

Gemeinde Sukow - Marienhof

Land Mecklenburg - Vorpommern

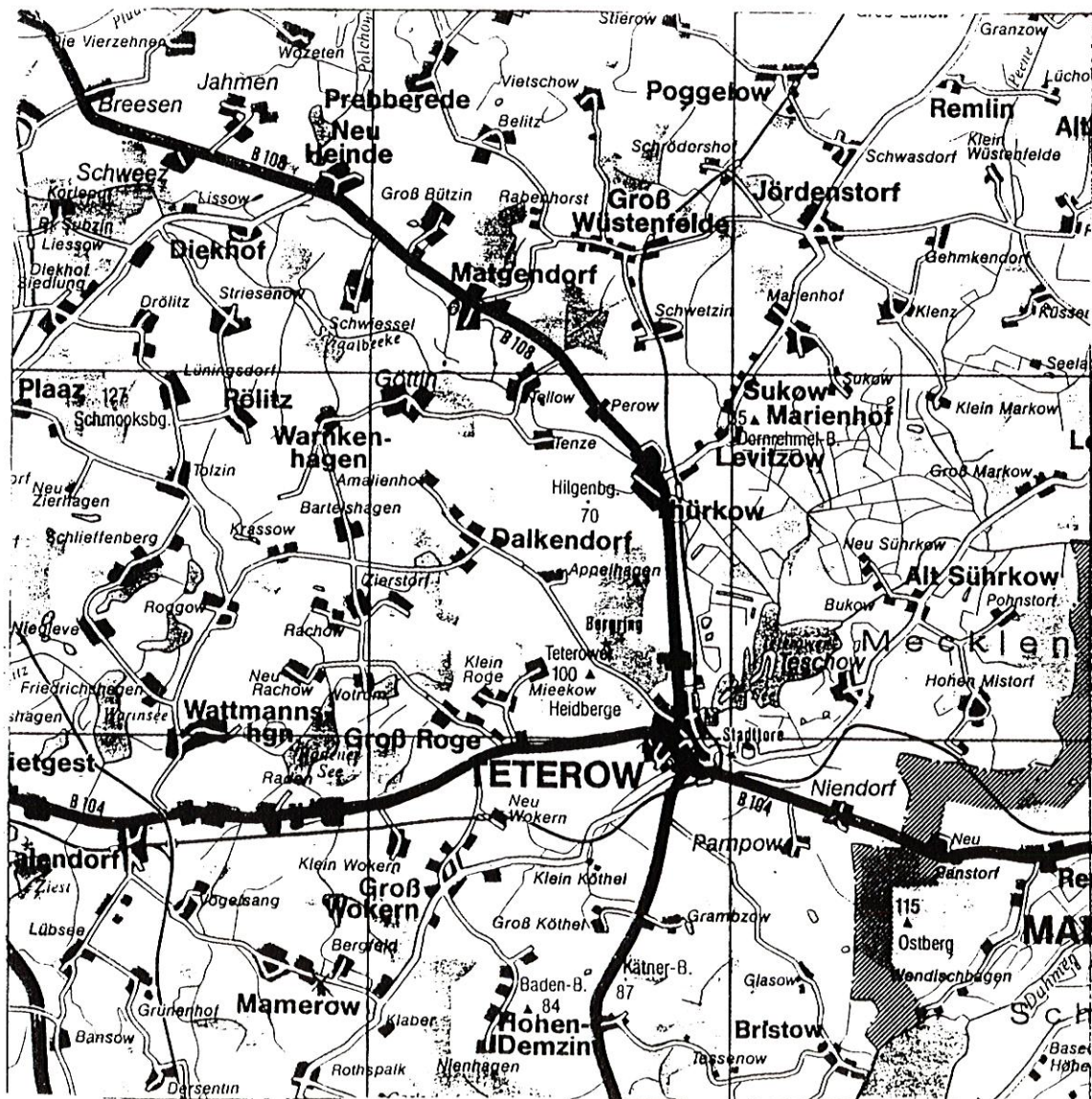
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1



Jördenstorf,


Amtsvorsteher



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Sukow-Marienhof für das Wohngebiet
"Am Anger" östlich des Sportplatzes

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Inhalt des Flächennutzungsplans
3. Anlaß der Planung
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans
5. Angaben zum Bestand / Natürliche Bedingungen
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Erschließung des Baugebietes
- 7.1. Verkehrsanbindung
- 7.2. Schmutzwasserableitung
- 7.3. Regenwasserableitung
- 7.4. Wasserversorgung
- 7.5. Stromversorgung
- 7.6. Gasversorgung
- 7.7. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft
8. Planinhalt
- 8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 8.2. Verkehrsflächen
- 8.3. Grünordnung
- 8.4. Immissionsschutz
9. soziale Infrastruktur
10. Flächen und Kostenangaben

- im Norden durch die Ortsdurchfahrtsstraße und Wohnbebauung
- im Osten durch anschließende Weideflächen
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch die Ortsdurchfahrtsstraße und dem Kinderspielplatz bzw. Sportplatz.

Die zu betrachtende Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 1,152 ha und umfaßt das Flurstück 62, Flur 1 sowie Teile der Flurstücke 72, 56, 50.

5. Angaben zum Bestand /Natürliche Bedingungen

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbebaut und wird zur Zeit als Weideland genutzt. Großgrün ist nicht vorhanden.

Wertvolle Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden.

Zur Straße wird das Plangebiet durch einen Graben abgegrenzt, der auch erhalten bleiben soll. Zur Zeit dient er der Versickerung des Regenwassers.

Der im Westen liegende Sportplatz wird in einer Länge von ca. 95 m und einer Breite von ca. 0,80 m mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Es ist vorgesehen, die Regenwasserleitung des geplanten Wohngebietes an die dort vorh. Regenentwässerungsleitung anzuschließen.

Auf dem Grundstück 62 befindet sich das Feuerwehrgebäude des Dorfes Sukow-Marienhof. Diese Fläche wird unter Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für den Gemeindebedarf festgesetzt.

Das Gelände weist kaum Höhenunterschiede auf.

6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebietes bzw. Bereichen mit Nutzungsbeschränkungen.

Hinweise auf Altlasten existieren für den Planbereich nicht. Sollten trotzdem 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 etc.) angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

Durch die Maßnahme ist kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9

Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wiligrad in 19069 Lübstorf und der Unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Güstrow vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, damit eine fachgerechte Prospektion des Geländes erfolgen kann. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen.

7. Erschließung des Baugebietes

7.1. Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über einen geschlossenen Straßenzug an die Ortsdurchfahrtsstraße angebunden.

Teile des Wohngebietes werden durch Stichstraßen erschlossen. Dabei ermöglicht die östliche Stichstraße eine eventuelle spätere Erweiterung des Wohngebietes.

7.2. Schmutzwasserableitung

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abzuleiten (Trennsystem). Die Gemeinde ist für 1997 im Plan des Abwasserverbandes vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt empfiehlt es sich als Übergangslösung eine transportable Kläranlage aufzustellen. Der Standort wird auf der Fläche für den Gemeindebedarf nachgewiesen (neben dem Feuerwehrhaus).

7.3. Regenwasserableitung

Eine Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wegen der vorhandenen bindigen Böden nicht möglich.

Deshalb wird auch hier eine Anbindung an die vorhandene Leitung östlich des Baugebietes (Sportplatz) vorgesehen.

7.4. Wasserversorgung

Anschlußpunkt für die Trinkwasserversorgung ist die Ortsdurchfahrtsstraße der Gemeinde. Im Baugebiet erfolgt die Verlegung der Wasserleitung ebenfalls im öffentlichen Raum, entlang der Planstraßen A.

Über die Leitungsdimensionen in der Ortsdurchfahrtsstraße liegen zur Zeit noch keine Aussagen vor.

7.5. Stromversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Stromversorgung des geplanten Gebietes aus dem Netz der Gemeinde Sukow-Marienhof möglich ist. Die elektrotechnische Erschließung des Wohngebietes ist durch die EMO AG zu planen. Die Verlegung der Stromkabel erfolgt im öffentlichen Bauraum, unter Berücksichtigung eines Abstandes von 2,50 m zu den geplanten Baumstandorten.

Neben der Deckung des allgemeinen Bedarfs (Beleuchtung, diverse Haushaltsgeräte), ist der Einsatz der Elektroenergie auch für die Nahrungszubereitung (E-Herde), Beheizung (Elektrospeicherheizung) und Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer, Heizwasserspeicher) einzuplanen. Eine Alternative zur konventionellen Raumheizung und Warmwasserbereitung ist die Wärmepumpentechnik im Rahmen der neuen Wärmeschutzverordnung. Da zur Zeit die Netzbedingungen nicht bekannt sind muß ggf. noch Fläche für eine evtl. erforderliche Trafostation vorgesehen werden.

7.6. Gasversorgung

Die Gemeinde Sukow-Marienhof ist zur Zeit noch nicht mit Erdgas versorgt. Mittelfristig ist jedoch eine Anbindung geplant. Dann zu verlegende Gasleitungen sind im öffentlichen Bauraum unter Berücksichtigung eines Abstandes zu Bäumppflanzungen von 2,50 m einzuordnen.

7.7. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde Sukow-Marienhof und somit auch für das Plangebiet ist gewährleistet. Entsprechend dem Bundesabfallgesetz sowie der gültigen Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow, unterliegen die Haushalte dem Anschluß- und

Benutzungszwang an die öffentliche Hausmüllentsorgung. Entsprechend dem vorliegenden Verkehrskonzept für das Wohngebiet "Am Änger" ist vorgesehen, daß die Müllfahrzeuge die Planstraße "A" und "B" befahren. Somit werden alle Einzelgrundstücke unmittelbar durch das Müllauto erreicht.

Die Bebauung ist so vorzusehen, daß die Entsorgung von Hausmüll, Sperrmüll und evtl. Gewerbeabfall entsprechend dem Abfallgesetz (AbfG v. 27.08.1986) von allen Grundstücken gewährleistet wird. Sollten bei den Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

8. Planinhalt

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nach § 4 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan, Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die beabsichtigte Nutzung des Gebietes als zukünftiges Wohngebiet durchzusetzen, sind die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, im Bebauungsplan ausgeschlossen worden.

Die Bebauung der Grundstücke soll durch Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen. Zulässig ist jeweils ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dach.

8.2. Verkehrsfläche

Durch Sukow-Marienhof führt die Landstraße I. Ordnung Nr. 64 (LIO 64); in westliche Richtung nach Thürkow und nach Osten in Richtung Gnoiën.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt unmittelbar an der dort durchlaufenden Ortsdurchfahrtsstraße.

Die Haupteerschließungsstraße A wird als Anliegerstraße mit einer befahrbaren Verkehrsfläche von 4,75 Breite ausgeführt. Damit ist eine Begegnung Lkw/Pkw ohne Ausweichen auf angrenzende Flächen möglich. Die Planstraße "B" wird als 3,00 m breite Straße ausgeführt, um die Grundstücke zu befahren, die nicht durch die Planstraße "A" zu erreichen sind.

Die privaten Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglich und vorzusehen. Bei maximaler Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Vergabe von Grundstücksgrößen um 500 m² können 15 WE realisiert werden.

Gemäß § 48 der LBauO M-V sind bei Einfamilienhäuser 1 - 2 Pflichtstellplätze erforderlich. Bei Zugrundelegung eines Anteils von 33 % öffentlicher Parkplätze an den erforderlichen Pflichtstellplätzen, sind insgesamt zwischen 5 und 10 im Mittel 8 öffentliche Parkplätze auszuweisen. Diese Parkplätze sind außerhalb des Plangebietes realisierbar, unmittelbar entlang der Dorfstraße bzw. des Sportplatzes.

8.3. Grünordnung

Differenzierte Festsetzungen sollen eine möglichst intensive Begrünung des Baugebietes sicherstellen. Zunächst ist vorgesehen, das Baugebiet mit einer 2 m breiten Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern, wie in mecklenburgischen Dörfern traditionell üblich, einzugrünen. Die Hecke liegt zum größten Teil auf privaten Grundstücksflächen. Die Fläche für den Gemeindebedarf wird zusätzlich mit der Pflanzung einer Hecke vom Wohngebiet abgegrenzt, da es sich um eine öffentliche Fläche handelt.

Der vorhandene Graben soll erhalten bleiben und nur durch die Grundstückseinfahrten unterbrochen werden.

Bezüglich der an den Sportplatz grenzenden nordwestlichen Erweiterung des B-Planes verlaufende Allee wird darauf hingewiesen, daß alle baulichen Maßnahmen nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich + 1,50) zulässig sind.

8.4. Immissionsschutz

Das Wohngebiet liegt im Dorfzentrum unmittelbar neben dem Kinderspielplatz, wo sich der Sportplatz anschließt. Die Nähe des Sportplatzes wird nicht als problematisch angesehen. Die Benutzung erfolgt ausschließlich durch den örtlichen Fußballverein zu Trainings- und Wettkampfszwecken, wobei im Durchschnitt alle 2 bis 3 Wochen ein Wettkampf stattfindet (sh. Anlage "Schalltechnische Untersuchung").

Zeitweilige Geruchsbelästigung durch organischen Dünger der benachbarten Ackerflächen muß als dorftypisch hinnehmbar eingestuft werden.

150 m südlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine Rinderanlage, bestehend aus einem 120er Milchviehstall und 80er Jungviehstall.

Nach VDI 3473 Blatt 1/Rinder-Entwurf vom Nov. 1994 kann der zum WA erforderliche Abstand wie folgt ermittelt werden:

(Stallabstand untereinander 30 m)

Gemeinde Sukow-Marienhof Bebauungsplan Nr. 1 Begründung

Stall 1	x GV	x_{feq}	$= m_{t,eq,i}$	$m_{rel,t,i}$	Punkte
120 Kühe	1,2	0,17	24,5 GV	24,6	90
Stall 2					
80 Jungvieh	0,3	0,17	4,1 GV	4,9	90

Punktermittlung:	Punkte
Tretmiststall	0
Spaltenboden	30
Lagerung im Stall (Z-Syst.)	30
Maisfutter	0
Anwelkfutter	0
offenes Flachsilo	0
tägl. Futtervorlage	<u>30</u>
insgesamt	90

Nach Bild 18 kann der erforderliche Mindestabstand mit etwa 150 m ermittelt werden. Auch unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung sind nach o. g. Richtlinie unzulässige Geruchsbeeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Von der Ortsdurchfahrtsstraße Sukow-Marienhof sind aufgrund der geringen Verkehrsbelegung keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen innerhalb des Baugebietes so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

In Ausfüllung des § 23 BImSchG gelten für diese Anlagen folgende Verordnungen (BImSchV):

- Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 15.07.88
- 2. BImSchV vom 10.12.90
- Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchV) v. 18.12.75
- Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen (20./21. BImSchV)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)

9. Soziale Infrastruktur

Es kann davon ausgegangen werden, daß der Bedarf an sozialer Infrastruktur der durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst wird, durch die jetzige Ausstattung der Gemeinde Sukow-Marienhof mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Versorgung mit Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten) abgedeckt werden kann.

10. Flächen- und Kostenangaben

Das Baugebiet gliedert sich in nachfolgende Flächenanteile:

1. Fläche gesamt	:	1,152 ha	=	100 %
2. Verkehrsfläche	:	0,200 ha	=	17,36 %
3. private Grundstücksflächen	:	0,952 ha	=	82,64 %
davon				
private Grünflächen	:	0,667 ha		

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten müssen vom planenden Ingenieurbüro noch ermittelt und der Begründung beigelegt werden.

Vorläufig können als Richtwert 60 - 70 DM/m² also für 11.520 m² rund 748.800 DM angenommen werden.

Büro für Bauplanung Günter Mattern
Mittelweg 3, 17166 Teterow
tel. 03996/172507

Vorhaben: **B - Plan Nr. 1, WA "Am Anger"**

Auftraggeber: **Gemeinde Sukow-Marienhof, Landkreis Güstrow**

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Anlaß der Untersuchung ist die Konfliktbetrachtung zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet "Am Anger" und dem benachbarten Spiel- und Sportplatz. Grundlage der nachstehenden Untersuchung ist die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau. Die geplante Wohnbebauung als schutzwürdiger Immissionsort darf zwischen 6.00 und 22.00 Uhr einem maximalen Schallpegel von 55 dB und zwischen 22.00 und 6.00 Uhr von 40 dB ausgesetzt werden. Als Immissionsort wird hier der in Richtung Sportplatz liegende äußere Rand der geplanten Grundstücksflächen definiert.

1. Schallquelle

Schallquelle ist der nordwestlich des geplanten Wohngebietes liegende Sportplatz, Flurstück 50, mit einer Flurstücksgröße von rd. 12.200 m². Auf diesem Flurstück, dem Dorfanger, befinden sich dem geplanten Wohngebiet benachbart zunächst ein Kinderspielplatz von 1800 m² Größe, der eingezäunt ist. Nordwestlich davon liegt ein Kleinsportfeld von 30 x 50 m und anschließend ein Großspielfeld von etwa 50 x 70-80 m. (Spielfeldmarkierung ist nicht vorhanden und die Tore sind transportabel.) Die Spielfelder enthalten ausschließlich die Ausstattung für die Sportart Fußball. Die Größe läßt jedoch auch alle anderen Feldsportarten zu. Bei Bedarf könnte das größere Spielfeld zum Regelspielfeld nach DIN 18035 umgestellt werden. Da unterstellt wird, daß von beiden Spielfeldern etwa die gleichen Schallemissionen ausgehen, werden beide Spielfelder untersucht. Zusätzlich soll der Fall des Ausbaues des größeren Spielfeldes zum Regelspielfeld nach DIN 18035 untersucht werden.

2. Nutzung

Die Nutzung des Sportplatzes erfolgt ausschließlich durch den örtlichen Fußballverein zu Trainings- und Wettkampfwegen, wobei im Durchschnitt alle 2 bis 3 Wochen ein Wettkampf stattfindet. Da die Spielfelder erst vor wenigen Wochen angelegt wurden (während der Bearbeitungsphase des B-Planes), liegen noch keine Erfahrungen über die Zuschauerzahlen vor. Es können daher nur Analogieschlüsse zu anderen dörflichen Fußballplätzen gezogen werden. Die maximale Zuschaueranzahl beträgt dort etwa 20 bis 30 Personen. Schulsport findet nicht statt.

3. Schalltechnische Berechnung

3.1. Flächengröße

Der Sportplatz ist entsprechend DIN 18005 als Flächenschallquelle zu betrachten. Die Flächengröße ergibt sich aus der in etwa erkennbaren Spielfeldgröße. Es sollen drei Fälle untersucht werden: Kleines und großes Spielfeld jeweils für sich allein und beide Felder

zusammen, was dann etwa einem Regeispielfeld nach DIN 18035 entspräche. Es ergeben sich folgende Werte:

Kleinspielfeld: $l_1 = 60 \text{ m}$, $s_1 = 94 \text{ m}$, $0,7s_1 = 65,8 \text{ m}$; $l_1 < 0,7s_1$
 - darf als ganzes als Schallquelle betrachtet werden

Großspielfeld: $l_2 = 88 \text{ m}$, $s_2 = 152 \text{ m}$, $0,7s_2 = 106,4 \text{ m}$ $l_2 < 0,7s_2$
 - darf als ganzes als Schallquelle betrachtet werden

Regelspielfeld nach DIN: $l_3 = 120 \text{ m}$, $s_3 = 132 \text{ m}$, $0,7s_3 = 92,4 \text{ m}$ $l_3 > 0,7s_3$
 - eine Unterteilung in Teilflächen ist erforderlich.

Als Teilflächen werden die vorbeschriebenen Einzelspielfelder festgelegt mit $S_1 = 1500 \text{ m}^2$ und $S_2 = 3500 \text{ m}^2$.

3.2. Flächenschallquelle

Die Flächenschallquelle L_W des Sportfeldes beträgt max. rd. 65 dB je m^2 .
 Nach Gl. (3) werden die äquivalenten Punktschallquellen ermittelt:

$$L_W = L_W'' + 10 \lg (S / S_0) \text{ dB} \quad \text{mit } S_0 = 1 \text{ m}^2$$

$$L_{W1} = 65 + 10 \lg (1500 / 1) \text{ dB}$$

$$L_{W1} = 96,7 \text{ dB}$$

$$L_{W2} = 65 + 10 \lg (3500 / 1) \text{ dB}$$

$$L_{W2} = 100,4 \text{ dB}$$

3.3. Beurteilungspegel am Immissionsort

Der Beurteilungspegel am Immissionsort (geplante Grundstücksgrenze des WA) wird nach Gl. (14) wie folgt ermittelt:

$$L_r = L_W - \Delta L_S - \Delta L_Z - \Delta L_G + \Delta L_K$$

$$\text{mit } \Delta L_Z = 0$$

$$\Delta L_G = 0$$

$$\Delta L_K = 0$$

$$\Delta L_S = (8,8 + 8,2x + x^2/2) \text{ dB}$$

$$\text{mit } x = \lg (s_0^2 - H^2) \quad H = 0$$

$$x_1 = \lg (94^2 - 0^2)$$

$$x_1 = 3,94 \approx 4,00$$

$$x_2 = \lg(152^2 + 0^2)$$

$$x_2 = 4,36 \approx 4,40$$

$$\Delta L_{s1} = (8,8 + 8,2 \times 4,00 + 4,00^2/2) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{s1} = 49,60 \approx 50 \text{ dB}$$

$$\Delta L_{s2} = (8,8 + 8,2 \times 4,40 + 4,40^2/2) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{s2} = 54,56 \approx 55 \text{ dB}$$

$$L_{r1} = 96,7 \text{ dB} - 50 \text{ dB}$$

$$L_{r1} = 46,7 \text{ dB}$$

=====

$$L_{r2} = 100,4 \text{ dB} - 55 \text{ dB}$$

$$L_{r2} = 45,4 \text{ dB}$$

=====

3.4. Bewertung

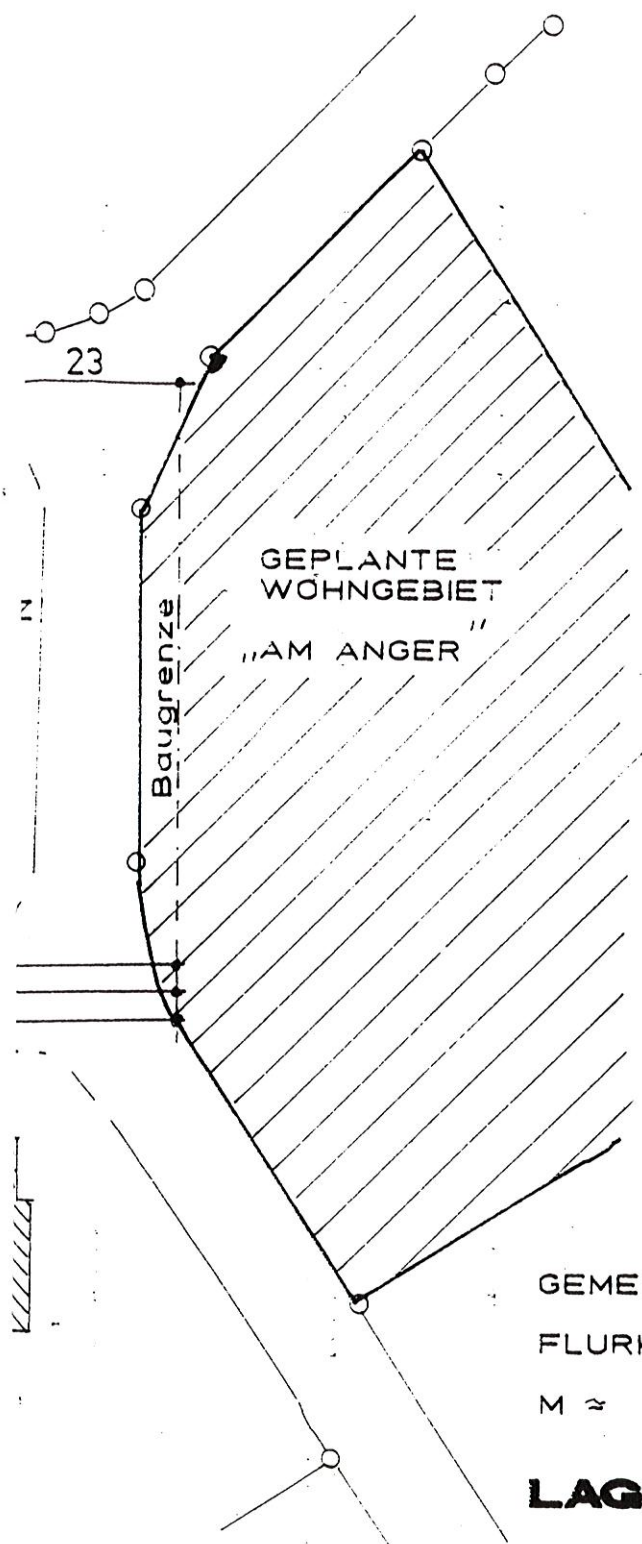
Der Beurteilungspegel für ein WA beträgt entspr. Beiblatt 1 zur DIN 18005 tagsüber 55 dB. Mit einem L_r zwischen 46,7 und 45,4 dB, bezogen auf das geplante WA, ist der städtebaulich geforderte Schallschutz damit gegeben. Unzulässige Schallimmissionen sind mit Sicherheit nicht zu erwarten.

Da eine Benutzung des Sportplatzes nachts nicht stattfindet, entfällt eine Untersuchung für die Nachtzeit.

aufgestellt Teterow, den 19.08.1996

Dipl.-Ing. G. Mattem





GEMEINDE SUKOW - MARIENHOF
FLURKARTENVERGRÖßERUNG
M $\approx$ 1 : 1000

LAGESKIZZE

Flächenbilanz**Bebauungsplan Nr. 1**

Bez. d. Maßnahme

Allgemeines Wohngebiet "Am Anger"
in Sukow-Marienhof

Kreis-Nr.:

Maßnahmen Nr.: 01/Sukow-Marienhof

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Bestand:					
11.191 Weideland	21	11.360 m ²	-	238.560	-
10510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	140 m ²	-	420	-
09150 Feldrain	36	20 m ²	-	720	-
vollständiger Ausgleich:					
0.9150 Feldrain	36	-	20 m ²		720
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) (neu)	3	-	5.700 m ²	-	17.100
02.600 Hecken- und Gebüsch- pflanzungen (neu)	207	-	500 m ²	-	13.500
11.211 Kleingartenanlage mit überwiegend standortgerechten Bäumen	14		5.300 m ²	-	74.200
Summe:		11.520 m ²	11.520 m ²	239.700	105.520

Biotopwertdifferenz:

Summen der Sp. 6 minus Sp. 5

- 134.180

Kosten der Maßnahme
bei ErsatzmaßnahmenPlanung _____
Grundstücksbereitstellung _____
Technische Baumaßnahme _____
Biologische Baumaßnahme _____

Bei Ersatzmaßnahmen

Sa. _____ DM

aufgestellt durch:

Büro für Bauplanung

Bei Ersatzmaßnahmen:
DM/PunktGünter Mattern
Mittelweg 3
17166 Teterow, den 30.10.1995

Ausgleichsmaßnahmen:

Pflanzen von Bäumen

- | | |
|---|-----------|
| - am Sportplatz (Linden) | 6 Stck. |
| - beidseitig der alten Dorfstraße
von Marienhof nach Sukow | 100 Stck. |
| - Straße von Sukow - Klenz
einseitig | 150 Stck. |

04110 Einzelbaum

einheimisch, standortgerecht

31

256 Stck.

7936

SUKOW-MARIENHOF
Wohngebiet (WA) "Am Anger"

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind von den 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. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird mit dem Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßen-
gradienten festgesetzt.

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

3. 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 BauGB)

4. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen (1 Baum je 5 m Heckenlänge, Qualität mindestens HeioB 200 - 250) und Sträucher (1 Strauch je 1 m² Qualität mindestens Str. 2xv 60-100) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.
Pflanzliste mindestens in der Qualität HoB 14 - 16.
Baumarten: Buche, Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Vogelkirsche, Bergahorn

Straucharten: Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche (giftig), Wildrose, Schneeball (giftig), Holunder

Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 LBauO M-V)

5. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Die zu pflanzenden Sträucher oder Hecken müssen mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind erst ab einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
6. Die in den Punkten 4. und 5. festgelegten Pflanzgebote sind mit folgender zeitlicher Bindung auszuführen:
Die öffentlichen Pflanzungen sind spätestens in dem nach Abschluß sämtlicher Erschließungsarbeiten folgenden Jahr auszuführen.
Die privaten Pflanzungen sind spätestens in dem der Fertigstellung des Wohngebäudes folgenden Jahr auszuführen.
7. Die Fassade wird aus mineralischen Grundstoffen gestaltet. Die farbliche Gestaltung hat im Spektrum gelb-braun zu erfolgen. Ab Traufe ist am Giebel Fachwerk möglich.
8. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich 35° bis höchstens 49° festgesetzt. Steildächer sind mit Dachziegeln/ Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
9. Beim Bau von Garagen und Carports ist entspr. § 6 Abs. 11 LBauO M-V eine Grenzbebauung möglich.
10. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen, dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
11. Dachüberstände sind zulässig: an der Traufe bis zu 50 cm
 am Giebel bis zu 25 cm
12. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Pkt. 2 der Satzung zulässig.
13. In allen Baufeldern ist die Firstrichtung rechtwinklig oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
14. Für die im WA 1 vorgeschriebene Doppelhausbebauung wird die Firstlinie parallel zum Spielplatz/Sportplatz festgesetzt.
An die Baulinie ist mit der Traufseite anzubauen.
15. Die Grundstücke dürfen eine Fläche von 500 m² nicht unterschreiten.
16. Grundstückszufahrten über den zu erhaltenden Straßengraben sind mindestens mit DN 400 zu verrohren und dürfen maximal 4,0 m breit angelegt werden.

Hinweise:

A

Im Satzungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt, doch können bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen 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.

B

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anomale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz von 27. August 1986 (BGBl I. S 1410) verpflichtet.

Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.