

# Gemeinde Jördenstorf

## Land Mecklenburg - Vorpommern

### Begründung

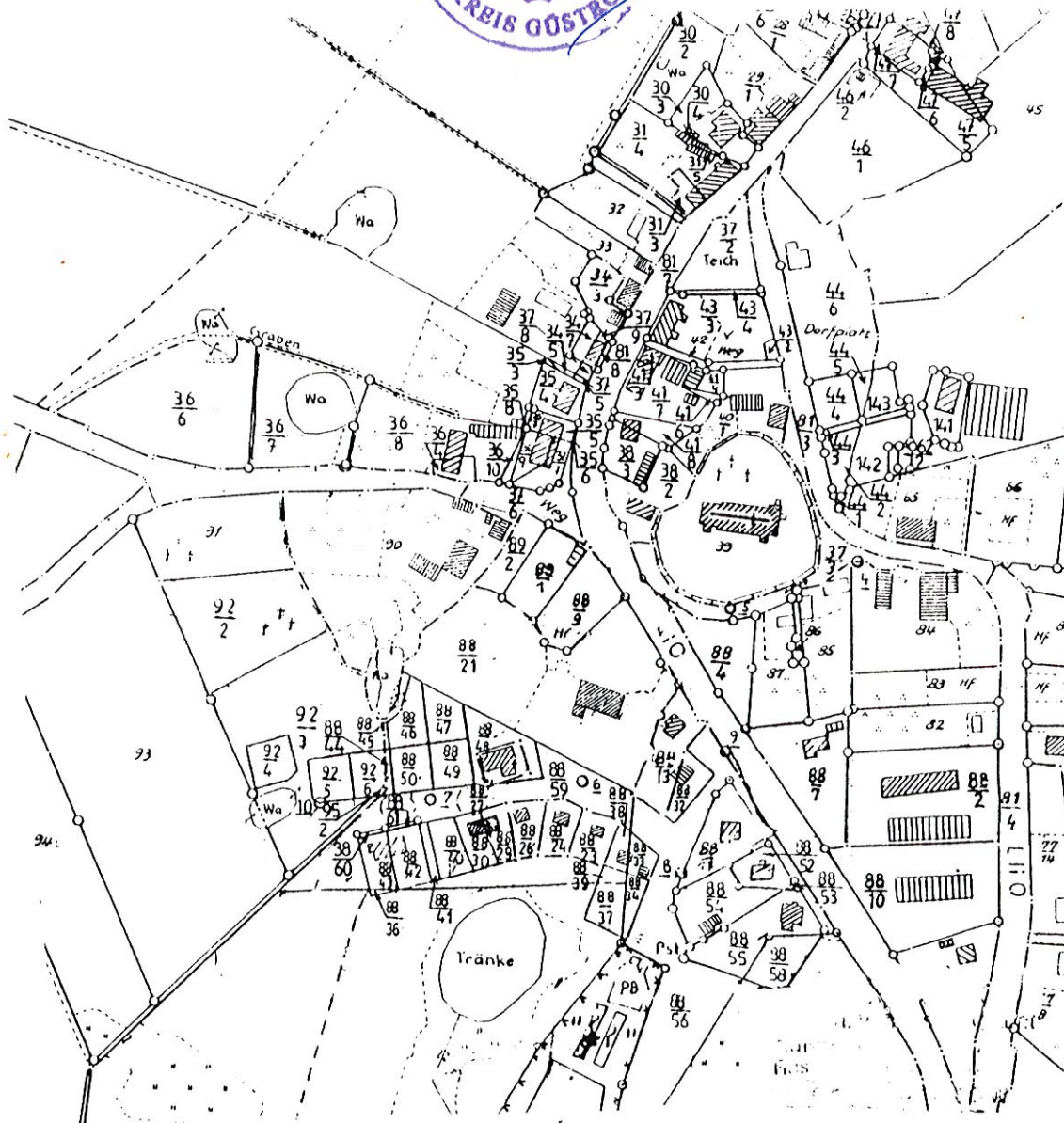
### zum Bebauungsplan Nr. 1

"An der Tränke"

Jördenstorf, <sup>15.10.96</sup>  
~~10.07.1995~~



  
Amtsvorsteher



**Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Jördenstorf für das Wohngebiet An der Tränke am südwestlichen Dorfrand

**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

## **1. Verfahrensablauf**

---

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253) sowie die Baunutzungsversorgung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBL I S. 132) sowie das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBL I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL I S. 466), sowie der § 86 der LBauO M-V vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Jördenstorf vom 12.01.1995 eingeleitet.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplans ist mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 12.01.1995 gebilligt und zur Auslegung bestimmt worden. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes ist mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 22.06.1995 gebilligt und zur Auslegung bestimmt worden. Parallel mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, werden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

## **2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

---

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jördenstorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W) dar.

Die Gemeinde Jördenstorf will mit dieser Planung den mittelfristigen Wohnbedarf als ländlicher Zentralort sichern.

## **3. Anlaß der Planung**

---

Mittel- und langfristig möchte die Gemeinde ihre Stellung als ländlicher Zentralort ausbauen. Der zur Zeit bereits vorliegende Bedarf an Wohnbauflächen läßt sich nicht mehr durch Verdichtung oder Lückenschließung abdecken. Zudem ist mit weiterem Zuzug in die Gemeinde zu rechnen.

## **4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

---

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Sportplatz, die Straße nach Gr. Wüstenfelde und den Friedhof
- im Osten durch anschließende Wohnbebauung
- im Süden und Westen durch anschließende Ackerfläche



Die zu betrachtende Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 2,917 ha und umfaßt im wesentlichen die Flurstücke Flur 1, Flurstück 88/59, 92/3, 92/4, 93 sowie Teile der Flurstücke 90, 97, 99/102.

## **5. Angaben zum Bestand /Natürliche Bedingungen**

---

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unbebaut und wird zur Zeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Auf ca. 50 x 100 m ist eine ehemalige Schießanlage als dreiseitiger extensiv begrünter Wall vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Reste eines ehemaligen Solls, als zur Zeit mit Unrat gefüllte Senke, die schon lange infolge Verfüllung nicht mehr wasserführend ist. Die Renaturierung dieses Solls ist vorgesehen.

Der nördlich des Plangebietes verlaufende unbefestigte Feldweg wird in die Planung einbezogen. Der südliche Feldweg befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Die im Norden des Plangebietes befindliche Pappelreihe (Stammdurchmesser ca. 30 - 40 cm) bleibt als erhaltenswerter Landschaftsbestandteil erhalten. Zum Schutz des Wurzelraumes wird die Planstraße A entsprechend mit Abstand verlegt. Im Bereich der Neuansbindung der Planstraße A an die Landstraße nach Gr. Wüstenfelde werden jedoch etwa 6 - 8 Pappeln abgängig sein.

Das Gelände weist kaum Höhenunterschiede auf.

Das Gebiet soll langfristig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

## **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 Landkeis 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 den Teichweg sowie an die Landstraße nach Groß Wüstenfelde angebunden.

### **7.2. Schmutzwasserableitung**

---

Es ist vorgesehen das Schmutzwasser getrennt vom Regenwasser abzuleiten (Trennsystem).

Das Schmutzwasser wird im öffentlichen Bauraum in östliche Richtung abgeleitet. Die Anbindung der Schmutzwasserleitungen erfolgt an den Schmutzwasserkanal im Teichweg bzw. direkt in die örtliche Kläranlage in ca. 300 m Entfernung.

### **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

öffentliche Leitung im Teichweg vorgesehen.

Dabei soll das zu renaturierende Soll als Regenwasserrückhaltebecken ausgebildet und in die Regenwasserleitung einbezogen werden. Dieses Regenrückhaltebecken soll als Naßbecken ausgeführt werden. D. h. es soll ständig wasserführend sein. Da nach unten eine mineralische Abdichtung erfolgt, ist jedoch in längeren Trockenperioden ein Trockenfallen möglich. Als Löschwasserreserve ist es daher nur bedingt geeignet.

Bei einer Regenspende von 90 l/s ha entfallen auf das Wohngebiet 118,61 l/s.

Das entspricht bei einer Regendauer von 15 min 106,74 m<sup>3</sup>. Daraus folgt, daß das erforderliche Fassungsvermögen ca. 150 m<sup>3</sup> betragen sollte. D. h. die vorh. Fläche des Solls von 600 m<sup>2</sup> ist ausreichend.

#### **7.4. Wasserversorgung**

---

Anschlußpunkt für die Trinkwasserversorgung ist ebenfalls der Teichweg. Im Gebiet selbst erfolgt die Verlegung der Wasserleitungen ebenfalls im öffentlichen Bauraum, entlang der Planstraßen A bis C. Die Wasserleitung wird als Ring verlegt.

Über die Leitungsdimension im Teichweg 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 Jördenstorf 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, Heißwasserspeicher) 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 Jördenstorf 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 Baumpflanzungen von 2,50 m einzuordnen.

## **7.7. Hausmüllentsorgung und Abfallwirtschaft**

---

Die Müllentsorgung für die Gemeinde Jördenstorf 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 "An der Tränke" ist vorgesehen, daß die Müllfahrzeuge die Planstraße -A- bis -C- befahren. Somit werden alle Einzel- und Reihenhausgrundstücke 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-, Doppel- und Reihenhäuser erfolgen. Zulässig ist jeweils ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dach. Im Baufeld 4 sind für die dort vorgesehenen Reihenhäuser zwei Vollgeschosse zulässig. Auch hier ist ein Dachausbau zulässig.

## 8.2. Verkehrsfläche

Die Hauptschließung des Gebietes erfolgt aus Richtung der Landstraße nach Gr. Wüstenfelde im Norden. Eine zweite Zufahrt besteht über den Teichweg, den die Gemeinde jedoch aufgrund seines geringen Querschnittes und der ungünstigen Anbindung an die LI0 mit restriktiven Maßnahmen verkehrsberuhigen will.

Die Hauptschließungsstraßen A bis C werden als Anliegerstraßen mit einer befahrbaren Verkehrsfläche von 4,75 m Breite ausgeführt. Damit ist eine Begegnung Lkw/Pkw ohne Ausweichen auf angrenzende Flächen möglich.

Die Zufahrtstraße B erhält an der Innenseite der Straße einen Fußweg und auf der äußeren Straßenseite ist ein kombinierter Park-/Grünstreifen geplant.

Die Planstraße A erhält einen einseitigen Gehweg.

Dadurch kann auf der einen Seite der notwendige öffentliche Parkraum geschaffen werden, auf der anderen Seite soll eine alleeartige Wirkung dieses Rings erreicht werden.

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 m<sup>2</sup> können ca. 40 WE realisiert werden. Davon entsprechend Planungsziel der Gemeinde 7 - 8 WE im Reihenhaushaus (ca. 11 %) der Rest in Einzel- oder Doppelhaushäusern nach Wahl der Bauherren.

Gemäß § 48 der LBauO M-V sind bei Einfamilienhäusern 1 - 2 Pflichtstellplätze erforderlich. Bei Zugrundelegung eines Anteils von 33 % öffentlicher Parkplätze an den erforderlichen Pflichtstellplätzen, sind insgesamt zwischen 14 und 28, im Mittel 21 öffentliche Parkplätze auszuweisen. Unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen und der erforderlichen Grundstückszufahrten können diese Parkplätze entlang der Erschließungsstraße B, einseitig eingeordnet werden.

## 8.3. Grünordnung

Differenzierte Festsetzungen sollen eine möglichst intensive innere Begrünung des Baugebietes sicherstellen. Zunächst ist vorgesehen, das Baugebiet mit einer 2,00 m breiten



Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern, wie in mecklenburgischen Dörfern traditionell üblich, einzugrünen. Die Hecke liegt ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen. Pflanzdichte und Pflanzqualität ist im Text (Teil B) unter Punkt 6. festgelegt. Als öffentliche Grünfläche ist weiterhin der nördliche Teil der Planstraße A - bis zum Anschluß an die außerhalb des Plangebietes liegende Pappelreihe - geplant.

Als gliederndes Element innerhalb des Wohngebietes ist die einseitige alleenartige Bepflanzung entlang der Erschließungsstraße - Planstraße B, vorgesehen.

Dem soll insbesondere die Festsetzung im Text (Teil B) Nr. 5 dienen, nur eine Art von Bäumen einzupflanzen.

Eine besonders intensive Grüngestaltung soll die als öffentliche Grünanlage anzulegende Fläche rund um das zu renaturierende Soll erfahren. Einmal durch durchgehende äußere Schutzbepflanzung, zum andern durch naturnahe Großgrünpflanzungen um das Soll herum. In dieser Grünanlage ist auch der öffentliche Kinderspielplatz mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> anzulegen.

Differenzierte Festlegungen sollen erreichen, daß dieses Soll Biotopcharakter annimmt. Dazu sollen auf 3/4 der nicht überfluteten Fläche Gras angesät und auf Dauer extensiv gepflegt werden. Das verbleibende Viertel soll in Form von unregelmäßigen Gruppen aus Bäumen und Sträuchern (keine giftigen) bepflanzt werden. Um Kleinlebewesen differenzierte Zugänge zu schaffen, sollen die Böschungen unregelmäßig steil gestaltet werden.

#### 8.4. Immissionsschutz

Das Wohngebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Jördenstorf.

Von der Landstraße nach Groß Wüstenfelde sind aufgrund der geringen Verkehrsbelegung keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Die Nähe des Sportplatzes wird nicht als problematisch angesehen. Er befindet sich an der Peripherie des Ortes Jördenstorf. Auf Grund der schalltechnischen Untersuchung sowie des Trainings- und Spielbetriebes auf dem Sportplatz der Gemeinde Jördenstorf ist eine vertret- und zumutbare Immissionsbelastung gegeben.

Trainings- und Spielbetrieb in den Monaten März bis September:

jeweils

montags	von 15.00 - 19.00 Uhr,
dienstags	von 14.00 - 20.00 Uhr,
mittwochs	von 15.00 - 18.00 Uhr,
donnerstags	von 14.00 - 19.00 Uhr, und
freitags	von 14.00 - 20.00 Uhr sowie

dem Spielbetrieb jeweils

sonnabends	von 9.00 - 12.00 Uhr und
sonntags	von 9.00 - 16.00 Uhr,

begleitet von ca. 40 Zuschauern.

---

Zeitweilige Geruchsbelästigung nach organischem Düngen der benachbarten Ackerflächen muß als dorftypisch hinnehmbar eingestuft werden.

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 Kleinf Feuerungsanlagen (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 Jördenstorf mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindertagesstätten, Versorgung mit Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten) abgedeckt werden kann. Ein öffentlicher Kinderspielfeldplatz in einer Größe von ca. 150 m<sup>2</sup> ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 ausgewiesen.

## 10. Flächen- und Kostenangaben

---

Das Baugebiet gliedert sich in nachfolgende Flächenanteile:

1. Fläche gesamt	:	2,917 ha
2. Verkehrsfläche	:	0,647 ha
3. Öffentliche Grünflächen		
Parkanlage am Soll	:	0,264 ha
4. private Grundstücksflächen	:	2,006 ha
davon		
private Grünflächen	:	1,200 ha

### Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden vom planenden Ingenieurbüro ermittelt.

Nach Erfahrungen des Verwaltungsamtes ist derzeit etwa mit 60 - 70 DM je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu rechnen.

D. h. für 20.060 m<sup>2</sup> privater Grundstücksflächen mit insgesamt rd. 1,3 MioDM.



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

Vorhaben: **B - Plan Nr. 1, WA "An der Tränke"**

Auftraggeber: **Gemeinde Jördenstorf, Landkreis Güstrow**

---

## **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

---

Anlaß der Untersuchung ist die Konfliktbetrachtung zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet "An der Tränke" und dem benachbarten 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 mit einer Flurstücksgröße von rd. 8000 m<sup>2</sup>, wobei das eigentliche Spielfeld eine Größe von 105 x 68 m hat. Das Spielfeld enthält ausschließlich die Ausstattung für die Sportart Fußball. Die Größe läßt jedoch auch alle anderen Feldsportarten zu. Entsprechend DIN 18035 handelt es sich um ein Regelspielfeld. Nordöstlich des Regelspielfeldes befindet sich noch ein Kleinspielfeld von 20 x 40 m Größe. Da dies Kleinspielfeld von untergeordneter Bedeutung ist, und zudem noch durch ein Sportplatzgebäude abgeschirmt ist, wird das Hauptspielfeld als Schallquelle definiert.

### **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. Die maximale Zuschaueranzahl beträgt dabei 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 Spielfeldgröße einschließlich eines allseitigen Zuschlages von 2 m für Zuschauer.

Damit hat die Flächenschallquelle eine Größe von 72 x 109 m;  $s = 56$  m;  $l = 130$  m;  $0,7s = 39$  m;  $S_1 = 7848$  m<sup>2</sup>.

Wegen  $l > 0,7 s$  ist die Aufteilung in Teilflächen erforderlich. Es werden 12 Teilflächen mit  $72/3 = 24$  m x  $109/4 = 27,25$  m festgelegt. Die Flächengröße  $S_i$  beträgt jeweils 654 m<sup>2</sup>; die Abstände der Flächenschwerpunkte betragen  $s_{1-4} = 33$  m,  $s_{5-8} = 56$  m,  $s_{9-12} = 79$  m.

### 3.2. Flächenschallquelle

Die Flächenschallquelle  $L_W''$  des Sportfeldes beträgt max. rd. 65 dB je  $m^2$ .  
Nach Gl. (3) wird die äquivalente Punktschallquelle ermittelt:

$$\begin{aligned} L_W &= L_W'' + 10 \lg ( S / S_0 ) \text{ dB mit } S_0 = 1 \text{ m}^2 \\ &= 65 + 10 \lg ( 654 / 1 ) \text{ dB} \end{aligned}$$

$$L_W = 93 \text{ dB}$$

### 3.3. Beurteilungspegel am Immissionsort

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

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

$$\begin{aligned} \text{mit } \Delta L_Z &= 0 \\ \Delta L_G &= 0 \quad (\text{die vorh. Pappelreihe bleibt schalltechnisch unberücksichtigt}) \\ \Delta L_K &= 0 \end{aligned}$$

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

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

$$x_{1-4} = \lg ( 33^2 + 0^2 )$$

$$x_{1-4} = 3,03 \approx 3,00$$

$$x_{5-8} = \lg ( 56^2 + 0^2 )$$

$$x_{5-8} = 3,49 \approx 3,50$$

$$x_{9-12} = \lg ( 79^2 + 0^2 )$$

$$x_{9-12} = 3,79 \approx 3,80$$

$$\Delta L_{S1-4} = ( 8,8 + 8,2x_{3,00} + 3,00^2/2 ) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{S1-4} = 37,90 \approx 38 \text{ dB}$$

$$\Delta L_{S5-8} = ( 8,8 + 8,2x_{3,50} + 3,50^2/2 ) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{S5-8} = 43,62 \approx 44 \text{ dB}$$

$$\Delta L_{S9-12} = ( 8,8 + 8,2x_{3,80} + 3,80^2/2 ) \text{ dB}$$

$$\Delta L_{S9-12} = 47,18 \approx 47 \text{ dB}$$

$L_{r1-4} = 93 \text{ dB} - 38 \text{ dB}$

$L_{r1-4} = 55 \text{ dB}$   
=====

$L_{r5-8} = 93 \text{ dB} - 44 \text{ dB}$

$L_{r5-8} = 49 \text{ dB}$   
=====

$L_{r9-12} = 93 \text{ dB} - 47 \text{ dB}$

$L_{r9-12} = 46 \text{ dB}$   
=====

### 3.4. Bewertung

Der Beurteilungspegel für ein WA beträgt entspr. Beiblatt 1 zur DIN 18005 tagsüber 55 dB. Mit einem  $L_r$  zwischen 55 und 46 dB ist der städtebaulich geforderte Schallschutz damit noch gegeben. Unzulässige Schallimmissionen sind nicht zu erwarten.

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

aufgestellt Teterow, den 17.07 1996  
Dipl.-Ing. G. Mattern





## **JÖRDENSTORF**

### **Wohngebiet (WA) "An der Tränke"**

#### 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 Straßengradiente festgesetzt.

#### Von der Bebauung freizuhaltende 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. Auf den Grünstreifen der im B-Plan dargestellten Straßenquerschnitte sind im Abstand von höchstens 16 m eine Art Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste, mindestens in der Qualität HoB 10 - 12 zu pflanzen.

Planstraßen B,	Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i>
	Wildkirsche, <i>Prunus avium plena</i>
	Stieleiche, <i>Quercus robur</i>
	Speierling, <i>Sorbus domestica</i>
	Maulbeerbaum, <i>Morus alba</i>
	Linde, Spitzahorn

Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze ist zulässig. Die Zwischenräume, die nicht für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.

5. 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 Sträuchern (1 Strauch je 1 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens Str 2xv 60-100) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.  
Das Pflanzgebot gilt auch für die Grundstücke an der Westseite des Friedhofs.  
Baumarten: Buche, Hainbuche, Stieleiche,  
Feldahorn, Vogelkirsche, Espe  
Straucharten: Schlehe, Weißdorn, Hasel,  
Hartriegel, Heckenkirsche ( giftig!),  
Pfaffenhütchen ( giftig!), Wildrose,  
Schneeball ( giftig!), Holunder
6. Der Kinderspielplatz einschl. des renaturierten Solls ist mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen (1 Stück je 8 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens HoB 10 - 12) und überwiegend einheimischen jedoch nicht giftigen Sträuchern (1 Stück je 1 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens Str 2xv 60-100) zu umgeben und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzliste entsprechend textlicher Festsetzung Nr.5). Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.
7. Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigem, weitfugig verlegtem Material herzustellen.
8. Das renaturierte Soll ist in unregelmäßiger Form und mit unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen. Auf 1/6 der Uferlänge ist die Böschungsneigung geringer als 1:5 auszubilden. Auf 3/4 der nicht überfluteten Fläche ist Wildrasen anzusäen und auf Dauer extensiv zu pflegen. 1/4 dieser Fläche bilden unregelmäßige Gruppen aus Bäumen (1 Stück je 4 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens HoB 8-10) und Sträucher (1 Stück je 1 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens Str 2xv 60-100) einheimischer standortgerechter Arten, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, die um das Soll herum, vorrangig jedoch auf der Westseite gepflanzt und unterhalten werden.  
Das Soll wird als Regenrückhaltebecken genutzt. Am Rande des Solls sind insges. 20 Stück Kopfweiden gruppenweise zu pflanzen.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

9. 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.

10. Die Fassade ist als Verblendmauerwerk oder Putzfassade zulässig.
11. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größer gleich  $35^\circ$  bis höchstens  $49^\circ$  festgesetzt. Steildächer sind mit Dachziegeln/ Dachpfannen in roter Farbe zu decken.
12. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen, dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
13. Dachüberstände sind zulässig:            an der Traufe bis zu 50 cm  
   am Giebel bis zu 25 cm
14. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Pkt. 2 der Satzung zulässig.
15. In allen Baufeldern ist die Firstrichtung rechtwinklig oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
16. An die Baulinien ist mit der Traufseite anzubauen.

Hinweise:

A

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Entreffen 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.

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.



**Flächenbilanz****Bebauungsplan Nr. 1**

Bez. d. Maßnahme

Allgemeines Wohngebiet "An der Tränke"  
in Jördenstorf

Kreis-Nr.:

Maßnahmen Nr.: 01/Jördenstorf

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
		vor Maßnahme	nach Maßnahme		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
<b>Bestand:</b>					
11.100 Acker	11	22.910m <sup>2</sup>	-	252.010	-
08930 naturnahne Grünlandeinsaat	21	5.000 m <sup>2</sup>	-	105.000	-
05342 Kleinspeicher	27	600 m <sup>2</sup>	-	16.200	-
04110 Einzelbaum ein- heimisch standortger.	31	26 St.	-	806	-
04500 Kopfweiden	44	2 St.	-	88	-
10610 bewachsene Feldwege	21	660 m <sup>2</sup>	-	13.860	-
<b>vollständiger Ausgleich:</b>					
0.2600 Hecken-/ Gebüsch- pflanzungen (neu), straßenbegleitend	20	-	1.200 m <sup>2</sup>		24.000
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) (neu)	3	-	14.530 m <sup>2</sup>	-	43.590
10.540 befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä. (neu)	7	-	1.440 m <sup>2</sup>	-	10.080
11.222 Kleingartenanlage mit überwiegend standortgerechten Bäumen, Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage struktureicher Hausgarten	20	-	11.380 m <sup>2</sup>	-	227.600
04.500 Kopfweiden	44	-	20 m <sup>2</sup> /St.	-	880
01.134 (ähnl.) Soll, renaturiert	27	-	600 m <sup>2</sup>	-	16.200
<b>Summe:</b>		29.170 m <sup>2</sup>	29.170 m <sup>2</sup>	387.964	322.350

---

Biotopwertdifferenz:

Summen der Sp. 6 minus Sp. 5

- 65.614

Kosten der Maßnahme  
bei Ersatzmaßnahmen

Planung \_\_\_\_\_  
Grundstücksbereitstellung \_\_\_\_\_  
Technische Baumaßnahme \_\_\_\_\_  
Biologische Baumaßnahme \_\_\_\_\_

Bei Ersatzmaßnahmen

Sa. \_\_\_\_\_ DM

aufgestellt durch:

Büro für Bauplanung

Bei Ersatzmaßnahmen:

Günter Mattern

DM/Punkt

Mittelweg 3

10.000

17166 Teterow, den 10.10.1995

### **Ausgleichsmaßnahmen**

- Pflanzen von Bäumen an der  
Straße von Jördenstorf nach  
Schrödershof

- 04110

31 Pkt.

200 St.

6.200 Pkt.

**JÖRDENSTORF**  
**Wohngebiet (WA) "An der Tränke"**

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

1. In<sup>\*</sup> 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. Auf den Grünstreifen der im B-Plan dargestellten Straßenquerschnitte sind im Abstand von höchstens 16 m eine Art Laubbäume aus der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste, mindestens in der Qualität HoB 10 - 12 zu pflanzen.

Planstraßen B,	Hainbuche, Carpinus betulus
	Wildkirsche, Prunus avium plena
	Stieleiche, Quercus robur
	Speierling, Sorbus domestica
	Maulbeerbaum, Morus alba
	Linde, Spitzahorn

Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrerschutz zu sichern. Die Nutzung der Zwischenräume für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze ist zulässig. Die Zwischenräume, die nicht für Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.



5. Die mit Pflanzgebot belegten privaten Grundstücksflächen, sind mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen (1 Baum je 5 m Heckenlänge, Qualität mindestens Heib 200-250) und Sträuchern (1 Strauch je 1 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens Str 2xv 60-100) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.  
Das Pflanzgebot gilt auch für die Grundstücke an der Westseite des Friedhofs.  
Baumarten: Buche, Hainbuche, Stieleiche,  
Feldahorn, Vogelkirsche, Espe  
Straucharten: Schlehe, Weißdorn, Hasel,  
Hartriegel, Heckenkirsche ( giftig!),  
Pfaffenhütchen ( giftig!), Wildrose,  
Schneeball ( giftig!), Holunder
6. Der Kinderspielplatz einschl. des renaturierten Solls ist mit einer Hecke aus einheimischen Bäumen (1 Stück je 8 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens HoB 10 - 12) und überwiegend einheimischen jedoch nicht giftigen Sträuchern (1 Stück je 1 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens Str 2xv 60-100) zu umgeben und auf Dauer zu unterhalten (Pflanzliste entsprechend textlicher Festsetzung Nr.5). Die Tiefe des Pflanzstreifens hat 2 m zu betragen.
7. Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigem, weitfugig verlegtem Material herzustellen.
8. Das renaturierte Soll ist in unregelmäßiger Form und mit unterschiedlichen Böschungsneigungen anzulegen. Auf 1/6 der Uferlänge ist die Böschungsneigung geringer als 1:5 auszubilden. Auf 3/4 der nicht überfluteten Fläche ist Wildrasen anzusäen und auf Dauer extensiv zu pflegen. 1/4 dieser Fläche bilden unregelmäßige Gruppen aus Bäumen (1 Stück je 4 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens HoB 8-10) und Sträucher (1 Stück je 1 m<sup>2</sup>, Qualität mindestens Str 2xv 60-100) einheimischer standortgerechter Arten, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5, die um das Soll herum, vorrangig jedoch auf der Westseite gepflanzt und unterhalten werden.  
Das Soll wird als Regenrückhaltebecken genutzt. Am Rande des Solls sind insges. 20 Stück Kopfweiden gruppenweise zu pflanzen.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

9. 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.

10. Die Fassade ist als Verblendmauerwerk oder Putzfassade zulässig.
11. 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.
12. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen, dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
13. Dachüberstände sind zulässig:                    an der Traufe bis zu 50 cm  
   am Giebel bis zu 25 cm
14. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß Pkt. 2 der Satzung zulässig.
15. In allen Baufeldern ist die Firstrichtung rechtwinklig oder parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
16. An die Baulinien ist mit der Traufseite anzubauen.

Hinweise:

**A**

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Entreffen 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.

**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.