit einer Größe von 1.170 m² soll gleichzeitig zur Infrastrukturverbesserung der gesamten Gemeinde beitragen.

BÜRO FÜR UMWELTGESTALTUNG
FREIE ARCHITEKTEN- UND GESTALTERGRUPPE

Grünexpertise zum B-Plan W 2 Levitzow

Auftraggeber: K & F Bauträger GmbH
Luisenstraße 6a
14822 Brück

Auftragnehmer: Büro für Umweltgestaltung
Freie Architekten und Gestaltergruppe
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Dipl.Ing. Hajo Kölling
Architekt und Stadtplaner BDA
Zul.-Nr. BA 1001-91-1-AS

Gartenbauing. Irmhild Peters
Landschaftsarchitekt
Zul.-Nr. BA 1307-91-1-L

Potsdam, um November 1993

1. Abgrenzung des Planungsgebietes

Die vorliegende Landschaftsplanung berücksichtigt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie soll dafür Sorge tragen, daß die mit der Erstellung des zukünftigen Baugebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden. Gleichzeitig wird das zukünftige Baugebiet in ökologischer Hinsicht optimiert, um damit eine harmonische Eingliederung in die umgehende Landschaftsstruktur zu gewähren.

2. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich und wird begrenzt durch die Flurstücke 70, 74, 60/3, 69/2, 67, 60 und teilweise 69, Feld-Weg im Osten, Feld-Weg im Westen. Das Bebauungsgebiet weist eine Größe von 2,64 ha auf.

2.1. Naturhaushaltsfaktoren

Bodenart	: sandiger Lehm, landwirtschaftlich genutzt
Grundwasser	: in ca. 1,50 - 2,00 m Tiefe
Klima	: gemäßigtes Klima mit maritimen Einfluß
Niederschlagsmenge	: 560 - 570 mm/a

2.2. Eingriffe in Natur und Landschaft

- Errichtung von Gartenanlagen im Außenbereich
- Bau von Straßen und Wegen im Außenbereich
- Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken
- Errichtung von Einzäunungen

2.3. Pflanzenarten und Biotope

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation ist nicht notwendig, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Stilllegungsfläche handelt. Der Großbaum Linde auf dem Flurstück 75/1 des Geltungsbereiches hat Bestandsschutz.

2.4. Bestandsaufnahme der Flächennutzung unter Berücksichtigung der Flächenversiegelung

Die vorhandene Flächennutzung als Stilllegungsfläche hat keine Flächenversiegelung. Ein festgefahrener Feldweg durchzieht an der Peripherie den Geltungsbereich.

2.5. Bestandsaufnahme der Flächennutzung des Bedarfs an Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie an sonstigen Grünflächen

Diese Flächen sind nicht im Geltungsbereich vertreten.

2.6. Bestandsaufnahme der voraussichtlichen Änderungen aufgrund städtebaulicher Planungen

Bestand

Gesamtflächen 2,64 ha

Planung

Gesamtfläche	26.400,0 m ²
davon: Vorgarten	1.545,0 m ²
Restgrundstück	13.808,0 m ²
Parkplatz	1.112,0 m ²
Gehweg / Straße	3.088,0 m ²
Spielplatz - öffentliche Grünfläche	1.170,0 m ²
Einkauf / Gaststätte	2.775,0 m ²
versiegelte Fläche Hausbau	2.902,0 m ²

2.7. Bestandsaufnahme der Eigentümer

Im Geltungsbereich sind Flur- und Grundstücke überwiegend im Privatbesitz.

3. Bewertung der Landschaft nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Erholungsvorsorge

3.1. Bewertung der räumlichen Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich, an der Dorfstraße gelegen. Die künftige Bebauung ordnet sich den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter und bildet somit mit seinen Gärten und der begrünter Erschließungsstraße die Möglichkeit der Erholung. Der Geltungsbereich ist mit einem öffentlichen Spielplatz (Freifläche) versehen, welcher eingegrünt eine Vorrangfunktion für den Naturhaushalt belegt. Damit wird ein harmonischer Übergang zum angrenzenden landwirtschaftlichen Bereich gegeben.

4. Planentwurf

4.1. Allgemeines

Der Grünordnungsplan stellt das landschaftsplanerische Konzept für den Geltungsbereich Bebauungsplan W 2 dar. Die Bebauung wird im ländlichen Bereich vorgenommen und nimmt einen Siedlungscharakter ein mit ca. 400 m² großen Grundstücken.

Alle Straßen erhalten straßenbegleitendes Grün und werden mit Verbundsteinpflaster, in Kies verlegt, belegt. Alle Planstraßen können beparkt werden. Sie weisen Rad- und Gehwege auf, ebenfalls mit Verbundsteinpflaster, in Kies verlegt. Die Entwässerung der Planstraßen erfolgt in die Regenwasserleitung. Niederschlagswasser sowie unverschmutztes Niederschlagswasser vom Dach versichert im Boden. Es ist eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

In der weiteren Planung der Erschließung sind die Grundstückszufahrten und die konkreten Angaben der Baumpflanzungen festzusetzen.

Für die künftige Bepflanzung des Geltungsbereiches gilt eine differenzierte Konzeption. Vorrangig sind standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Empfohlene Bäume

Hochstamm 10/12

Aesculus carnea	- Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	- Gemeine Birke
Crataegus laevigatus "Pauls Searlet"	- Echter Rotdorn
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Platanus acerifolia	- Platane
Tilia cordata	- Winterlinde

Empfohlene Sträucher

Chaenomeles japonica	- Zierquitte (Vorgarten)
Cytisus scoparius	- Besenginster
Deutzia scabra	- Deutzie (Vorgarten)
Forsythia x intermedia	- Goldglöckchen (Vorgarten)
Spiraea vanhouttei	- Spierstrauch (Vorstrauch)
Weigela hybrida	- Weigelie (Vorstrauch)
Eyonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rosa rugosa	- Apfelrose

Empfohlene Großsträucher

Acer palmatum atropurpurea	- Rotblättriger Fächerahorn
Buddleia davidii	- Sommerflieder (Vorgarten)
Corylus maxima purpurea	- Bluthasel
Corylus avellana	- Haselnuß
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie (Vorgarten)
Prunus subhirtella	- Mandelbäumchen (Vorgarten)
Hibiscus syriacus	- Eibisch (Vorgarten)
Crataegus monogyna	- Gemeiner Weißdorn
Prunus padus	- Faulbaum
Virburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Empfohlene Nadelgehölze

Taxus baccata	- Gewöhnliche Eibe (Vorgarten)
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Mahonia aquifolium	- Mahonie

Empfohlene Fassadenbegrünung

Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Hedera helix	- Gewöhnlicher Efeu

4.2. Flächenbilanzierung

4.2.1. Flächennachweis Bestand

Gesamtfläche 2,64 ha = 26.400 m² Vegetationsfläche

4.2.2. Flächennachweis Planung

Gesamtfläche 2,64 ha = 26.400 m²

davon:

unversiegelte Flächen = 16.523 m²

versiegelte Flächen = 9.877 m²

Es sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich!

5. Schutzmaßnahmen der Vegetationsflächen

5.1. Schutz vor Schadstoffeintrag in den Boden

auf künftigen Vegetationsflächen dürfen keine Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben und sonstige Chemikalien sowie bodenverfestigende Stoffe in den Boden gelangen.

6. Zeitplan

Die Baudurchführung soll im 1. Bauabschnitt fertiggestellt und begrünt werden. Mit der Durchführung der Begrünung muß 2 Jahre nach der Baufertigstellung begonnen werden.

7. Rechtliche Festsetzungen

Die auf der Grundlage des "Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern" vom 10.01.1992 erstellte Grünordnungsplan wurde durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integriert.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von der nach § 4 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl GRZ = 0,4
 - Geschößflächenzahl GFZ = 0,4
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind selbständige Werbeanlagen nicht zulässig.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Sichtdreiecke)

4. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5. **Bestandsschutz**

Durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB sind auf Dauer betreffende Laubbäume zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen; das Ortsbild ist zu gewähren.

Laubbaum auf dem Flurstück 75/1
6. **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 1. Befestigung der Grundstücksfreiflächen
Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Grundstückszufahrten und Wege dürfen nur in den erforderlichen Breiten von 3,50 m befestigt werden. Das Wegematerial ist in Kies zu verlegen.
 2. Befestigung der Straßen und Wege
Innerhalb des Geltungsbereiches werden öffentliche Wohnstraßen, Fuß- und Radwege, Parkflächen sowie die Haupteerschließungsstraße mit Verbundsteinpflaster in Kies verlegt, befestigt.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

1. Pflanzfestsetzungen: Aufgelockerte Bepflanzung

Die Vorgärten in einer Größe von 5,0 m Tiefe sind als aufgelockerte, teilweise transparente Kulisse mit standortgerechten Sträuchern und Großsträuchern zu bepflanzen. Dazwischen werden Rasen und Bodendecker gesät bzw. gepflanzt.

2. Pflanzfestsetzungen: Baumallee

Die Baumallee ist als beidseitige Reihenpflanzung im Pflanzabstand von 10,0 m mit Laubbäumen zu bepflanzen. Der Mindestumfang der Laubbäume beträgt 10/12 cm ohne Ballen.

Sie werden als Hochstämme gepflanzt. Die Baumscheiben erhalten eine Größe von 2,0 x 2,0 m.

3. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke

In allen Baugebieten sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 200 m² ist mindestens ein Laubbaum je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

4. Einfriedungen

Die Einfriedung nur zur Straße mit einem Holzzaun darf die Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Alle weiteren Einfriedungen sind Hecken aus mindestens 80 % Laubgehölzen.

8. Schutz von Vegetation bei Baumaßnahmen

Schutzmaßnahmen: Schutz von Vegetationsflächen

Zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkung dürfen im Bereich künftiger Vegetationsflächen keine Gifte und bodenverfestigende Stoffe ausgebracht werden.

9. Nachpflanzgebote

Bei Nichtanwachsen einer Baumart ist die gleiche Art standortgerecht nachzupflanzen.

10. Pflanzenarten

Es werden mindestens 80 % einheimische Pflanzen gepflanzt.

11. Ausgleichsflächen

Das Baugebiete ist Brachland. Als Ausgleichsflächen werden festgesetzt: heckenartige Einfriedungen, Spielplatz, Baumallee, öffentliche Grünflächen.

12. Kinderspielplatz

Anlage eines Kinderspielplatzes nach DIN 18034.

Ökologische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

13. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

14. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind in einer Höhe von max. 0,75 m auszubilden. Geschlossenes Mauerwerk ist nicht zulässig.
15. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche des Gebäudes eine Dachneigung größer gleich 35°C bis höchstens 50°C festgesetzt.
Die Dacheindeckung ist in roten Dachziegeln auszuführen (außer Gargen und Carports).
16. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
17. Bei der Zahl der Vollgeschosse I als Höchstgrenze ist ein Dachausbau zulässig.
18. Nebenanlagen sind nicht zulässig.
Stellplätze mit einer Pergola versehen (Carports) oder Garagen sind zulässig.
19. Die Fassade von oberirdischen baulichen Anlagen sind im Verblendmauerwerk und in Putzausführung zulässig.
20. Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben.
21. Die Wohngebäude sind rechtwinklig zur berührenden Anliegerstraße zu errichten.
22. Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m² festgelegt.
Das Bauen "in zweiter Reihe" ist unzulässig.

Amt Jördenstorf

- Der Amtsvorsteher -
für die Gemeinde Levitzow

Begründung zum Bebauungsplan „W 2“

hier: **Ergänzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes W 2 der Gemeinde Levitzow**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Levitzow hat sich im Vorfeld der 35. Sitzung am 10. Juni 1998 mit dem Bebauungsplan W 2 der Gemeinde Levitzow nochmals befaßt. Sie ist zu der Erkenntnis gekommen, daß es städtebaulich sinnvoll ist, den Bebauungsplan W 2 zu ändern. Insbesondere ist eine Erweiterung des Planungsgebietes in Richtung Süden aufgrund des anstehenden Bedarfes an Wohnbauflächen nicht sinnvoll. Dies hat zur Folge, daß der Bebauungsplan W 2 kritisch zu überdenken war und insbesondere Veränderungen

- a) in der geplanten Straßenführung
- b) bei den Grundstückszuschnitten
- c) bei der bisherigen Festsetzung Fassadenbegrünung
- d) bei der bisherigen Festsetzung in der Vorgartengestaltung
- e) bei der Festlegung im Rahmen der städtebaulichen Ordnung zur Hauptfirstrichtung und
- f) zu den erforderlichen Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen

zu treffen sind.

Zu den einzelnen Änderungen:

- a) Straßenprofile und deren Anordnung:

In der ersten Änderung reduziert sich die Anzahl der Straßen:

- Planstraße A bindet in die Landesstraße L 23 ein und durchschneidet dann das Planungsgebiet von West nach Nord.
- Die Planstraße C ist mittig des Bebauungsplanes abzweigend von der Planstraße A Richtung Norden angeordnet.
- Die Planstraße B stellt die Fortsetzung der Anbindung an die Landesstraße, beginnend ab der Einmündung der Planstraße A in Richtung Süden dar.

Die Gemeindevertretung hielt er für städtebaulich sinnvoll, auf drei bisherige Planstraßen B südlich der Planstraße A im Geltungsbereich zu verzichten.

Aufgrund der o. g. Tatsache, daß keine weitere Ausbaustufe in südlicher Richtung vorgesehen ist und damit einem geringerem Verkehrsaufkommen innerhalb des B-Plan-Gebietes zu rechnen ist, hat sich die Gemeindevertretung entschieden, die Straßenprofile zu ändern und in ihrer Gesamtbreite zu reduzieren.

Anschrift:
Amt Jördenstorf
Der Amtsvorsteher
Neue Straße 1
17168 Jördenstorf

Telefon:
039977/351-0

Fax:
039977/351-28

Bankverbindung:
Konto-Nr. 0770001130
BLZ 130 500 00
Ostseesparkasse Rostock