

HANSESTADT ROSTOCK

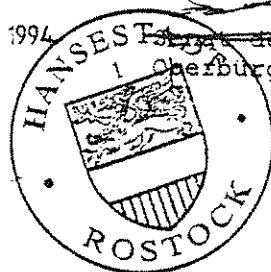
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 02.W.25

Wohngebiet "Möhlenkamp"
östlich der Dorfstraße Lichtenhagen
nördlich des Klein Lichtenhägener Weges

BEGRÜNDUNG

Rostock, 31.08.1994



[Handwritten signature]
~~1. Oberbürgermeister~~

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Erschließungsaufwand

Anlagen:

1. Gestaltungsgrundsätze
2. Bebauungskonzept

Aufgabenstellung

Koordinierung: Amt für Stadtplanung Rostock

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und
Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-1-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, D-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

Bearbeitungsstand:

1. Ziel und Zweck der Planung:

Auf dem Territorium der Hansestadt Rostock besteht dringender Wohnungsbedarf.

Erschlossenes Bauland für den Wohnungsbau steht nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, daher soll Baurecht für einen neuen, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Standort hergestellt werden.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1991 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie der § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 10. 04.1991 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Einwohnerversammlung. Nach Beschluß der Bürgerschaft vom 02. 12. 1992 fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 05. 01. 1993 bis zum 05. 02. 1993 statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fanden gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren).

Das Baugebiet befindet sich im Grenzbereich der Hansestadt Rostock zur Nachbargemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen des Landkreises Rostock. In der Baustruktur wird das Baugebiet an die Dorfstruktur von Lichtenhagen angeschlossen, sowohl in der Straßenanbindung und Anbindung an die stadttechnischen Netze als auch in städtebaulicher Hinsicht. Daher wurde im Verfahren der Bauleitplanung eine enge Abstimmung zur Gemeinde Lichtenhagen vorgenommen.

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfaßt Teile der Flurstücke 52/1; 52/2 und 2/1 der Flur 3 von Lütten Klein

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: Flurstück 22 der Flur 3 Lütten Klein

im Osten: Lichtenhägener Weg

im Süden: vorhandenes Dorfgebiet Lichtenhagen

im Westen: Dorfstraße/Hauptstraße von Lichtenhagen

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

im Norden: Fläche für die Landwirtschaft

im Osten: Grünfläche, Dauerkleingärten

im Süden: Dorfgebiet

im Westen: Allgemeines Wohngebiet WA (geplant durch die Gemeinde)

Das Gelände fällt nach Norden leicht ab. Das Gelände wurde landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene Dränagen sind an der Bebauungsgrenze abzufangen und in das neue Regenwassernetz einzubinden. Ein Rückbau der im Baugebiet vorhandenen Dränanlagen ist vorzunehmen. Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Die Maßnahme ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem keine bergbaulichen Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes vom 13. 08. 1980 (BGBl. I S. 1310) durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich der Maßnahme sind keine stillgelegten Grubenbaue oder sonstige stillgelegte bergbauliche Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen gemäß § 2 Abs. 7 der Verwahrungsanordnung der DDR vom 19. 10. 1971 (GBL II S. 621) erwarten lassen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.W.25 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu wahren, sind die im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.)

Durch die Anordnung rationeller Erschließungsstraßen sind 5 Baufelder entstanden. Die Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) sind je Baufeld gleich. Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze GRZ = 0,3 festgesetzt, um eine lockere Baustruktur zu sichern, wie sie im angrenzenden Dorfgebiet mit dem denkmalgeschützten Dorfkern vorhanden ist. Die Geschößzahl beträgt max. II, wodurch das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt werden kann. Einerseits soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, andererseits soll eine gute Wohnqualität erreicht werden. Die optische Gebäudehöhe und -form wird durch festgesetzte Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Das Baugebiet liegt zwischen dem denkmalgeschützten Dorfkern von Lichtenhagen im Süden und dem denkmalgeschützten Windmühlen-Ensemble im Norden. Während im Süden eine direkte bauliche Verbindung möglich ist, muß im Norden ein Abstand von 300 m zu den Mühlen eingehalten werden. Von den nahen Mühlen wurde die Gebietsbezeichnung bzw. der Name der Erschließungsstraße "Möhlenkamp" (Mühlenfeld) abgeleitet. Das Baugebiet ist in seiner Ausnutzung begrenzt durch seine Fläche und die Kapazitäten der Erschließungsleitungen in der Dorfstraße von Lichtenhagen. Es können maximal 40 Wohnungseinheiten errichtet werden.

Die Wohngebäude erhalten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung Satteldächer mit Krüppelwalm und rote oder rotbraune Dachziegeleindeckung. Die Dachneigungen werden von 38° bis < 49° festgesetzt, damit die Dachräume für Wonnzwecke ausgebaut werden können. Die Außenwände sind vorzugsweise in der Farbkombination rot/weiß zu gestalten. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll nicht mehr als 0,5 m über der anliegenden Erschließungsstraße liegen. Folglich müssen Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.

Die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung und die vorhandenen Alleebäume an der Dorfstraße.

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet. Entsprechend dem Zuschnitt des Baugebietes wurde der Kinderspielplatz in der Ostecke eingeordnet. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt. Die Baufelder wurden so angelegt, daß Hausgruppen in Anpassung an die Dorfstruktur gebildet werden können.

Grobflächenbilanz:	ca. m ²	%
Geltungsbereich	38625	100
private Wohnbaufläche	22275	
private Grünfläche	2900	
private Flächen	25175	65,2
öffentliche Verkehrsfläche	6650	17,2
öffentliche Grünfläche	6800	17,6
öffentliche Flächen	13450	34,8
Grünfläche gesamt	9700	25,1
Lärmabstandsfläche	5100	13,2
(bei 40 Wohnungseinheiten: ca. 557 m ² /Parzelle)		

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden an ein durchgrüntes Dorfgebiet mit Gärten und Großgrünbestand.

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Einwände aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber, weil keine Schutzgebiete i.S. der §§ 12 - 18 BNatSchG betroffen werden.

Die Überbauung dieses Gebietes stellt gem. § 8 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Laut § 1 Abs. 5 Pkt. 7 und § 9 Pkt. 20 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festzusetzen sowie Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 1 des Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern vorzusehen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Planzeichnung Teil A bzw. im Teil B festgesetzt.

Entlang der Nordgrenze des Planungsgebietes sind 5,0 m breite private Grünflächen festgesetzt, in denen bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind, um eine Abschirmung des Baugebietes zu gewährleisten. Entlang der Straßen sind Laubholzhochstämme zu pflanzen, die eine kurzfristige Einbindung der baulichen Anlagen in die Gesamtlandschaft gewährleisten. In der Freihaltezone zwischen dem Bestand um die Mühle (einschließlich Autohaus Drusche) und der neuen Eigenheimbebauung konnte von der Topographie her ein Teich eingeordnet werden und ein ca. 50 m breites "Fenster" in die Landschaft mit Zugang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

Der geplante Teich in einer Grünfläche von ca. 3500 m² kann bei wasserrechtlicher Zustimmung die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens und eines Feuerlöschteiches übernehmen.

Als Regenwasserrückhaltebecken sind ein Sandfang und die Abscheidetechnik nach DIN 1999 (Leichtflüssigkeitsabscheider mit Koaleszenzstufe und automatischem Ölverschluß) herzustellen.

Zur Entnahme von Löschwasser ist eine Entnahmevorrichtung fest zu installieren.

Der Teich erhält Böschungswinkel und eine Bepflanzung, so daß sich ein Biotop entwickeln kann.

Für den zweigeteilten Lärmschutzwall entlang der Dorfstraße ist Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Der Fuß des Walles ist ca. 20 m von der Straßenkante entfernt. Der Lärmschutzwall ist landschaftsgerecht anzufornen (kein steiler technischer Erdbaukörper). Das Vorfeld ist als öffentliche Grünfläche zu gestalten.

Entlang der Planstraße A sind auf einer Seite landschaftstypische Laubbäume in der Stärke 18/20 in einem Abstand von mindestens 16 m zu pflanzen, bei Längsparken, bei Querparken ist nach jedem vierten Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen.

Im gesamten Baugebiet soll die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Diesem Ziel dienend, sollen alle PKW-Stellplätze wassergebundene Decken oder Rasenfugenpflaster erhalten. Zur Anreicherung des Grundwasserspiegels sollen auf jedem Grundstück Regenwasser-Sickerschächte eingebaut werden. Überschüssiges Regenwasser ist nach Vorreinigung dem Vorfluter zuzuführen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind natürliche, freiwachsende Hecken anzupflanzen. Auf den Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Großbaum standortgerechter Arten anzupflanzen. Nadelhölzer sind nicht zu verwenden, weil sie an diesem Standort nicht üblich sind.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie der Grün- und Freiflächengestaltung sind im Zuge der Erschließung und Bebauung zeitgleich zu realisieren.

7. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze:

Das Gebiet wird später an die Dorfstraße angebunden. Die Planstraße A sichert eine Weiterführung entlang der Dorfbebauung. An die Planstraße A ist ein Erschließungsring (Planstraße B) als verkehrsberuhigter Bereich angebunden.

Die Straßenbreite der Planstraße A beträgt 4,75 m. Damit ist ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich. Die erforderlichen Parkstellplätze können im Wechsel mit Baumpflanzungen auf einem 5,0 m breiten Park/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden. Die Planstraße A erhält beidseitig Gehwege, einseitig mit einem Radweg kombiniert.

Die Planstraße B wurde so gelegt, daß entlang der Südgrenze des Plangeltungsbereichs weitere Bauflächen erschlossen werden. Die Planstraße C erschließt 2 Baugrundstücke und ermöglicht die Zufahrt zur Grünfläche mit dem Teich.

Die einzelnen Straßenquerschnitte folgen den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen: Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage."

Für die Feuerwehrezufahrten sind nachstehend aufgeführte öffentliche Verkehrsflächen die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung und unter Nr. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO) sinngemäß zu beachten:

- a) Planstraße A
- b) Planstraße B
- c) Planweg C mit öffentlicher Anbindung an den vorgesehenen Feuerlöschteich
- d) Zugänge zu den rückwärtigen Gebäuden Nr. 6/7, 9/10, 13/14 und 17

In der weiteren Ausführung der Anfahrtswege für Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Kurvenradien (Planweg C) zu berücksichtigen. Abweichend vom § 5 (2) BauO ist aufgrund der technischen Ausstattung der Feuerwehr darauf zu achten, daß die Durchfahrtshöhe mindestens 3,80 m betragen muß.

Bei dem Sichtdreieck an der Straßeneinmündung auf die Dorfstraße wurde die Annäherungssicht entsprechend den Straßenkategorien beachtet.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz beträgt ein Drittel der entstehenden Wohnungen. Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Einzelhäusern mindestens 2,0 je Haus betragen. Die öffentlichen Stellplätze sind im Lärmschutzabstand und entlang der Planstraße A angeordnet.

Für die Gebäude sind geradlinige Zu- und Abfahrten für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Da sowohl das Dorf Lichtenhagen als auch das neue Wohngebiet "Möhlenkamp" nicht im Einzugsbereich einer öffentlichen Verkehrslinie liegen, ist perspektivisch im Rahmen des Ausbaues der Gewerbegebiete Elmenhorst zur Verbesserung des Verkehrsverbundes der Stadt Rostock mit ihrem Umland eine Busverkehrsverbindung zwischen Lütten Klein über Dorf Lichtenhagen und Elmenhorst nach Diedrichshagen in Erwägung zu ziehen. Eine der beiden Haltestellen für das Dorf Lichtenhagen wäre dann dem Knotenpunkt Dorfstraße/Planstraße A (ohne Bus-Buchten) zuzuordnen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

8.1. Wasserwirtschaft:

8.1.1. Forderungen zur Einhaltung der Rechtsvorschriften und Hinweise:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. S. 205) sowie §§ 5 - 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWAG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) einzuholen. 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.

8.1.2. Wasserver- und Abwasserentsorgung:

Die Wasserversorgung des Bebauungsgebietes kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Alle anfallenden Abwässer sind in das zentrale Abwassernetz der Hansestadt Rostock einzuleiten.

Die Wasserversorgungs- und Abwassereinleitbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln.

Die Wasserversorgung ist aus den vorhandenen Leitungen DN 200 AZ, entlang der Hauptstraße Lichtenhagen - Elmenhorst und DN 100 AZ im Klein Lichtenhäger Weg im Ringschluß zu gewährleisten. Das Schmutzwasser ist entsprechend den geografischen Gegebenheiten über Freigefälleleitungen bzw. gegebenenfalls über ein zu errichtendes Pumpwerk den zur Zeit in Bau befindlichen Leitungen der Ortserschließung Lichtenhagen-Dorf zuzuführen.

8.1.3. Regenwasserabteilung:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnisfrei. Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Über diese Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde des Senates der Hansestadt Rostock, die die Einleitbedingungen ein Gewässer festlegt. Vorhandene Dränagen sind an der Bebauungsgrenze abzufangen und in das neue Regenwassernetz einzubinden. Ein Rückbau der im Baugebiet vorhandenen Dränanlagen ist vorzunehmen.

8.1.4. Löschwasserversorgung:

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind im Abstand von höchstens 100 m Hydranten erforderlich. Eine Trinkwasserentnahme erfolgt eventuell auch aus dem geplanten Teich. Zur Sicherstellung des Grundschutzes der Gebäude ist unter Beachtung der Richtlinie DVG'W-Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches e.V. für die Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 800 l/min. (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Wahl der Hydranten, z.B. Unter- oder Überflurhydrant (DIN 3221 und DIN 3222), die Nennweite sowie die Wahl des Standortes.

Aus Sicht der Feuerwehr werden Überflurhydranten (DIN 3222) mit einer Nennweite DN 80 ohne Fallmantel vorgeschlagen.

Bei der Einbeziehung des Teiches zur Löschwasserversorgung sind die in der DIN 14210 Ausgabe 11.82 festgelegten Anforderungen zu erfüllen.

8.2. Elektroenergieversorgung:

Seitens der HEVAG gibt es für die Versorgung des o.g. Wohngebietes mit Elektroenergie keine Bedenken. Die Stromversorgung der ca. 40 Eigenheime ist möglich. Die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Wohngebietes ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Betrachtungsgebietes befinden sich keine Kabel. Neben der Deckung des allgemeinen Bedarfes (Beleuchtung, diverse Haushaltsgeräte) empfiehlt die HEVAG das Versorgungsmedium Elektroenergie zum kostengünstigen Einsatz für die Nahrungszubereitung (E-Herde), Beheizung (Elektrospeicherheizung) und Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer, Heißwasserspeicher).

8.3. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen. Es werden insektenschonende Lichtquellen eingesetzt.

8.4. Heizung:

Für Heizzwecke ist ein rohrleitungsgebundener Energieträger zu verwenden. Erdgas steht ab 1993 zur Verfügung. Der Anschluß kann an die MD-Erdgasleitung in der Dorfstraße erfolgen. Im Gebiet ist ein Ring-system zu errichten.

8.5. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet.

8.6. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke erreichen. Über die konkreten Anforderungen an die Anzahl und Erreichbarkeit der Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für Behälter des Dualen Systems zur Wertstoffeffassung ist mit dem Kommunalen Umweltamt abzustimmen. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

9. Immissionsschutz:

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für das Allgemeine Wohngebiet 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwerte.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die sich aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben (Verkehrslärmverordnung).

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist parallel zur Dorfstraße ein Lärmschutzwall erforderlich, eine entsprechende Lärmemissionsprognose liegt vor. Die Hausgruppen werden durch einen u-förmigen begrünten Erdwall vor dem Straßenlärm geschützt.

Das Gutachten des Applikationszentrums Akustik, Lärmbekämpfung, Schallschutz im Ingenieurzentrum Schiffbau GmbH vom 03. 07. 1992 hat eigene Verkehrszählungen zur Grundlage. Der Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m ist erforderlich, weil der nächtliche Richtwert von 45 dB(A) erheblich überschritten wird:

- bei 30 km/h: 52,2 dB(A)
- bei 50 km/h: 55,4 dB(A)

Würde kein Lärmschutzwall errichtet, müßte der Abstand der Wohnbebauung zur Straße mindestens 125 m betragen.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen 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 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) gelten für diese Anlagen folgende Verordnungen (BImSchG)

- . Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen (1. BImSchG) vom 15.07.1988
- . 2. BImSchG vom 10.12.1990
- . Verordnung zur Auswurfsbegrenzung von Holzstaub (7. BImSchG) vom 18.12.1975
- . Verordnung zur Begrenzung der Kohlenwasserstoffemissionen (20./21. BImSchG)
- . Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchG)

10. Bodenordnende Maßnahmen:

Die erforderlichen Flächen stehen für die Bebauung zur Verfügung.

Alle erforderlichen Verkehrsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02.W.25 werden vom Erschließungsträger gebaut und danach einschließlich der Grundflächen in kommunales Eigentum überführt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des mit Beschluß vom 14.04.1992 durch das Amt für Landwirtschaft Rostock angeordneten Bodenordnungsverfahrens Elmenhorst.

Die Flurneuordnungsbehörde erteilt die Zustimmung nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546) unter der Maßgabe, daß mit der zu erwartenden Beseitigung von Bodenwasserregulierungsanlagen eine eventuelle Nachteilswirkung auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche ausgeschlossen wird.

11. Erschließungsaufwand:

Die durch diesen Bebauungsplan entstehenden beitragsfähigen Erschließungskosten sind wie folgt überschläglich ermittelt:

1. Erschließungsstraße:

	TDM	TDM
a) 6.000m ² Straßen- und Gehwegflächen a DM 80,--	= 480,--	
b) 500m Regenwasserkanal a DM 75,--	rund = 37,--	
c) 500m Straßenbeleuchtung a DM 90,--	rund = 45,--	
d) 650m ² Straßengrünflächen a DM 20,--	= 13,--	<u>575,--</u>

2. Regenwasserableitung:

a) Rückhaltebecken	30,--	
b) Vorflutleitung 40 m a DM 75,--	3,--	<u>33,--</u>

3. Grundstücksflächen:

ca.13.450 a DM 2,--	rund = 27,--	<u>27,--</u>
---------------------	--------------	--------------

4. Planungs- und Nebenkosten:

angenommen mit ca. 10 %	= 65,--	<u>65,--</u>
-------------------------	---------	--------------

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(ca. 31 DM/m² Wohnbauland) TDM 700,--

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Aufbringung der übrigen Anteile ist über einen Erschließungsvertrag zu regeln.

Anlage 1: Gestaltungsgrundsätze

Zusätzlich zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

1. **Baukörper**
 1. 1. Es sind nur rechteckige Baukörper zulässig.
2. **Vor-, An- und Erweiterungsbauten**
 2. 1. Anbauten müssen sich in Form, Farbe und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen.
 2. 2. Die Dachneigung der Nebengebäude muß dem Hauptgebäude angepaßt sein.
 2. 3. Bei angebauten Garagen ist das Dach über der Garage entweder mit einer Dachneigung von über 25° oder als Flachdach auszuführen.
3. **Dächer (Dachformen, Dachaufbauten, Dacheindeckungen, Vordächer)**
 3. 1. Bei Gebäuden, die mit dem Giebel zur Straße stehen, sind nur Satteldächer mit einer symmetrischen Dachneigung von 38 - 49° zulässig.
 3. 2. Drempel oder Kniestöcke sind unzulässig.
 3. 3. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 3. 4. Es sind nur geringe Dachüberstände zulässig:
50 cm an der Traufe, 20 cm am Ortgang.
 3. 5. Wetterschutzüberstände an Türen und Toren sind ausnahmsweise zulässig.
 3. 6. Anbauten und Nebengebäude (Garage, Geräteraum, Kellerersatzraum) sind auch als Flachdächer (möglichst begrünt) zulässig.
 3. 7. Die gesamte Länge der Dachaufbauten (Dachfenster, Dachgauben, Dachecker) der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
 3. 8. Unterschiedliche Arten von Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche sind unzulässig.
 3. 9. Die Außenflächen von Dachaufbauten sind in nicht glänzenden Materialien auszubilden und farblich der Dachdeckung anzupassen.
 - 3.10. Gauben müssen um mindestens 0,8 m gegenüber der aufgehenden Außenwand zurückversetzt sein.
 - 3.11. Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

4. Außenwände/Fassaden (Material, Sockel, Farbe)

4. 1. Außenwandflächen des Erdgeschosses der eingeschossigen Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerk auszuführen oder zu schlämmen oder zu verputzen.
4. 2. Waschbeton, glasierte Keramikplatten, polierter oder geschliffener Werkstein, Asbestzement, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben sowie Verkleidungen (Metall und Kunststoffverkleidungen, Mauerimitationen) dürfen nicht verwendet werden.
4. 3. An Giebeldreiecken ist eine Verbretterung in Holz zulässig.
4. 4. Sockel sind zu mauern oder zu putzen. Feldsteinsockel sind ebenfalls zulässig.
4. 5. Farbvielfalt (Buntheit) sowie intensiv wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.
4. 6. Mehr als 3 Farbtöne an einer Fassade sind unzulässig.

5. Fenster

5. 1. Fenster müssen bündig mit der Außenhaut abschließen oder um maximal einen halben Stein zurückspringen.
5. 2. Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.
5. 3. Fensterkonstruktionen mit metallischer Oberfläche sind unzulässig.

6. Garagen

6. 1. Garagen sind in demselben Fassadenmaterial und in derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen.
6. 2. Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind Flachdächer zulässig. In diesem Falle darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

7. Nebenanlagen

7. 1. Nebenanlagen wie Geräteräume, Pergolen, Sichtwände sind vorzugsweise in Holzbauweise auszuführen.

8. Grundstücksfreiflächen (Vorgärten, Stellplätze)

8. 1. Als Material zur Oberflächenbefestigung darf nur kleinformatiger Belag max. 50 x 50 cm verwendet werden.
8. 2. Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen, Stellplätze oder Stellflächen für Abfallbehälter benutzt werden.
8. 3. Für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen in Vorgärten sind Rasensteine oder großfugige Pflastersteine zu verwenden.

9. Sicht- und Windschutzwände

9. 1. Sicht- und Windschutzwände dürfen eine Länge von 8,0 m und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
9. 2. Als Material darf nur Holz verwendet werden.
9. 3. Steinsockel hierfür sind nur bis zu 0,5 m Höhe zulässig, das hierfür verwendete Material hat dem Außenmaterial des Hauptgebäudes zu entsprechen.
9. 4. Terrassenabgrenzungen können in folgender Weise ausgeführt werden:
 - als Hecke
 - als Pergola
 - als Holzwand mit vertikaler oder horizontaler Lattung
 - als Mauer im Material der Gebäudeaußenwand
 - als Kombination der 4 Möglichkeiten

10. Antennen

10. 1. Je Grundstück ist nur eine Außenantenne zulässig.

11. Werbeanlagen, Warenautomaten

11. 1. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.