

B E N T W I S C H

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten
und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch

BEGRÜNDUNG

Bentwisch, 03. 06. 1993



(Schwaß)
Schwaß
Bürgermeisterin

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, Wege und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Erschließungsaufwand

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, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

1. Ziel und Zweck der Planung:

In der Gemeinde Bentwisch besteht dringender Wohnungsbedarf. Erschlossenes Bauland für den Wohnungsbau steht nicht in ausreichender Weise zur Verfügung und eine Lückenbebauung ist nur noch in Einzelfällen möglich. Um die Wohnungssituation im Ort zu verbessern, im Ort ansässige Arbeitskräfte zu halten und darüberhinaus neue ansiedeln zu können, ist es dringend erforderlich, Bauland für den Eigenheimbau bereitzustellen. Schon jetzt gibt es mehr als 300 Anträge zur Bereitstellung von Bauland für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ca. 58 Eigenheime errichtet werden.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans 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 03. 04. 1991 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB erfolgte in Form einer Einwohnerversammlung. Nach Beschluß der Gemeindevertreter-sitzung vom 08. 10. 1992 fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB vom 27. 10. 1992 bis zum 27. 11. 1992 statt. Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt (Parallelverfahren).

3. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich beträgt ca. 4,87 ha und umfaßt die Flurstücke 44/1 43/3; 43/4 und Teile des Flurstückes 43/6 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch sowie die Flurstücke 11/1; 11/4; 7/10; 7/9; 7/8; 6/1; 7/7 und 7/6 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Nordosten: Goorstorfer Straße (Kreisstraße Nr. 13)

im Südosten: Kleingartenanlage, vorhandene Mischbebauung

im Südwesten: Mischbebauung, Friedhofserweiterungsfläche

im Nordwesten: Flächen für die Landwirtschaft/spätere Ortsumgehung = Bundesstraße 105

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

im Norden: Schutzgrün zur Ortsumgehung

im Osten: Mischgebiet

im Süden: Wohngebiet

im Westen: Grünanlage, Friedhof.

Sollte die Friedhofserweiterungsfläche nicht als solche benötigt werden, sollte der Zwischenraum von der Wohnbebauung bis zur Friedhofsgrenze als Grünanlage gestaltet werden, gegebenenfalls als Ausgleichsfläche zum Bau der Ortsumgehungsstraße.

Auf einem Grundstück befindet sich eine Garagenanlage, die die Nutzer weiterhin betreiben wollen.

Das Gelände ist fast eben. Im Baugelände steht tragfähiger Geschiebemergel in größerer Mächtigkeit (12 bis 40 m) an. Im W, N und S liegt auf dem Geschiebemergel eine 0,5 bis 2 m mächtige Decke von tragfähigem Fein- bis Mittelsand (= Oberer Sand). Das Grundwasser wird nach Durchteufen von 12 bis 40 m Geschiebemergel erreicht. Es ist gespannt und steigt 3 bis 5 m unter Gelände an. Durch die hohe Geschiebemergelmächtigkeit ist eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe nicht gegeben. Es ist jedoch zu beachten, daß sich in dem nach N mächtiger werdenden Oberen Sand ein ungedeckter Grundwasserleiter ausbildet; dieser Grundwasserleiter ist gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

Das Gelände wurde landwirtschaftlich, gärtnerisch oder zu Lagerzwecken genutzt. Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutz- und -vorbehaltsgeländen. Der Geltungsbereich tangiert den mittelalterlichen Ortskern, so daß bei Tiefbauarbeiten archäologische Objekte angeschnitten werden können. Der Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten muß zwei Wochen vorher angezeigt werden. Die Überwachung der Arbeiten und die archäologische Untersuchung auftretender Objekte muß gewährleistet werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbau-Fläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und die nordöstlich angrenzende gemischte Baufläche MI 1 als eingeschränktes Mischgebiet MIE festgesetzt. Zulässig sind im WA 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.)

Zulässig sind im MIE, entsprechend § 6 BauNVO, Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern sie den Lärmemissionsrichtwert des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes nicht übersteigen. Betriebe und Einrichtungen mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung:

Die Wohngebäude erhalten zur Angleichung an die vorhandene Bebauung der Umgebung Satteldächer mit roter oder rotbrauner Dacheindeckung. Die Dachneigungen werden von 38° bis < 49° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig. 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 Baumbestände am südöstlichen Weg.

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden (Südosten und Südwesten) ausgerichtet. Der Kinderspielplatz ist an der Nordseite eingeordnet. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt.

Baulinien sind auf der Südseite der Planstraße A festgesetzt, da dort bei den Hausgruppen eine städtebauliche Ordnung durch die Stellung in einer Bauflucht erreicht werden soll.

Flächenbilanz, Grobwerte:

Nr.	Flächen	ca. m ²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	36.200	76,3
2.	eingeschränktes Mischgebiet	11.250	23,7
3.	zusammen	47.450	100,0
4.	Allgemeines Wohngebiet	28.140	77,7 von WA
5.	private Wohnbauflächen private Grünflächen	1.560	
6.	private Flächen gesamt	29.700	72,0 von WA
7.	öffentliche Straßenräume im Allgemeinen Wohngebiet	5.850	16,2 von WA
8.	im eingeschränkten Mischgebiet	1.350	12,0 von MIE
9.	zusammen	7.200	15,2
10.	öffentliche Grünräume im WA	650	10,5
11.	private Grünflächen im MIE	1.250	
12.	Straßengrünfläche	1.400	
13.	Grünflächen	4.860	
14.	private Baufläche im MIE	8.650	76,9

Überblick zu den Baufeldern

Baufeld	Hausform	Parzellen/Wohnungen ohne Einlieger
1		7
2		9
3		8
4		11
5		9
6		3
7		7
8		4
1-8	E+D	58

(durchschnittlich 485 m²/Eigenheim)

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden an ein teilweise 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. Generell geht die Planung davon aus, daß auf der Nordwestseite des Plangeltungsbereiches der Umgehungsstraße zur Immissionsabschirmung zu Lasten der Straßenbaumaßnahme ein Schutzgrünstreifen gepflanzt wird.

Im Grenzbereich des Plangeltungsbereichs befindet sich in der Kleingartenanlage ein Teich (Soll). Dieser ist geschützt und hat eine Baufreihaltezone von 15 m ringsum. Die Regenwassereinleitung aus dem Umfeld muß gesichert werden.

Entlang der Nordwest-, Südwest- und Südostgrenze des Planungsgebietes sind 3,0 m bzw. 5,0 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt, in denen bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind, um eine Abschirmung des Baugebietes zu gewährleisten.

Die Birken am Weg zur Kleingartenanlage bleiben erhalten.

Entlang der neuen Straßen sind Laubholzhochstämme zu pflanzen, die eine kurzfristige Einbindung der baulichen Anlagen in die Gesamtlandschaft gewährleisten.

Der vorhandene Teich in der benachbarten Kleingartenanlage kann bei wasserrechtlicher Zustimmung die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens und als Feuerlöschteich übernehmen.

Als Regenrückhaltebecken 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.

Sollte der Teich zur Aufnahme des Regenwassers nicht ausreichen, besteht die Möglichkeit, am Südwestende der Planstraße C einen Sammelgraben für Regenwasser anzulegen, der einen Abfluß in südlicher Richtung zur Carbak hat. Vom Teich zum Sammelgraben ist eine Überlaufleitung herzustellen.

Entlang der Planstraße A sind auf einer Seite landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Bei der Anordnung der Parkstellplätze darf der Abstand der Bäume höchstens 16 m betragen.

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.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes ist dafür Sorge zu tragen, daß keine Giftpflanzen oder Pflanzen mit Gefahrenelementen, wie z.B. Dornen zum Einsatz kommen.

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, Wege und Stellplätze:

Das Gebiet wird an die Goorstorfer Straße angebunden. Die Planstraße A sichert die Zufahrt auf die angrenzende Friedhofserweiterungs- bzw. Grünfläche. An die Planstraße A sind Erschließungswege (Planstraße B und C) angebunden.

Die Straßenbreite der Planstraße A beträgt 4,75 m. Damit ist ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich. Die erforderlichen Parkstände können im Wechsel mit Baumpflanzungen auf einem 2,25 m breiten Park/Grünstreifen neben der Fahrbahn gebaut werden. Die Planstraße A erhält beidseitig Gehwege.

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

Bei dem Sichtdreieck an der Straßeneinmündung auf die Goorstorfer Straße wurde die Annäherungssicht entsprechend den Straßenkategorien beachtet. Innerhalb des Baugebietes sollen keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zum Einsatz kommen.

Die Verkehrsberuhigung soll durch eine entsprechende Belaggestaltung in Verbindung mit der Anordnung von Grünanlagen und Stellplätzen erfolgen, wobei die Befahrbarkeit von Fahrzeugen mit Sonderrechten zu beachten ist.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ein Drittel der entstehenden Wohnungen. Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Einzelhäusern mindestens 2,0 je Haus betragen.

Über den vorhandenen Zugang auf dem Grundstück 7/11 ist der Planungsbereich an die B 105 fußläufig angeschlossen.

Wendeanlagen sind gemäß RAST-E, Ziff. 6.6 zu bemessen und zu gestalten.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

8.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz der Stadt Rostock mit Anschluß an die Trinkwasserleitung in der Goorstorfer Straße. Die Anschlußbedingungen für das Baugebiet sind mit der Nordwasser GmbH Rostock zu klären.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur, Abt. Wasserwirtschaft, die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 16 und 17 Wassergesetz vom 02. 07. 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) sowie § 7 a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23. 09. 1986 (BGBl. I S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. 02. 1990 (BGBl. I S. 205) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen/Wasserschadstoffen gemäß § 26 Abs. 1 des Wassergesetzes in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltsgesetzes dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock, Abt. Wasserwirtschaft anzuzeigen.

Die Wasserversorgungsbedingungen sind mit dem Betreiber der öffentlichen Wasserversorgung vertraglich zu regeln.

Nach Zuarbeit der Nordwasser GmbH ist eine Verbindungsleitung von der B 105 bis zur Goorstorfer Straße in der Dimension DN 150 zu bauen.

8.2. Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung ist ein öffentliches Versorgungsnetz zu schaffen; der Abstand der Hydranten darf höchstens 100 m betragen. Die Planung der Löschwasserversorgung hat gemäß der Hydrantenrichtlinien in Wohn- und Mischgebieten und der TRW 405 zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung ist erst mit der Fertigstellung der Gewerbe- und Sondergebiete gesichert.

8.3. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine neue Entsorgungsleitung über das Sondergebiet/Gewerbegebiet nach Rostock-Dierkow übergeleitet.

Das überschüssige Regenwasser ist in südliche Richtung nach Vorreinigung durch einen Sandfang mit Ölabscheider dem Vorfluter (Carbäk) zuzuführen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist unter Vorlage des Lage- und Entwässerungsplanes sowie konkreter Angaben zu den Anfallmengen vor Baubeginn zu beantragen.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Bedingt durch die weiteren im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehenen Wohn- und Gewerbegebiete wird die Erarbeitung einer komplexen 20 kV-Erschließungskonzeption erforderlich. Die Stromversorgung der geplanten ca. 58 WE ist möglich. Dazu ist die Errichtung einer Trafostation im öffentlichen Raum notwendig. Ein Vorschlag zum Standort ist in der Planzeichnung eingetragen. Die notwendige Erschließungskonzeption zur Elektroenergieversorgung wird durch die HEVAG nach Übergabe des verbindlichen Bauleitplanes und nach Vorlage eines schriftlichen Antrages auf Anschlußbegehren durch den Erschließungsträger unter Angabe der Versorgungsmedien, nach Möglichkeit des Pmax-Wertes, erarbeitet. Der Erschließungsträger wird lt. AVB Elt V mit 70 % an den Erschließungskosten (Baukostenzuschuß) beteiligt.

8.5. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen.

8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas ab 1993 zur Verfügung.

8.7. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Rostock, in O-2540 Rostock-Überseehafen, Dienststelle PIL 1, Telefon 457-1620, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8.8. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke erreichen.

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Kreises Rostock-Land 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.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- annormale 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 §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

9. Immissionsschutz:

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

Der südliche Teil der Baufelder 1 - 3 wird durch die B 105 verlärmert. Daher ist diese Fläche für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor oder zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Die geplanten Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten.



10. Bodenordnende Maßnahmen:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Flurstücke sowie die Eigentumsverhältnisse sind in einem Eigentümerverzeichnis aufgeführt. Die erforderlichen Flächen stehen für die Bebauung zur Verfügung.

Alle erforderlichen Verkehrsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die Kinderspielplätze werden vom Erschließungsträger gebaut und danach einschließlich der Grundflächen in kommunales Eigentum überführt.

11. Erschließungsaufwand:

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

1. Erschließungsstraße:

		TDM	TDM
a) 5.800m ² Straßen- und Gehwegflächen			
a DM 100,--	=	580,--	
b) 800 Regenwasserkanal			
a DM 75,--	rund =	60,--	
c) 800 Straßenbeleuchtung			
a DM 90,--	rund =	72,--	
d) 1.400 Straßengrünflächen			
a DM 20,--	rund =	28,--	<u>740,--</u>

2. Regenwasserableitung:

Rückhaltegraben mit Vorflutleitung		25,--	<u>25,--</u>
------------------------------------	--	-------	--------------

3. Grundstücksflächen:

ca.10.050 a DM 2,--	rund =	20,--	<u>20,--</u>
---------------------	--------	-------	--------------

4. Planungs- und Nebenkosten:

angenommen mit ca. 5 %	=		<u>45,--</u>
------------------------	---	--	--------------

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(ca. 14,3 TDM/Parzelle bzw. 23 DM/m²) TDM 830,--

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

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

Amtlicher Lageplan

Bauvorhaben: Eigenheimsiedlung Bentwisch

Bauherr:

Kreis: Rostock Land		Gemarkung: Bentwisch			Flur: 4	
Flurstück	LB Nr.	Grundbuch Band	Grundbuch Blatt	Fläche		Eigentümer
				ha	a	m ²
7/2	98					58 EdV RT: Rat der Gemeinde Bentwisch
7/5	98			32	59	— " —
7/6	98			27	93	— " —
7/7	98			23	50	— " —
7/9	98			19	16	— " —
7/10	98			31	31	— " —
7/11	98			6	26	— " —
12	98			34	20	— " —
17/13	98			28	65	— " —
16	98			3	92	— " —

Bauliche Anlagen	Nutzung	Bauart der Außenwände	Bedachung

Baugebiet Bebauungsplan Rostock Anzahl der zulässigen Vollgeschosse Fläche des Baugrundstücks	zulässige Grundflächen Geschoßfl. Baumasse	bauliche Nutzung				beansprucht
		zulässig	vorhandene bzw. verblieben.	geplant		
Grundfläche m ²						
Geschoßfläche m ²						
Baumasse m ³						

Die beigefügten Baupläne stimmen mit der Darstellung und den entgeltigen Umringsmaßen (Rohbaumaße + Verblendung) des geplanten Bauwerks im vorliegenden Lageplan überein.

Rostock, den
Entwurfsverfahren

Rostock, den
Bauherr

Angefertigt auf Grund amtlicher
Unterlagen und eigener örtl.
Aufnahmen.

Projekt eingetragen:

Vermessungsing. Marita Schmidt
Urkundmessungsberechtigt
Neu Pastow, 07.08.92
0-2551, Nr. 10A

Marita Schmidt
Rostocker
Ingenieur und Landmesser GmbH
Marita Schmidt
0-2551 Neu Pastow Nr. 10 a
Tel. (0 61 61) 24 29 912

Flur 1

von Geerstorf

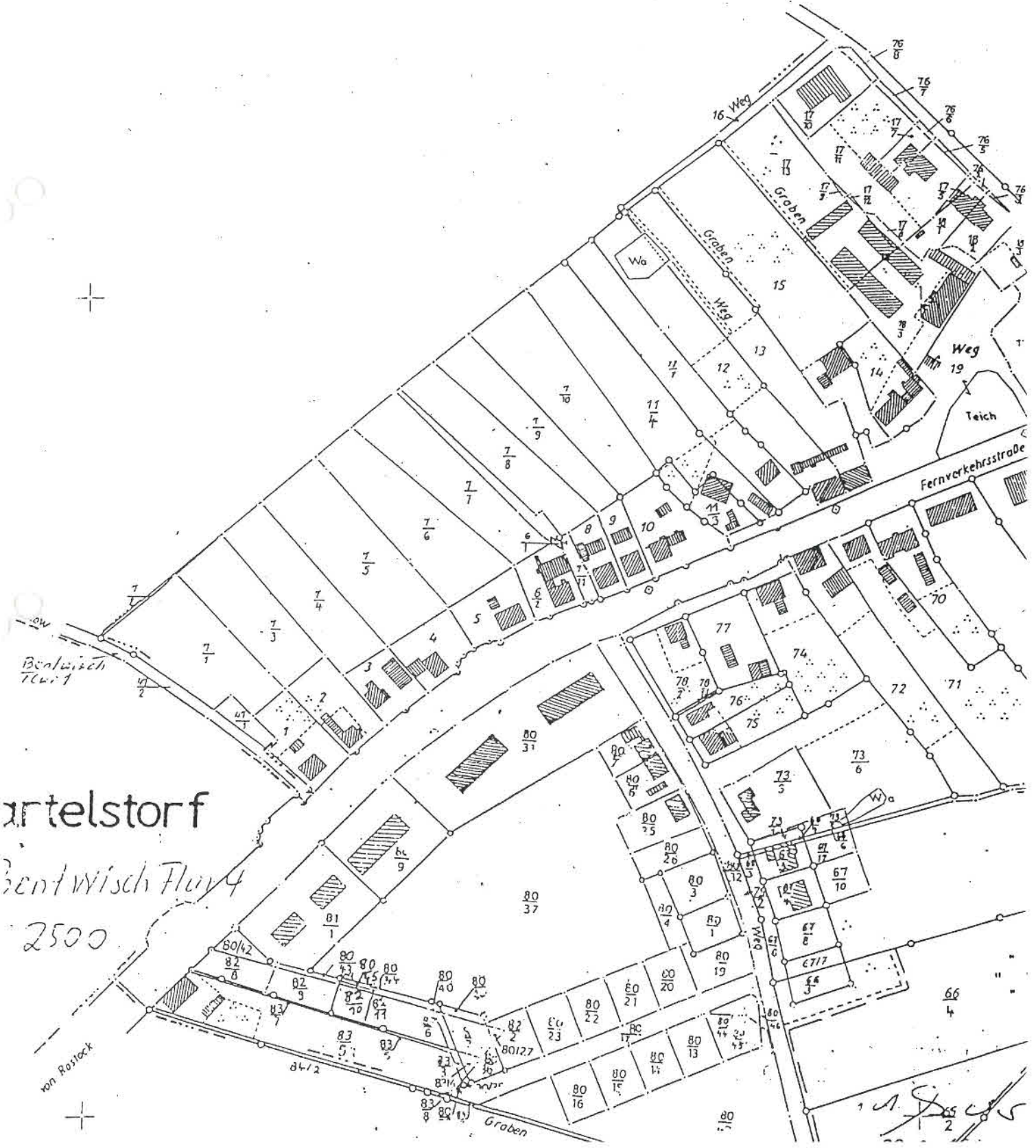
Bentwisch Flur 1

Artelstorf

Bentwisch Flur 4

2500

von Rostock



1:10000
2

Amtlicher Lageplan

Bauvorhaben: Eigenheimsiedlung Bentwisch

Bauherr:

Kreis: Rostock Land		Gemarkung: Bentwisch			Flur: 4		
Flurstück	LB Nr.	Grundbuch		Fläche			Eigentümer
		Band	Blatt	ha	a	m ²	
7/3	223			20	39	Bigalke, Rainer	
7/4	224			22	24	Kozianka, Reinhard	
7/8	225			21	72	Mittelstädt, Willi u. Martis geb. Schmidt	
11/4	8			28	40	Artowitz, Anna geb. Kröger	
11/1	117			27	33	Adam, Gerhard u. Brigitte geb. Artowitz	
13	86			36	04	EdV-LPG „Friedenstaube Harmstorf“	
15	9			52	68	Schmidt Manfred u. Sybille	
17/11	61			31	98		
17/10	211			10	13	Kaminski, Dieter	

Bauliche Anlagen	Nutzung	Bauart der Außenwände	Bedachung

Baugebiet Bebauungsplan Rostock Anzahl der zulässigen Vollgeschosse Fläche des Baugrundstücks	zulässige Grundflächen Geschoßfl. Baumasse	bauliche Nutzung				beansprucht
		zulässig	vorhandene bzw. verblieben	geplant		
Grundfläche m ²						
Geschoßfläche m ²						
Baumasse m ³						

Die beigelegten Baupläne stimmen mit der Darstellung und den entgeltigen Umringsmaßen (Rohbaumaße + Verblendung) des geplanten Bauwerks im vorliegenden Lageplan überein.

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtl. Aufnahmen.

Rostock, den
Entwurfsverfahren

Projekt eingetragen:

Rostock, den
Bauherr

Vermessungsging. Marita Schmidt
Urkundsmessungsberechtigt
Neu Pastow, 07.08.92
0-2551, Nr. 10A

*Rostocker
Ingenieur und Landmesser GmbH
Marita Schmidt
0-2551 Neu Pastow Nr. 10 a
Tel. (0 61 61) 24 29 912*

Amtlicher Lageplan

Bauvorhaben: Eigenheimsiedlung Bentwisch

Bauherr:

Kreis: Rostock Land		Gemarkung: Bentwisch			Flur: 1		
Flurstück	LB Nr.	Grundbuch		Fläche			Eigentümer
		Band	Blatt	ha	a	m ²	
44/1	210				4	95	Burmeister, Ingo u. Elvira
44/3	86					34	EdV LPG, Friedenstaube Harmstorf
44/4	86			4	38	84	— " —
43/7	43				1	50	Will, Ralf u. Birgit geb. Albrecht
43/8	43				4	50	— " —
43/9	43					33	— " —
43/10	43				4	38	— " —
43/11	43					27	— " —
43/12	43					95	— " —
43/13	43			3	86	36	— " —
43/2	98			1	19	82	EdV RT: Rat der Gemeinde Bentwisch
Bauliche Anlagen		Nutzung		Bauart der Außenwände			Bedachung

Baugebiet Bebauungsplan	Rostock	bauliche Nutzung							
		zulässige Grundflächen	Geschoßfl.	Baumasse	zulässig	vorhandene	verbleibend	beplant	beansprucht
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse									
Fläche des Baugrundstücks									
Grundfläche m ²									
Geschoßfläche m ²									
Baumasse m ³									

Die beigefügten Baupläne stimmen mit der Darstellung und den entgeltigen Umringsmaßen (Rohbaumaße + Verblendung) des geplanten Bauwerks im vorliegenden Lageplan überein.

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtl. Aufnahmen.

Rostock, den
Entwurfsverfahren

Projekt eingetragen:

Rostock, den
Bauherr

Vermessungsg. Marita Schmidt
Urkundsmessungsberechtigt
Neu Pastow, 07.08.92
0-2551, Nr. 10A

Rostocker
Ingenieur und Landmesser GmbH
Marita Schmidt
0-2551, Neu Pastow Nr. 10 a
Tel. (0 61 61) 24 29 912

