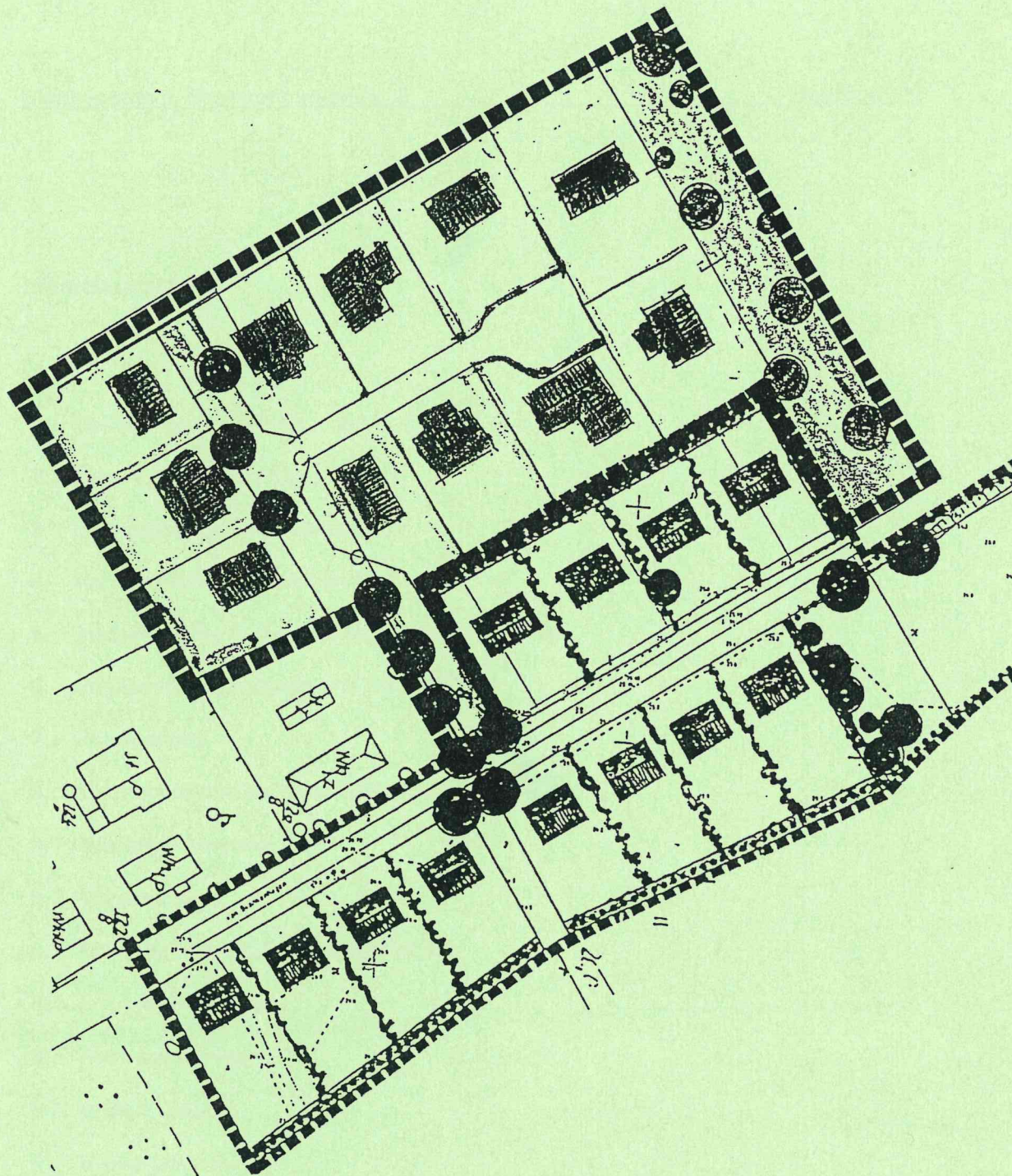




BLANKENHAGEN

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

WOHNGEBIET „WULFSHÄGER STRASSE - NORD“

nördlich der Wulfshäger Straße, im Anschluß an das Gebiet
des VEP Nr.1 (mit einer Tiefe von ca. 60 m nach Norden)

Blankenhagen, 3.6.96



B. Grubert
Grubert
Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

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. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Grünordnung
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 8.1. Wasserversorgung
 - 8.2. Löschwasser
 - 8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung
 - 8.4. Energieversorgung
 - 8.5. Fernsprechanlagen
 - 8.6. Müllentsorgung
9. Immissionsschutz
10. Flächenbilanz und Erschließungskosten
 - 10.1. Flächenbilanz
 - 10.2. Erschließungskosten

ANLAGEN

- Pflanzschema

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beabsichtigt die Gemeinde Blankenhagen möglichst kurzfristig ein Eigenheimgebiet zu erschließen. Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur städtebaulichen Ordnung dieses Vorhabens ist es erforderlich, einen Bauleitplan aufzustellen. Deshalb beschloß die Gemeindevertretung am 16.01.1995, den Eigenheimbau als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB - Maßnahmen-gesetz in seiner Vorbereitung zu beschleunigen.

Der in Aufstellung befindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet Wulfshäger Straße- Nord wurde mit Beschluß vom 29.01. 96 in einen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 2) gewandelt. Dies wurde erforderlich, da die Umsetzung des Vorhabens (Finanzierung des Gesamtvorhabens durch den Investor ist nicht ohne Verkauf von einzelnen Parzellen vor Abschluß der Baumaßnahmen möglich) nicht den Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB- Maßnahmen-gesetz entspricht und somit die Erlangung des Baurechts für die Wohnsiedlung in Frage gestellt wäre.

Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses bleiben voll erhalten. Aufgrund von Eigentumsverhältnissen reduziert sich der Plangeltungsbereich aber um die Fläche des Grundstücks 51, 52 und 53 und somit verringert sich die geplante Anzahl von Wohnungen auf 12 - 13.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 " Wohngebiet Wulfshäger Straße - Nord " - befindet sich in Übereinstimmung mit dem 3. Entwurf des Flächennutzungsplans.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlage des Bebauungsplans ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und das Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990,
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO-M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- das Landesplanungsgesetz vom 31. 03. 1992 (GVO Bl. M-V S. 242) und
- der Entwurf des Flächennutzungsplans 1994 der Gemeinde Blankenhagen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet. Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 18.01.95 angezeigt. Gemäß Schreiben vom 29.05.95 wurden die Planungsabsichten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung befürwortet. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB- Maß-nahmengesetz von der frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Nach Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 29.01.1996 fand die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB statt. Den Bür-gern wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Rah-men des Auslegungsverfahrens am 07.03.1996 auch Gelegenheit zur Erörterung gege-ben. 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) .

Am 03.06.1996 faßte die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluß zu diesem Entwurf.

3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND

Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 ist der Vermessungsplan vom Januar 1996.

Das Gebiet befindet sich nördlich der Wulfshäger Straße im Anschluß an das Gebiet des VEP Nr.1 (mit einer Tiefe von ca. 60 m nach Norden) in Blankenhagen.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 55/2, 56, 57, 58, 78, 83 und 117 der Flur 1 Blankenhagen. Es umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortes Blankenhagen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Ackerland,
- im Osten durch Ackerland,
- im Westen durch Gartenland und
- im Süden durch bebaute Grundstücke.

Das Baugelände ist eben und wird z.Z. extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im gesamten Plangebiet befinden sich keine Gehölzbestände oder andere Biotope.

In einer Entfernung von ca. 300 m verläuft östlich des Plangebietes die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches Ribnitz-Damgarten.

In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Richtlinie aus dem Regelwerk W 101 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zum Grundwasserschutz hingewiesen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Informationen über einen Altlastenverdacht vor.

Das Plangebiet liegt in einer Grundmoränenlandschaft. Ca. 1-2 m mächtigen gemischtkörnige Hochflächensande lagern über dem Geschiebemergel der Grundmoräne. Der obere Horizont des Geschiebemergels ist zu sandigem Geschiebelehm verwittert. Über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse gibt das ingenieurgeologische Gutachten vom Oktober 1993 Aufschluß, das für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 erstellt wurde. Es lassen sich folgende Aussagen ableiten:

1. Die Baugrundverhältnisse gestatten von der Belastbarkeit ohne Probleme eine Bebauung des Standortes mit Wohngebäuden.
2. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist prinzipiell keine Unterkellerung möglich. Auch Hochkellerbauten bedürfen besonderer kostenaufwendige Sicherungsmaßnahmen (Wannenkonstruktionen).

Aufgrund des § 15 i.V.m. § 7 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalchutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1,2 und 3). Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 umfaßt eine Teilfläche der im Entwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbaufläche W 3 und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der Lage dieses Baugebiets wird eine Präzisierung vorgenommen und eine Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) vorgenommen.

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes in Fortführung der dörflichen Bebauung zu wahren, sind die gemäß § 3 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baugebiet nicht zulässig.

Der Ausschluß dieser Nutzungen begründet sich damit, daß das Plangebiet zu klein für flächenintensive Nutzungen ist oder diese Betriebe und Anlagen störenden Verkehr erzeugen würden, der dem Charakter einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung entgegensteht.

Auch in Bezug auf die Lage im Dorfgebiet und an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet soll hier die ruhige Wohnnutzung den Vorrang haben.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in allen Baufeldern die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt, um dem dörflichen Maß der Nutzung zu entsprechen.

Die Gebäudehöhen werden durch Traufhöhen, die sich auf die dazugehörige Straßenverkehrsfläche beziehen, festgesetzt. Alle Höhenfestlegungen zu den Gebäuden sind Höchstmaße. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

Das Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. In Anlehnung an die bestehende alte Bebauung entlang der Wulfshäger Str. sind auch Doppelhäuser städtebaulich vertretbar. Es sind maximal zwei Vollgeschosse möglich, wobei das II. Vollgeschosß nur im Dachgeschosß zulässig ist.

3. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Die geplante Bebauung ist eine Fortführung des realisierten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 an der Wulfshäger Straße. Diese und die vorhandene Bebauung bilden den Maßstab der beabsichtigten Neubebauung.

Die Bebauung im Plangebiet bildet außerdem den nord-östlichen Ortsrand von Blankenhagen. Sie ist so zu gestalten, daß auch weiterhin ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewahrt bleibt. Das wird auch durch die Grüngestaltung unterstützt.

Im Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, damit das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird (Höhen, Dachneigung usw. siehe Teil B-Text).

Für die Wohnhäuser wird eine Dachneigung von 38 - 48° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können.

Zulässig sind Rau- bzw. Glattputzflächen für alle Fassadenabschnitte der baulichen Anlagen mit bzw. ohne Anstrich und die Verwendung von Klinkern. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Eine Begrenzung der Vorgärten zur Straße durch Metall-, Draht-, Plast- oder Betonzäune ist unzulässig. Einfriedungen sollen als Hecken (bis 1,50 m, zur Straßenseite bis 0,80 m Höhe), als Holzzäune oder Ziegelmauern ausgeführt werden. Ist ein Drahtzaun notwendig, ist er in Verbindung mit einer Heckenpflanzung auf der Garteninnenseite zu errichten.

Eine städtebauliche Ordnung wird durch das Festsetzen von Baugrenzen und durch die Einschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO erreicht. Zulässig auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur: Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen und Müllbehälter.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Dorfstraße (Wulfhäger Straße). Der Ausbau in seiner jetzigen Form ist für die Erschließung der neuen Grundstücke ausreichend.

Die Gestaltung der Straßenräume soll einem ruhigen Wohngebiet entsprechen. Deshalb wird der Anliegerweg als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Durch eine entsprechende Ausbildung wie z. B. eine optische Einengungen der Fahrbahn (Materialwahl) u. a. soll die angestrebte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wirksam unterstützt werden. Die genaue Ausführung wird im Straßenprojekt erarbeitet. Ein behindertengerechter Ausbau ist zu beachten.

Die Verkehrssicherheit wird maßgeblich von Gestaltung- und Entwurfselementen geprägt (Poller, unterschiedliche Oberflächen z.B. für den Fußgängerbereich, Muldenrinnen usw.), die in der konkreten Erschließungsplanung bestimmt werden. Um ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche in Fußweg und Fahrbahn aufgeteilt. Der Fußweg wird dabei überfahrbar gestaltet, so daß eine Begegnung LKW / PKW möglich ist.

Der Wendehammer ist entsprechend der EAE (Empfehlung zum Anlegen von Erschließungsstraßen) zum Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen (mit Schleppkanten) ausgebildet.

Im Plangebiet wird eine Bebauung von 12- 13 Wohnungen vorgesehen. Das entspricht einem öffentlichen Stellplatzbedarf von drei - vier Plätzen. Entlang der Planstraße B sind 3 öffentliche Stellplätze eingeordnet. Weitere öffentliche 2 Stellplätze sind im Bereich der Wendeanlage ausgewiesen.

Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den einzelnen Grundstücken einzuordnen.

Durch die Befestigungsart mit versickerungsfähigen Deckschichten (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) wird die Bodenversiegelung minimiert.

7. GRÜNORDNUNG

Besondere Bedeutung wird dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft beigemessen. Die Eingriffe in die Natur, auf den Wasser- und Bodenhaushalt sowie das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, eine sparsame Verkehrserschließung und das Festsetzen von Pflanzgeboten dienen diesem Anliegen.

Schutzgut Wasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in einer Schmutzwasserleitung der örtlichen zentralen Entsorgungsanlage zugeführt.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Für Regenwasser aus dem öffentlichen Raum und eventuell anfallendes Regenwasser der östlichen Grundstücke ist eine Regenwasserleitung geplant, die in einen Graben eingeleitet wird und zum bestehenden Gewässer, das im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 entstand, führt.

Schutzgut Boden

Versiegelung:

Baufläche	- bebaubare Fläche	8320 m ² x 0,3 (GRZ)	2496 m ²
Verkehrsfläche	- Fußweg, Fahrbahn	1070 m ² x 1,0	1070 m ²
	- Parkflächen, fugenreich	80 m ² x 0,8	64 m ²
Σ befestigte Fläche			3630 m ²

Schutzgut Landschaft

Zur besseren Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und auch als Ausgleichsmaßnahme sind an den privaten Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft Pflanzgebote für Heckenpflanzungen auf einer Breite von 3 m festgesetzt. Am östlichen Ortsrand wird diese Begrünung im öffentlichen Raum fortgesetzt und bildet einen Verbund mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan entstandenen Wasser- und Grünfläche, so daß nördlich und südlich der Wulfshäger Straße ein homogener begrünter Ortsrand entsteht und so auch den Belangen des Landschaftsschutzgebietes Rechnung getragen wird.

- AUSGLEICHSLÄCHEN UND -MAßNAHMEN

Da es für das Land Mecklenburg - Vorpommern keine verbindliche Eingriffsregelung gibt, basiert diese Berechnung auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.

Bei Flächen mit für den Naturschutz bedeutsameren Bodenverhältnissen ist laut Erlaß im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen.

Da das Plangebiet z.Z. eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne jegliches Vorhandensein von Biotopen darstellt, ist eine Kompensation anzunehmen, wenn mindestens eine Fläche im Verhältnis 1: 0,5 aus der landwirtschaftlichen Fläche genommen und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt wird.

Flächenbedarf: $3630 \text{ m}^2 \text{ mögliche versiegelte Fläche} \times 0,5 = 1815 \text{ m}^2$

Die geplante Ausgleichsfläche befindet sich am östlichen Rand des Baugebiets im LSG Rostocker Heide - Wallbach". Sie ist ca. 2050 m² groß.

Durch die Herausnahme eines ca. 20 m breiten Ackerstreifens aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die Umwandlung in eine extensive Wiesennutzung, bewirkt dieser Streifen eine Verbesserung des Übergangs zwischen dem Wohngebiet und der freien Landschaft sowie besitzt er eine hohe Ausgleichsfunktion.

Eine Steigerung der Ortsrandbegrünung sowie eine Auflösung der gerade verlaufenden Wohngebietsgrenze wird durch eine lockere Anordnung von Feldgehölzgruppen innerhalb der Extensivierungsfläche erreicht (Pflanzgebot siehe Planzeichnung). Diese sind aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen. Bei größeren Feldgehölzen ist auf einen pyramidalen Aufbau zu achten, indem höherwerdende Gehölze in der Mitte und niedrigbleibende an den Rändern gepflanzt werden.

Der offene Graben ist mit 2 Absetzstufen anzulegen. Das Böschungsverhältnis darf max. 1: 0,5 betragen. Es ist darauf zu achten, daß teilweise besonnte Abschnitte am Graben entstehen.

Zusätzlich sind im Plan folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebot für 1 Baum pro privatem Grundstück + ein Baum je 250 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche
- privates Pflanzgebot entlang der hinteren Grundstücksgrenzen in einer Breite von 3 m
- Pflanzgebot für 6 Bäume in entsprechender Pflanzqualität in der Planstraße B

Der Forderung der unteren Naturschutzbehörde nach einem Ausgleich der Flächen 1:1, die auf einem Vorschlag zur bundeseinheitlichen Ausgleichsregelung basiert, kann so nicht gefolgt werden. Die hier vorgesehenen Maßnahmen werten den jetzt intensiv genutzten Acker derart auf, daß bei Umsetzung der vorgenannten Ausgleichsflächen und -maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen betrachtet wird.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

In der Wulfshäger Straße ist eine Trinkwasserleitung DIN 100 AZ vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch die Weiterführung dieser Leitung im öffentlichen Raum gesichert.

8.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch die Gemeinde durch ein naturnah gestaltetes Löschwasserbecken, das im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans N.1 entstand und durch Niederschlagswasser gespeist wird, gesichert. Die Wasserbereitstellung in den Wärmeperioden kann nach Vereinbarung mit der EURAWASSER über einen festen Anschluß oder eine ähnliche technische Lösung gewährleistet werden. Durch die Lage aller neuen Grundstücke an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und max. Grundstückstiefen von 40 m werden die Anforderungen an die Anfahrtswege und die Erreichbarkeit der Grundstücksteile für Rettungs- und Löschfahrzeuge eingehalten. Auf die entsprechende Ausbildung der Zugänge wird während der Bauausführung geachtet.

8.3. Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Weiterführung der zentralen Schmutzwasserleitung bis zu dem Baugebiet befindet sich in der Planungsphase. Ein Anschlußzwang besteht entsprechend der Abwasser-satzung.

Ziel ist es, unverschmutztes Regenwasser durch geeignete Vorrichtungen (Versickerungsschächte, -mulden, -gräben) möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Für Regenwasser aus dem öffentlichen Raum und eventuell anfallendes Regenwasser der östlichen Grundstücke ist eine Regenwasserleitung geplant, die in einen offenen Graben eingeleitet wird.

Auf eine Unterkellerung der Häuser wird aufgrund der ungünstigen hydrologischen Voraussetzungen verzichtet.

8.4. Energieversorgung

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet. Von der vorhandenen 0,4 kV- Leitung (die verkabelt wurde) in der Wulfshäger Straße erfolgt ein Abzweig zur Erschließung des Gebietes.

Die Versorgung mit Erdgas sit ebenfalls durch die Weiterführung der in der Wulfshäger Straße vorhandenen Versorgungsleitung möglich. Die Kosten für die Versorgungsleitung trägt die HGW HanseGas GmbH. Vom Versorgungsnehmer ist ein Anschlußkostenbeitrag für den Hausanschluß zu entrichten.

8.5. Fernsprechanlagen

Das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die Deutsche Telekom AG realisiert. Zum rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit einer ausreichenden Vorlaufzeit vor Beginn der einzelnen Maßnahmen den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern mitgeteilt werden.

8.6. Müllentsorgung

Anfallender Bodenaushub soll einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Altlastenverdacht besteht im Baugebiet nicht. Sollten trotzdem Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach den §§ 2, 3 AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Die Müllentsorgung wird durch das örtliche Müllentsorgungsunternehmen (GesU) gewährleistet und ist von der Abfallsatzung des Kreises Rostock-Land geregelt.

Der Wendehammer ist entsprechend der EAE (Empfehlung zum Anlegen von Erschließungsstraßen) zum Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen (mit Schleppkanten) ausgebildet. Nach Informationen des Versorgungsunternehmens GESU ist auch bei dieser Ausbildung eine grundstücksbezogene Entsorgung gewährleistet. Auch die GESU sieht, daß der Aufwand für die Erschließungsanlagen in Relation zu der umgebenden Bebauung stehen muß.

Die konkreten Stellplätze für Mülltonnen sind auf den privaten Grundstücken einzuordnen.

Darüber hinaus wird die Ausweisung eines Bereitstellungsplatzes für die 14-tägige Müllabfuhr für alle Grundstücke in der Planstraße B vorgenommen, so daß die satzungsgerechte Müllabfuhr in jedem Fall auch planerisch gesichert ist.

Standorte für Müllsammelbehälter sind so auszubauen, daß eine leichte Reinigung erfolgen kann und somit die Ungeziefervermehrung verhindert wird.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für reine Wohngebiete betragen diese Tag-/Nachtwerte 50/35 dB (A) für Straßenlärm.

Alle nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, um die Wohnnutzung vor unzulässigen Lärmbelastigungen zu schützen.

Bei der Lage des Gebietes werden keine Beeinträchtigungen des Wohngebietes im Sinne des § 50 BImSchG wird nicht gesehen, da der derzeitige Entwurf des Flächennutzungsplans, der bereits intensiv diskutiert wurde und für diesen Bereich nach wie vor nur Wohnungsbau vorsieht und auch die angrenzenden Bereiche des Plangebietes, soweit es sich nicht um Ackerflächen handelt, gegenwärtig durch Wohnnutzung geprägt sind.

Z. Z. gibt es im Umkreis von ca. 400 m keine landwirtschaftlichen Anlagen und es ist auch aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erwarten, daß es zu Konflikten kommt.

10. FLÄCHENBILANZ UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

10.1. Flächenbilanz

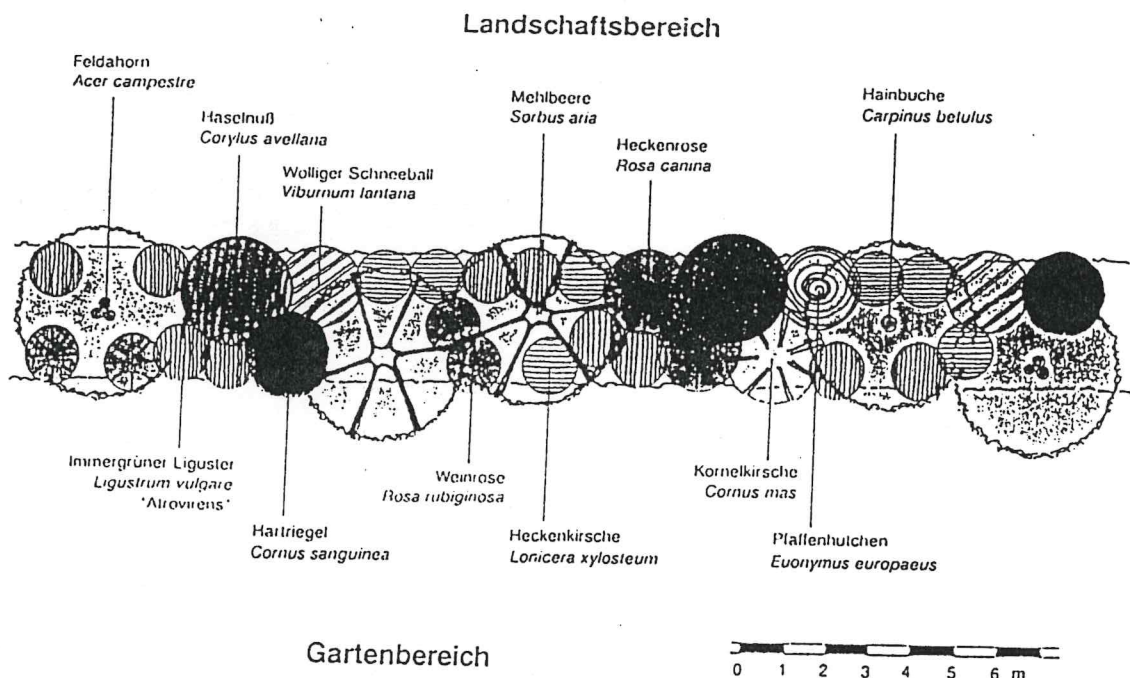
FLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES DES B - PLANS		11890 m ²	100 %
VERKEHRSFLÄCHEN	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	1270 m ²	10,7 %
ÖFFENTLICHE GRÜN-FLÄCHEN davon:		2300 m ²	19,3 %
-	SIEDLUNGSGRÜN	250 m ²	
-	FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG V. NATUR U. LANDSCHAFT	2050 m ²	
WOHNBAULAND davon:		8320 m ²	70,0 %
	MIT PFLANZGEBOT BELEGTE FLÄCHE	700 m ²	

10.2. Erschließungskosten

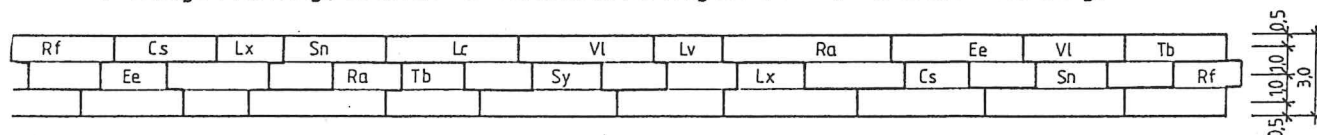
Die Erschließungskosten für die innere Erschließung werden vom planenden Ingenieurbüro mit ca. 260 000 DM angegeben.

ANLAGE

PFLANZSCHEMA FÜR DIE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



3-reihige Pflanzung, schatten- & wurzeldruckverträglich (für 3,00 m breite Pflanzung)



PFLANZENLISTE

Cm	Cornus mas	- Kornelkirsche
Cs	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Ee	Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lc	Lonicera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Lv	Ligustrum vulgare	- Liguster
Lx	Lonicera xylosteum	- Gewönl. Heckenkirsche
Ra	Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpen-Johannisbeere
Rc	Rosa canina	- Hundsrose
Rf	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sn	Sambucus nigra	- Holunder
Sy	Symphoricarpos x chenaultii	- Schneebeere
Tb	Taxus baccata	- Eibe
VI	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Vo	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball