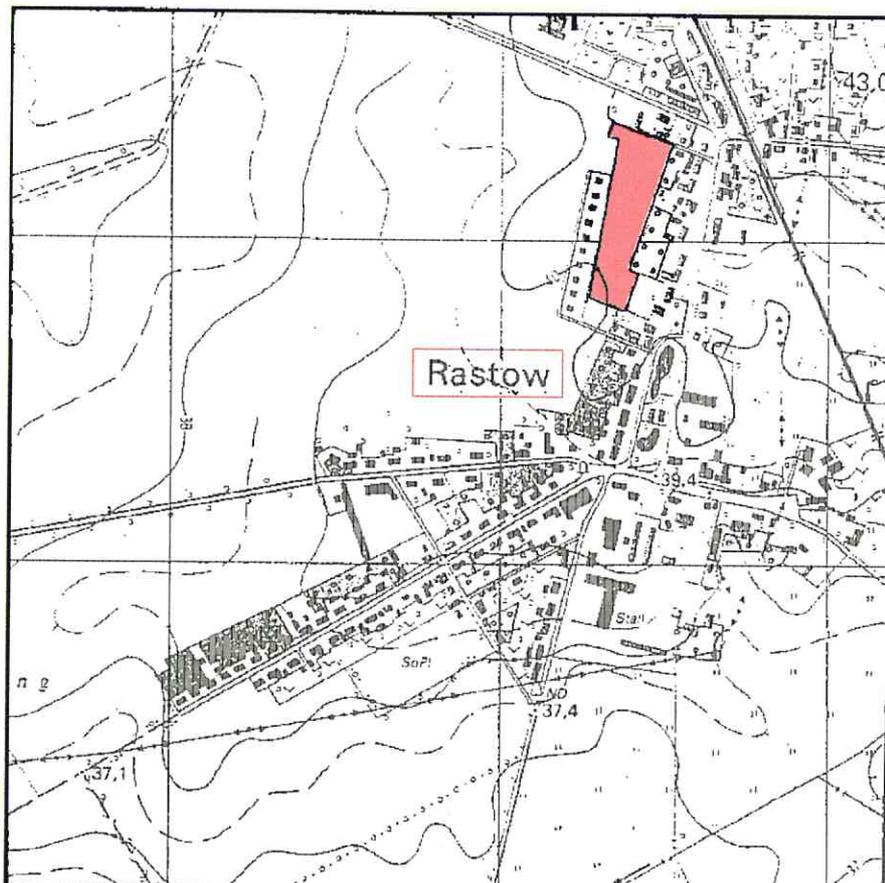


**Satzung der Gemeinde Rastow**  
**über die 1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 3 „Zur Schmiede“**  
gemäß § 13 BauGB

**Gemarkung Rastow, Flur 5 (Beiblatt)**

östlich der Neuen Straße  
westlich der Bahnhofstraße

Stand: geändert Juni 2002



**Satzung der Gemeinde Rastow**  
**über die 1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 3 „Zur Schmiede“**

**Inhaltsverzeichnis**

- Entwurf der Satzung der Gemeinde Rastow  
über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Zur Schmiede“
- Begründung der Satzung über die 1. Änderung

Stand: Juni 2002

**Satzung**  
**der Gemeinde Rastow**

über die

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

**„Zur Schmiede“**

**Gemarkung Rastow, Flur 5 (Beiblatt)**

östlich der Neuen Straße  
westlich der Bahnhofstraße

**Begründung zur Satzung über die 1. Änderung**

Änderungen zur Begründung gegenüber dem Stand April 1997 sind zum Erkennen grau hinterlegt.

Stand: geändert Juni 2002

# Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Zur Schmiede“

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

- 1.0. Planungsgrundlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
  - 1.1. Lage des Plangebietes
  - 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3. Gemeinde/Ortslage
  - 1.4. Planungsanlaß
  - 1.5. Ziel und Zweck
  - 1.6. Auswirkungen
  - 1.8. Topographie/Relief
  - 1.9. Vorhandene Bebauung
  - 1.10. Vorhandener Bewuchs
  - 1.11. Landschaftshaushalt
  - 1.12. Verkehrsnetz
  - 1.13. Erschließung
  
- 2.0. Wesentlicher Planinhalt
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
    - 2.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche
    - 2.2.2. Grundflächenzahl
    - 2.2.3. Geschößflächenzahl
    - 2.2.4. Zahl der Vollgeschosse
    - 2.2.5. Bauweise
  - 2.3. Erschließung, Verkehr
  - 2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 2.5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
    - 2.5.1. Außenwände der Hauptgebäude
    - 2.5.2. Außenwände von Nebenanlagen
    - 2.5.3. Dachflächen/Dachneigung
    - 2.5.4. Vorgartenbereich/Einfriedungen
  
- 3.0. Maßnahmen zur Grünordnung
  - 3.1. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
  - 3.2. Flächenbilanz
  - 3.3. Bestandsschutz
  - 3.4. Oberboden
  - 3.5. Verkehrsflächen
  - 3.6. Anlagefrist, Ausführung und Pflege für öffentliche und private Flächen
  - 3.7. Ausgleichsmaßnahme/Pflanzbindungen
  
- 4.0. Bodendenkmalpflege
- 5.0. Stellplätze
- 6.0. Immissionsschutz
  
- 7.0. *Nachrichtliche Übernahme der Träger öffentlicher Belange* }

**Mueßer Planungs- und Konstruktionsbüro  
Gillner & Partner GmbH**

**Satzung über die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 3**

der Gemeinde Rastow „Zur Schmiede“

Gemarkung Rastow, Flur 5 (Beiblatt) östlich der Neuen Straße, westlich der Bahnhofstraße  
gemäß § 13 BauGB

**Begründung**

**1.0. Planungsgrundlagen zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3**

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Rastow haben in ihrer Sitzung am 19.02.2002 für den am 15.10.1997 genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 „Zur Schmiede“ (April 1997, geändert am 28.10.1997) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht; sie wird durch die Veränderung der Erschließung für die geplanten Grundstücke auf dem Flurstück 95/12 erforderlich. Durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse ist eine Erschließung für die geplanten Grundstücke entsprechend der im B-Plan festgesetzten Zufahrten von der geplanten Erschließungsstraße nicht möglich. Die Zuwegung für die Grundstücke 8, 9 und 10 erfolgt von dem Anliegerweg auf dem Flurstück 96/3.

In der 1. Änderung werden die festgesetzten Zufahrten zu den Grundstücken aufgehoben.

**1.1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 3 liegt in der Gemeinde Rastow, westlich der Bahnhofstraße und östlich der Neuen Straße.

Das zu beplanende Gebiet wird teilweise als Gartenland genutzt. Die Restflächen sind Brachland. In dem Plangebiet stand eine ungenutzte Lagerhalle mit einer sehr schlechten Bausubstanz. Die Halle wurde im Zuge der weiteren Planung und Erschließung abgebrochen.

Das geplante Wohngebiet umfaßt eine Fläche von 22.389,77m<sup>2</sup>; 22 Grundstücke mit max. 30 WE werden in diesem Gebiet geplant. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 615 m<sup>2</sup> und 1.444 m<sup>2</sup>.

Die erforderliche Spiel- und Freizeitfläche entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB für das geplante Wohngebiet wird in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem geplanten Kinderspielplatz des Wohngebietes „Am Kraaker Mühlenbach“ ausgewiesen.

## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen Teile der Flurstücke 88/10; 88/13; 88/14; 88/15; 88/16; 88/17; 88/18; 88/19; 89/17; 89/18; 89/19; 89/20; 89/21; 89/22; 89/23 sowie 92/1; 92/10; 93/2; 94 und 95/12.

Er wird begrenzt:

- im Norden: durch Gärten der Wohnhäuser an der Amtsstraße (Schulstraße) Flurstück 85/1; 85/2; 86; 87/2
- im Osten: durch Gärten der Wohnhäuser an der Bahnhofstraße der Flurstücke 88/4; 88/7; 89/24; 90/11; 91/3; 91/2; 92/1; 93/2; 94/1; 95/2
- im Süden: durch Gärten der Wohnhäuser an der Neuen Straße, Flurstück 96/2; 96/3; 96/4; 96/6
- im Westen: durch Gärten der Wohnhäuser an der Neuen Straße der Flurstücke 88/1; 88/11; 88/12; 89/12; 93/4; 94/2

(Grundlage für die geänderten Flurstücksnummern sind die Katasterauszüge des Landkreises Ludwigslust vom 06.05.98 und 31.05.2002 sowie die Anlage zur Grenzniederschrift vom 15.03.01 des Vermessungsbüros Bannuscher und Meißner.)

Die angrenzenden Nutzungen im Norden, Osten, Süden und Westen sind jeweils Gärten der Wohnhäuser.

## 1.3. Gemeinde/Ortslage

Die Gemeinde Rastow besteht aus dem Hauptort Rastow und den dazugehörenden Teilen Pulverhof, Achterfeld, Kulow und Spinnhof sowie dem Ortsteil Kraak. Die Gemeinde Rastow ist seit der Kreisgebietsreform dem Landkreis Ludwigslust zugeordnet; sie wurde durch den Beschluß des „Konzeptes der zentralen Orte für die Planungsregion Westmecklenburg“ durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als ländlicher Zentralort eingestuft.

In Rastow leben derzeit etwa 1.425 Einwohner. Die Ausweisung von neuem Wohnbauland im Flächennutzungsplan soll einer Zersiedelung und einer Beeinträchtigung des vorhandenen Ortsbildes entgegenwirken.

Die Gemeinde Rastow ist durch Bus und Bahn mit der Landeshauptstadt Schwerin und dem Landkreis Ludwigslust verbunden.

## 1.4. Planungsanlaß

Die Gemeinde Rastow hat in ihrer Sitzung am 19.02.2002 auf Grund der durch Eigentumsverhältnisse erforderlichen Veränderung der Zufahrten der geplanten Grundstücke 8, 9 und 10 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Zur Schmiede“ gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan sollen Flächen im Innenbereich des Ortes durch die Erstellung eines Bebauungsplanes als Wohnbauland erschlossen werden. Die Flächen für die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung bleiben im Außenbereich des Ortes bestehen.

### **1.5. Ziel und Zweck**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den Flurstücken westlich der Bahnhofstraße und östlich der Neuen Straße.

Zweck des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist es, den ansiedlungswilligen Familien die Möglichkeit zu geben, ein Baugrundstück zu erwerben und mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

### **1.6. Auswirkungen**

Die wesentliche Auswirkung für die Gemeinde Rastow besteht in der positiven Entwicklung, durch Steuerausgleichsmittel für gemeindliche Aufgaben zu erreichen.

### **1.7. Flächennutzungsplan**

In dem genehmigten Flächennutzungsplan wird festgelegt, das Ortsbild Rastow innerhalb der Grenzen seines Innenbereiches zu entwickeln und zu festigen. Diese Festlegungen gaben Anlaß zur Ausweisung des Wohnbaulandes in dem B-Plangebiet Nr. 3 „Zur Schmiede“. Festlegungen in der Satzung zum B-Plan sichern die Anpassung des geplanten Wohngebietes an die Umgebungsbebauung.

### **1.8. Topographie/Relief**

Die Höhenlage des Ortskernes ist mit 39,0 m über HN festgestellt. Die Höhen des B-Plangebietes liegen bei 40,0 m über HN. Die Gemeinde Rastow liegt im Sandergebiet der Frankfurter Phase der Weichselkaltzeit. Auf dem Plangebiet ist Sandboden der vorherrschende Bodentyp. Das Gelände ist als Flachland zu bezeichnen.

### **1.9. Vorhandene Bebauung**

Die im B-Plan „Zur Schmiede“ ausgewiesenen, zum Abriss vorgesehenen Lagerhallen sind in der Phase der Erschließung des Wohngebietes entfernt worden.

### **1.10. Vorhandener Bewuchs**

Im Geltungsbereich des B-Planes stehen auf den Flurstücken 92, 93, 94 und 95 Eichen mit einem Stammumfang von ca. 1,50 bis 2,50 m, die zu erhalten sind. Die Bäume werden während der Bauphase durch 1,50 m hohe Zäune gegen Beschädigung geschützt. Die Wurzelbereiche sind gegen Druck ebenfalls durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

### **1.11. Landschaftshaushalt (Boden, Wasserhaushalt, Klima)**

In dem Plangebiet ist die Nutzung als Gartenland und teilweise Brachland für den Landschaftshaushalt prägend. Aus Ertragsgründen ist die Nutzung der Brachlandflächen als Ackerbauflächen aufgegeben worden. Fließende und stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Klima ist mäßig ozeanisch mit einer mittleren Niederschlagsmenge von etwa 600 mm im Jahr. Der Wind weht größtenteils aus westlichen Richtungen. Die Versickerung des Regenwassers auf den öffentlichen und privaten Flächen wirkt positiv auf den Wasserhaushalt.

### **1.12. Verkehrsnetz**

Das Plangebiet wird durch die Wohnstraße an die Neue Straße angebunden. Im geplanten Wohngebiet wird eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zur Beruhigung des Verkehrs vorgeschrieben.

### **1.13. Erschließung**

Gasversorgung: Versorgung mit Erdgas durch HANSE Gas GmbH

Wasserversorgung: Durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Schweriner Umland aus dem Wasserwerk Ortkrug.

Energieversorgung: Durch die Westmecklenburgische Energieversorgung AG (WEMAG) über bestehende Transformatorenstationen.

Post- und Fernmeldedienst: Postdienst durch die Deutsche Bundespost  
Fernmeldeversorgung durch die Deutsche Telekom

Abfallbeseitigung: Durch den Entsorgungsträger Sero-Recycling Schwerin.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Straßenflächen wird in neben der Straße verlaufende Mulden zum Versickern geleitet.

Abwasser: Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss der Wohngrundstücke an die öffentliche SW-Kanalisation des Zweckverbandes „Schweriner Umland“ mit einer Überleitung zur Kläranlage Rastow/Uelitz.

## **2. 0. Wesentlicher Planinhalt**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind nach Absatz 1 Wohngebäude in Form von Einfamilienwohnhäusern als Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Ausweisung auf den Grundstücken.

*Bei Einzel/Doppelhäusern (ED) sind max. 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden möglich.*

*(ergänzt 10.04.97)*

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden durch die Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenzen der geplanten Grundstücke 8 und 9 ändern sich auf Grund der geänderten Zufahrten.

~~Für die Garage/Carport wurde eine Grenzbebauung bis max. 9,0 m innerhalb der Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des Bereiches der Baugrenzen zugelassen.~~  
(gestrichen 10.04.97)

### 2.2.2. Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bei Doppelhäusern und bei Einzelhäusern festgesetzt. Hierzu zählen die Grundflächen der auf dem Grundstück zu errichtenden Anlagen, wie die Zufahrtsbefestigungen, Stellplatz, Garage/Carport und die Wohnhausgrundfläche. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl soll die Bodenversiegelung begrenzt werden.

### 2.2.3. Geschoßflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### 2.2.4. Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoß sind bis zu  $\frac{2}{3}$  der Wohnfläche des Erdgeschosses begrenzt. Durch die festgesetzte Dachneigung und die Zulässigkeit eines Drempels von max. 0,80 m Höhe, wird der Ausbau des Dachgeschosses zu Aufenthaltsräumen möglich.

### 2.2.5. Bauweise

Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

~~Abweichend von § 22 Abs. 2 wird festgelegt, daß Garagen/Carports an die Grundstücksgrenze (Grenzbebauung) gebaut werden können, dadurch wird eine bessere Nutzung der Grundstücksbreite möglich.~~  
Die Hauptfirstrichtung wird in 2 Richtungen festgelegt. (gestrichen 10.04.97)

### 2.3. Erschließung - Verkehr

Die Wohnstraße wird an die kommunale Straße Neue Straße angebunden.

Die Zufahrt der geplanten Grundstücke 8, 9 und 10 erfolgt von dem Anliegerweg auf dem Flurstück 96/3.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ein-/Ausfahrten von der Erschließungsstraße auf die geplanten Grundstücke wird aufgehoben. Je Grundstück ist eine max. 3 m breite Zufahrt zulässig.

Die Nutzung der Wohnstraße ist für den Anlieger- und Besucherverkehr beschränkt. Es wird eine gemischte Nutzung für Fußgänger, Radfahrer und Fahrverkehr festgelegt (maximale Höchstgeschwindigkeit 30 km/h); Straßenprofilbreite 4,00 m. Für Besucher werden Parkplätze entlang der Wohnstraße angeordnet.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Je Wohnhaus werden 1 Stellplatz in der Auffahrt und 1 Garage/Carport auf dem Grundstück (*innerhalb der Baugrenze*) zugerechnet. *(ergänzt 10.04.97)*

Die Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist durch den Wendepplatz und die Profilbreite in der Wohnstraße sichergestellt.

### 2.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Versorgung mit:

**Elektroenergie:** Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandene Transformatorstation. Die entsprechende Verkabelung des B-Planbereiches wird mit der Erschließungsmaßnahme realisiert.

**Fernmelde:** Die Fernmeldeerschließung erfolgt durch die Deutsche Telekom und wird während der Erschließungsmaßnahmen zusammen mit den übrigen Erschließungsmaßnahmen realisiert.

**Gas:** Für den B-Plan-Bereich ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen; sie wird zusammen mit den anderen Erschließungsmaßnahmen verlegt.

**Wasser:** Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Ortkrug. Die Leitungsverlegung erfolgt mit den Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

**Entsorgung von häuslichem Abwasser:** Die Abwasserentsorgung erfolgt an die Schmutzwasserkläranlage des Wohngebietes „Am Kraaker Mühlenbach“. Der Anschluß muß während der Erschließungsmaßnahme geklärt werden.

Niederschlagswasser: Das von den befestigten Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser wird längs der Straße in Mulden zum Versickern abgeleitet.  
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke (Dachfläche) wird gemäß § 39 Landeswassergesetz dort, wo es anfällt, verwertet, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann, wenn es nicht schädlich verunreinigt ist, zur Grundwasserneubildung dezentral und erlaubnisfrei versickern oder als Brauchwasser genutzt werden.

## **2.5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 LBauO M - V „Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Rastow“

### 2.5.1. Außenwände der Hauptgebäude

Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk oder Fachwerk mit Sichtmauerwerksausfachung herzustellen. Für den verwendeten Sichtmauerwerksstein ist ein Stein mit roter/rotbrauner Tonfarbe zu wählen. Geputzte Wandflächen sind in der Farbe weiß, beige und grau zulässig. Holzverschalungen an den Giebeln sind zulässig (bis zum 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche).

### 2.5.2. Außenwände von Nebenanlagen

Außenwände sind in geputzter Form und in Ziegel zulässig. Die Ausführung von Carports ist auch in Holz möglich.

### 2.5.3. Dachflächen/Dachneigung

Hauptgebäude erhalten eine Dachneigung von 33°- 50°. Dadurch ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Aufenthaltsräumen möglich; maximale Drempehhöhe - 0,80 m.

Bei Nebenanlagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Dachflächen werden mit einer harten Dacheindeckung (außer Nebenanlagen) versehen. Betondachsteine und Ziegel der Farbe rot, braun, anthrazit sind zulässig. Der Dachüberstand soll an der Traufe mindestens 0,40 m und am Giebel mindestens 0,30 m betragen. Die Ausbildung von Gauben ist erst ab einer Dachneigung von 45° zulässig. Die Länge einer Gaube oder die Summe mehrerer Gauben darf  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

### 2.5.4. Vorgartenbereich/Einfriedungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In jedem Vorgarten ist das Anpflanzen von einem einheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) festgesetzt. Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Straßenbereich sind Holzzäune und Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

### 3.0. Maßnahmen zur Grünordnung

#### 3.1. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Durch die Planung zum B-Plan Nr. 3 „Zur Schmiede“ erfolgt ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden entsprechend § 8 Abs. 1 BNatSchG in die Bewertung des Bestandes und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Grünordnungsplan festgelegt.

Der Eingriff in den Bodenhaushalt durch die Versiegelung wird innerhalb des B-Plan-Gebietes und auf einem Ersatzstandort und durch das Anpflanzen von Laubbäumen je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgeglichen. In Abstimmung mit der Gemeinde Rastow, wird als Ersatzstandort eine Alleepflanzung an der Straße von Uelitz nach Pulverhof vorgesehen. Die Ersatzmaßnahme wird im Grünordnungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse, ist auf den privaten Grundstücken das Niederschlagswasser teilweise oder auch vollständig zu versickern; eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung ist dadurch vorgesehen. Das anfallende Regenwasser ist von den öffentlichen Verkehrsflächen in die längs zur Straße verlaufenden Sickermulden zu leiten.

#### 3.2. Flächenbilanz

Wohnbaufläche (Grundstücksfläche x GRZ)		
- Wohnhaus und versiegelte Flächen	5.693,48 m <sup>2</sup>	25,42 %
Verkehrsfläche		
- Straßen, Parken	1.945,52 m <sup>2</sup>	8,69 %
Private Grünflächen	13.284,78 m <sup>2</sup>	59,33 %
Öffentliche Grünflächen	<u>1.465,99 m<sup>2</sup></u>	<u>6,55 %</u>
Gesamtfläche Wohngebiet	22.389,77 m <sup>2</sup>	100,00 %

#### 3.3. Bestandsschutz

Die an das Plangebiet angrenzenden Vegetationsbestände *und innerhalb des Plangebietes vorhandene Gehölze* sind durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 vor Baubeginn zu schützen. Ein Schutzzaun (1,80 m hoch) schützt die vorhandenen Bäume im Plangebiet vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen; *Wurzelschutz (projizierte Kronenbreite + 1,50 m)* (geändert 10.04.97)

### **3.4. Oberboden**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915/2 abzuschleppen und zu behandeln. Mutterboden ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu erhalten. Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

### **3.5. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen für den Fahrzeugverkehr sind in ihrer Oberfläche luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Die Anwendung von Pestiziden und Streusalzen im Plangebiet wird verboten. Das abfließende Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrswege wird in längs neben der Straße verlaufende Mulden zum Versickern geleitet.

### **3.6. Anlagefrist, Ausführung und Pflege für öffentliche und private Flächen**

Die Begrünung der Flächen hat bis spätestens in der auf das Ende der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Das gilt auch für private Flächen.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ist der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Die Entwicklungspflege wird für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Baumaßnahme festgesetzt; die Gras- und Krautflächen sind in den nächsten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen.

Neuanpflanzungen sind gegen Wildbiß zu schützen. Nach Abschluß der Entwicklungspflege ist der Erfolg zu kontrollieren und ggfls. nachzubessern.

### **3.7. Ausgleichsmaßnahmen/Pflanzbindungen**

#### **3.7.1. Pflanzbindung öffentlicher Grünflächen**

##### **3.7.1.1. Wendeplatz**

Im Wenderadius ist ein Laubbaum, 3 x verpflanzt, SU 16-18 DB zu setzen

##### **3.7.1.2. Baumscheibe zwischen Parkflächen**

Zwischen den Parkflächen längs der Wohnstraße sind Flächen von  $\geq 9 \text{ m}^2$  freizuhalten. Auf diesen Flächen ist je ein Laubbaum der Klasse II, SU 12 - 14, 3 x verpflanzt, zu setzen.

### 3.7.1.3. Flächen zur Sukzession

Die Flächen sind einer natürlichen Besiedlung mit Pflanzen und der Entwicklung aufeinanderfolgender Pflanzengesellschaften zu überlassen.

### 3.7.1.4. Landschaftsrasen/Grünflächen

Auf den gekennzeichneten Flächen ist Landschaftsrasen mit Kräutern (20 g/m<sup>2</sup>) aufzubringen.

3.7.1.5. Zur Erzielung der gewünschten Entwicklung wird eine 3-jährige Pflege nach Fertigstellung durch einen anerkannten Garten-Landschaftsbaubetrieb festgesetzt.

### 3.7.1.6. Pflanzliste - Laubbäume/Sträucher

#### Laubbäume/Laubholzheister

#### Sträucher

Acer compostre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyruspyraster	Wildbirne	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quercus robur	Stieleiche		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Die Artenlisten können u.U. in der Ausführungsplanung abgeändert bzw. ergänzt werden, soweit dabei der ökologische und gestalterische Charakter der Begrünung erhalten bleibt.

### 3.7.2. Pflanzbindung privater Grünflächen

#### 3.7.2.1. Begrünung der Grundstücke

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Terrassen, Einfahrten und Wege, sind gärtnerisch anzulegen (Rasen, Wiese, Gemüse, Stauden, Teich o.a.) und zu pflegen.

Anlagefrist: Die Begrünung der Gartenflächen muß spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauses erfolgen.

## 4.0. Bodendenkmalpflege

4.1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V GVBl M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S. 975 ff die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige bzw. Dokumentation und Bergung des Fundes.

4.2. Der Grundeigentümer trägt die Kosten für die Unterbrechung der Bauarbeiten.

4.3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

## 5.0. Stellplätze

Für Einfamilienhäuser sind je Wohnung 1-2 Stellplätze vorzusehen. Die Garage/Carport zählt als 1 Stellplatz.

*Öffentliche Stellplätze sind längs der Wohnstraße (Pö) angeordnet.*

## 6.0. Immissionsschutz Anlage 1 *Lärmschutzuntersuchung* *Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_m(A)$ (ergänzt 10.04.97)*

Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO. Entsprechend DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Beiblatt Teil 1 Ziffer 16 werden folgende Grenzwerte für den Schalldruckpegel angegeben: tags 55 dB, nachts 45 dB.  
*(gestrichen 10.04.97)*

## 7.0. Nachrichtliche Übernahme der Träger öffentlicher Belange

### 7.1. Mecklenburger SERO-Recycling GmbH

*Hinweis zur Abfallentsorgung:*

*In den Stichstraßen ist kein Wenden bzw. Rückwärts stoßen möglich. Hier müssen Müllbehälter bzw. Sperrmüll und andere Abfälle gemäß Abfallsatzung an der nächst befahrbaren Straße bereitgestellt werden (Abfallsatzung Landkreis Ludwigslust, § 11).*

### 7.2. WEMAG Schwerin (Reg.Nr. 3329-96)

*Hinweis zu den Erschließungsmaßnahmen:*

*Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit dem Netzdienststellenleiter in Gadebusch, Herrn Fischer, Telefon: 03885/7551670 zu vereinbaren.*

*Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN VDE 0100 Teil 520 zu gewährleisten. Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungsplan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben.*

### 7.3. Aqua Service Schwerin

#### *Hinweis:*

*Die Erschließungsplanung ist mit der Aqua Service Schwerin GmbH abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann für das o. g. Vorhaben insofern als abgesichert gelten, da im Bereich der Neuen Straße und in der geplanten Erschließungsstraße zwischen den Flurstücken 85 + 85/1 sich Trinkwasserleitungen DN 200 bzw. DN 100 des Zweckverbandes Schweriner Umland befinden, die für die Anbindung der inneren Erschließung des Vorhabens genutzt werden können. Es wird darauf hingewiesen, daß die genannte vorhandene Versorgungsleitung DN 100 im Vorhabengebiet außerhalb öffentlicher Flächen liegen wird (Parzelle 21 und 22); diese Leistungen jedoch, da sie vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, kraft Einigungsvertrag dem Bestandsschutz unterliegt. Die benannten Grundstücke sind dadurch mit Baulasten versehen und deshalb die Grunddienstbarkeiten für die betreffenden Grundstücke zugunsten des Zweckverbandes Schweriner Umland durch den Vorhabenträger zu sichern.*

*Die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabens ist durch Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Schulstraße möglich.*

### 7.4. Landesvermessungsamt M-V

#### *Hinweis:*

*In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt in Verbindung, da dieses im Rahmen der Liegenschaftsvermessung ein Verdichtungsnetz, das Aufnahme-punktfeld, aufbaut. Die Aufnahmepunkte (AP) sind gleichermaßen zu schützen (Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte).*

### 7.5. Geologisches Landesamt M-V

#### *Hinweise zum Planungsgebiet:*

*Baugrund: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.*

*Hydrogeologie: Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.  
Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50  $\leq 2$  m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwesten.*

### 7.6. Deutsche Telekom AG

#### *Hinweis:*

*Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG (ON Rastow, Lap: 5924 e, g).*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, 19010 Schwerin, BZN 62, Güterbahnhofstraße 16, Telefon 0385/7236760, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

## 7.7. Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin

### 7.7.1. Wasserwirtschaft

*Hinweise:*

#### 7.7.1.1. Niederschlagswasser

*Die Entwässerung ist mit der unteren Wasserbehörde des Landrates des Landkreises Ludwigslust abzustimmen.*

#### 7.7.1.2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

*Der Anschluß an die erste Ausbaustufe der Kläranlage Rastow ist nach Prüfung auf ausreichende Kapazität mit dem Zweckverband Schweriner Umland (Betreiber) zu vereinbaren.*

#### 7.7.1.3.

*Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, daß weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Falle ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 und § 11 KrW/AbfG der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet. Eine Unterlassung der Anzeigepflicht für belasteten Bodenaushub kann Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 Abf AltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.*

### 7.7.2. Immissionsschutz

*Hinweis:*

*Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 Ziffer 1.1b) dürfen in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) die Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) tags von 55 dB (A) und nachts von 45 bzw. 40 dB (A) nicht überschritten werden. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie von Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.*

## 7.8. Landkreis Ludwigslust, Der Landrat

### 7.8.1. Umweltamt

#### 7.8.1.1. Sachgebiet untere Naturschutzbehörde

**Hinweis:**

... daß die Bauausführung für das Grundstück 10 ausschließlich aus östlicher Richtung über die Teichstraße und das angrenzende Grundstück des Flurstückes 95/2 der Flur 5 der Gemarkung Rastow zu erfolgen hat.

### 7.8.2. Straßenverkehrsamt

**Hinweis:**

Da für den Fußgängerverkehr kein separater Weg vorgesehen ist und in diesem Bereich eine geschwindigkeitsberuhigte Zone (Tempo 30-Zone) eingerichtet werden soll, ist der Einfahrtsbereich in die Zone 30 durch straßenbauliche Gestaltungselemente (z.B. Aufpflasterungen) hervorzuheben. Die geplanten baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

### 7.8.3. Ordnungsamt

**Hinweis:**

Zur Gewährleistung des Grundschatzes der Bürger, ist in Wohngebieten durch die Kommune eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min. über mind. 2 Std. zu sichern. Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe, Teiche, Brunnen und das öffentliche Trinkwassernetz zur Entnahme dienen können. Bei Letztgenanntem sind die Abstände der Unterflurhydranten nach dem Regelwerk des DSVGW Arbeitsblatt 331 anzuordnen.

Das öffentliche Trinkwassernetz sollte nur für die Erstbrandbekämpfung genutzt und dann - wenn möglich - auf andere Löschwasserressourcen ausgewichen werden.

Für die Berechnung und Erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von Entnahmestelle bis zum schützenden Objekt) zulässig.

Die Löschwasserentnahmen sind so zu planen und anzulegen, daß sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr erreicht und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

### 7.8.4. Kreisstraßenmeisterei

Eine Abstimmung zur Alleebaumpflanzung an der Kreisstraße K 64 wird vor der Ausschreibung und Beginn der Maßnahme mit der Kreisstraßenmeisterei erforderlich.

ergänzt: 10.04.97

(Siegel)

