WOHNANLAGE

In den Bucks

der

Gemeinde Rüterberg

BEGRÜNDUNG

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnanlage In den Bucks“**

ausgearbeitet:

Ingenieurbüro für Bauplanung

Dipl.-Ing. Wilfried Wittenburg

Lenzener Straße 44/45

19303 Dömitz

PLANUNGSSTAND: März 2003

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Lage des Baugebietes
- 2.0 Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 2.1 Kartengrundlage
 - 2.2 Rechtsgrundlagen
- 3.0 Gründe für die Aufstellung des Planes
 - 3.1 Situationsbeschreibung
 - 3.2 Notwendigkeit der Gebietsplanung
- 4.0 Standort
 - 4.1 Geographische Lage
 - 4.2 Geologie
 - 4.3 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.4 Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen
- 5.0 Erschließung
 - 5.1 Verkehrsflächen
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 5.2.2 Abwasserentsorgung
 - 5.2.3 Regenwasserentsorgung
 - 5.2.4 Hausmüllentsorgung
 - 5.2.5 Energieversorgung
 - 5.2.6 Gasversorgung
 - 5.2.7 Fernmeldeanschlüsse
- 6.0 Städtebauliche Gestaltung
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Bauweise
 - 6.3 Gestalterische Festsetzungen
 - 6.3.1 Sockelhöhen
 - 6.3.2 Drempel, Drempelhöhen
 - 6.3.3 Dachneigung, Dachformen
 - 6.3.4 Dachaufbauten, Dachausschnitte
 - 6.3.5 Außenwandflächen
 - 6.3.6 Abstellflächen für bewegliche Abfallbehälter
 - 6.3.7 Einfriedungen
- 7.0 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
- 8.0 Denkmalpflegerische Gesichtspunkte
 - 8.1 Bekannte Bodendenkmale
 - 8.2 Unbekannte Bodendenkmale
- 9.0 Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 10. Flächengliederung

B E G R Ü N D U N G
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnanlage In den Bucks“
in 19303 Rüterberg

1.0 Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage In den Bucks“ befindet sich am nord-westlichen Rand der Gemeinde Rüterberg an einem zur Zeit noch unbefestigten Weg und wird begrenzt durch:

Im Norden:	Waldgebiet In den Bucks	(Flurst.: 20/2 der Flur 2)
Im Osten:	Unbewohntes ehemaliges Ziegelei Grundstück	(Flurst.: 23 der Flur 2)
Im Süden:	Unbefestigter Weg	(Flurst.: 1/1 der Flur 3)
Im Westen:	Unbebautes ehemaliges Wohngrundstück	(Flurst.: 21/1 der Flur 2)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 22/3, 22/4 der Flur 2 der Gemeinde Rüterberg in einer Größe von 3.584,00 m².

Es soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Zweck der Planung ist die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von Eigenheimen.

2.0 Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dient ein Auszug aus der Flurkarte der Gemarkung Rüterberg, Flur 2 im Maßstab von 1 : 2.000 , sowie ein Kartenauszug im Maßstab 1 : 300.000 und ein Satzungsauszug im Maßstab 1 : 500 (Planzeichnung).

2.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; Ber. I Seite 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbau-land (Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzei-chenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.5f)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6.Mai1998 (GVOBl. M-V S.468, 612)
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG ist nicht erforderlich

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung Rüterberg am 31.01.2002 beschlossen.

3.0 Gründe für die Aufstellung des Planes

3.1 Situationsbeschreibung

Die Flurstücke 22/3 und 22/4 der Flur 2 wurden durch die Investoren als Bauland gekauft und sind aus dem ehemaligen Flurstück 22/2 zu gleichen Teilen durch Teilung hervorgegangen.

Das Grundstück war ehemals bebaut, durfte nach dem Verfall wegen der Grenzsituation in der Gemeinde Rüterberg jedoch nicht wieder aufgebaut werden.

Die Grundstücke stellen z.Zt. Brachland dar und sind teilweise durch Anflug und Wildwuchs mit kleinen Kiefern bestanden.

Die Investoren beabsichtigen nun, in diesem Bereich Baurecht zu schaffen und selber zu bauen. Es sollen auf jedem Flurstück 1 Bauplatz, also insgesamt Flächen für 2 Eigenheime geschaffen werden.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen müssen über eine Trasse neben dem unbefestigten Weg Flur 3, Flurstück 1/1 an das zu erschließende Baugebiet von der Straße Waldfrieden herangeführt werden. Dieser Weg gilt auch als Zufahrt zu dem Baugebiet und wird beim Bau des Hochwasserschutzdeiches 2003 als Deichverteidigungsweg ausgebaut und kann öffentlich genutzt werden.

3.2 Notwendigkeit der Gebietsplanung

Das beschriebene Gebiet für die Errichtung der Eigenheime befindet sich nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes der Gemeinde Rüterberg und liegt damit im Außenbereich, in dem der Wohnungsbau keine Vorrangwirkung besitzt.

Aus diesem Grund ist durch das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem entsprechenden Satzungsbeschluß dazu die rechtliche Grundlage für die Planung zu schaffen. Gleichzeitig werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag die Vorhabenträger zur Realisierung bei Übernahme der Planungs- und Durchführungskosten verpflichtet. Eine kostenfreie Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen in die Rechtsträgerschaft der Gemeinde ist vorgesehen.

4.0 Standort

4.1 Geographische Lage

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnanlage In den Bucks“ liegt nordwestlich des Gemeindekerns an einem unbefestigten Weg, für den im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmaßnahmen (Bau eines Deiches) im Jahre 2003 der befestigte Ausbau vorgesehen ist. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4.2 Geologie

Das Gebiet wurde geprägt durch die Eiszeiten und befindet sich unmittelbar am Rande des Urstromtals der Elbe.

Im Plangebiet stehen Sande in unterschiedlicher Stärke an, die von Tonschichten unterlagert sind, was auch durch den Betrieb von mehreren Ziegeleien in der Gegend in und um Rüterberg in früheren Zeiten bestätigt wird.

Weitere Aussagen hierzu ergeben sich aus der zu erwartenden Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin.

4.3 Nutzungsbeschränkungen

Aus geologischer und hydrologischer Sicht, sowie aus Sicht des Naturschutzes sind im Plangebiet keine Nutzungsbeschränkungen zu erwarten, bzw. wurden durch die Abwägungen ausgeräumt. Sollten sich aus der Trägerbeteiligung doch noch bisher nicht abschätzbare Nutzungsbeschränkungen ergeben, so werden diese unverzüglich in die Planung eingearbeitet.

4.4 Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Nach Beschlußfassung über die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dieser dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in Schwerin, sowie im Zuge der TÖB-Beteiligung den Nachbargemeinden angezeigt.

Die Landesplanerische Stellungnahme sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden werden in der weiteren Bearbeitung dieses Planes Berücksichtigung finden.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Zentrum der Gemeinde Rüterberg aus über die Straße Waldfrieden, die im Jahre 2001/2002 befestigt wurde. Die weitere Zuwegung erfolgt über den z.Zt noch unbefestigten Weg Flurstück 1/1 der Flur 3, der aber nach Aussage des Bürgermeisters und des StAUN im Zuge von geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Jahre 2003 befestigt wird und als öffentliche Straße genutzt wird.

Zur Befahrbarkeit des ca. 1,20m über dem Niveau der jetzigen unbefestigten Straße gelegenen Baugeländes wird eine Auffahrt für jedes der beiden Grundstücke eingerichtet. Die endgültige Befestigung der Auffahrten kann aber erst nach Fertigstellung der Straße erfolgen, um einen ordnungsgemäßen höhenmäßigen Anschluß zu gewährleisten.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das in der Straße Waldfrieden befindliche öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Rüterberg, welches durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) betrieben wird, angeschlossen. Die Verlegung der Trinkwasserleitung erfolgt neben dem Deichverteidigungsweg also neben dem öffentlichen Verkehrsraum, im Bankett der öffentlichen Straße.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des auf den Grundstücken anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt mittels vollbiologischer Kleinkläranlagen mit anschließender Verrieselung des geklärten Wassers. Die Kleinkläranlagen sind im Zuge der Bautätigkeit für den Bau von Eigenheimen zu beantragen und zu errichten.

5.2.3 Regenwasserentsorgung

Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude wird oberflächlich auf den Grundstücken versickert.

5.2.4 Hausmüllentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch das für den Kreis Ludwigslust und damit für die Gemeinde Rüterberg zuständige Entsorgungsunternehmen SWR Entsorgungs-GmbH Ludwigslust.

5.2.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an das öffentliche Netz der WEMAG.

Die Hausanschlüsse erfolgen durch Abspannung von dem auf dem Grundstück vorhandenen Mast.

5.2.7 Fernmeldeanschlüsse

Das Plangebiet wird an das in der Gemeinde vorhandene und unmittelbar am Plangebiet vorbeiführende Ortsnetz Dömitz der Deutschen TELEKOM angeschlossen.

6. Städtebauliche Gestaltung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Die geplante Bebauung erfolgt ausschließlich in offener zweigeschossiger Bauweise als Einzelhäuser (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß).

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 17 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25 und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgelegt.

6.2 Bauweise

Die Bebauung im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Rüterberg als zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise festgelegt (Erdgeschoß und voll ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß)

Die Baugrenze wird mit 5,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze und 30,0 m zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgelegt.

Damit ist der Waldabstand von 30,00 m entsprechend der Ausnahmezulassung nach § 20 LwaldG vom 16.01.2003 des Forstamtes Conow als Untere Forstbehörde gewährleistet.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen entsprechend § 10 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

6.3.1 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe wird auf minimal 0,15 m und maximal 1,00 m über dem horizontalen Teil der zukünftigen Oberfläche des Baugeländes (16,70 m NN) festgelegt.
Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante des Geländes und der Oberfläche Fertigfußboden im Erdgeschoß.

6.3.2 Drempel, Drempelhöhen

Drempel sind generell zulässig. Die Höhe der Drempel wird auf 1,00 m festgesetzt.
Die Höhe der Drempel wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Unterkante Dacheindeckung gemessen.

6.3.3 Dachneigung, Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig.
Die Ausführung von Krüppelwalmen an den Giebeln ist zulässig.
Es werden Hartdächer für die Wohnhäuser vorgeschrieben.
Garagen und Nebengebäude können mit anderen Dachneigungen und anderen Dachmaterialien errichtet werden.
Alle handelsüblichen Farben von Tonziegen und Betondachsteinen werden zugelassen.

6.3.4 Dachaufbauten, Dachausschnitte

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 4/5 der Trauflänge des Gebäudes zulässig. Der Giebelabstand soll mindestens 1,00 m betragen.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist bis zu 1,00 m statthaft.

6.3.5 Außenwandflächen

Als Verkleidung für die Außenwandflächen sind nur Ziegelfassaden möglich.
Der Anbau von Balkonen, Erkern und Blumenfenstern ist zulässig.

6.3.6 Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Wenn in den Vorgartenflächen im Bereich der Grundstückseinfahrten Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter (Hausmülltonnen) eingerichtet werden, sind diese durch Bepflanzung so einzugrünen, daß die Abstellfläche von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden kann.

6.3.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind frei gestaltbar möglich.

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Oberkante Gelände zulässig.

7.0 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Mit Hilfe dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Bedarf an Bauflächen in der Gemeinde Rüterberg teilweise gedeckt und es werden die Voraussetzungen für eine geordnete Bautätigkeit im Plangebiet geschaffen.

Die Zwischenräume zwischen den geplanten Häusern sind zu begrünen und werden als Nutz- und Ziergarten genutzt.

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Bestimmungen des Grünordnungsplanes sind einzuhalten

8.0 Denkmalpflegerische Gesichtspunkte

8.1 Im Gebiet des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt

Die Farbe **Blau** kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DschG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DschG M-V; GVBL mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser **Bedingungen** gebunden.

8.2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DschG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

9.0 Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll unmittelbar nachdem der Plan Rechtskraft erlangt hat, erfolgen.

Dabei sollen die Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn nach § 33 Abs. 1, § 125 in Verbindung mit § 127 BauGB genutzt werden.

10.0 Flächengliederung

- Grundstücksflächen	3.584,00 m ²
- davon bebaubar (GFZ 0,25)	896,00 m ²

Gesamtfläche	3.584,00 m ²
--------------	-------------------------

Erarbeitet im Auftrage der Investoren und der Gemeinde Rüterberg
Ingenieurbüro für Bauplanung
Dipl.-Ing. Wilfried Wittenburg
Lenzener Straße 44/45
19303 Dömitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnanlage In den Bucks“
Gemeinde Rüterberg