# RÖVERSHAGEN

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 1.3

Wohngebiet "Elsterstrat"

östlich vom Taubenberg,
südlich der Graal-Müritzer-Straße

## BEGRÜNDUNG

Röversshagen, 09. 11. 1992

GEMEINDE RÖVERSHAGEN
LANDKREIS ROSTOCK

Trinks
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. Fahrverkehrserschließung und Stellplätze
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Erschließungsaufwand

Planverfasser
Bauleitplanung:

APR

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 Röversha gen mit ihren Ortsteilen besteht dringender Wohnungsbedarf.

Der Geltungsbereich umfaßt rund 11,3 ha, in dem ca. 165 - 247 Wohnungen gebaut werden können. Es soll eine Mischung von Mehrfamilien-, Reihen- und Einzelhäusern erreicht werden, die sich der vorhandenen Dorfbebauung in Höhe und Gestalt anpassen.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Der Aufstellungsbeschluß für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 des Gebietsbezeichnung "Swager sin Grund" erfolgte durch die Gemeindevertretung Röversha gen im Juni 1991. (Gesamtgröße ca.50 ha).
Der Bebauungsplan Nr. 1.3 erfaßt den nord-östlichen Bereich.
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf entwickelt.
Es ist ein Parallelverfahren durchgeführt worden, d.h. daß die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie die Bürger während der Zeit der öffentlichen Auslegung beteiligt wurden.

## 3. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND:

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 163 und Teile von 165 (Weg) der Flur Röversha gen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

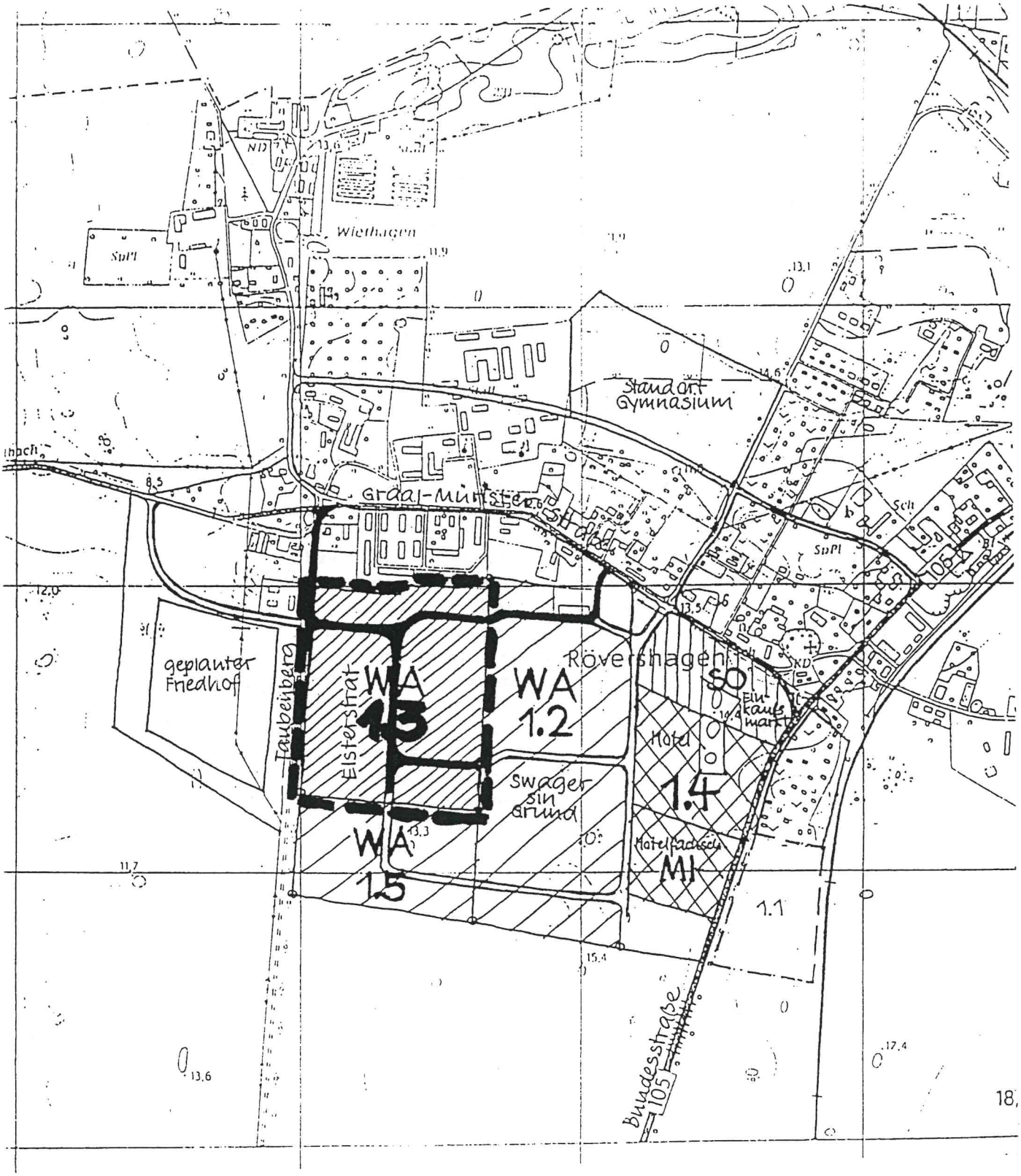
Im Norden: Mehrfamilienhausgebiet an der Graal-Müritzer-Straße
Im Osten: Flurstück Nr. 152 der Flur Röversha gen
Im Süden: Flurstück Nr. 164 der Flur Röversha gen
Im Westen: Taubenbergweg, Feldweg Richtung Purkshof

Der Flächennutzungsplan weist folgende Nachbarschaften aus:

Im Norden: Dorfgebiet MD
Im Osten: Allgemeines Wohngebiet WA
Im Süden: Allgemeines Wohngebiet WA
Im Westen: Flächen für Landwirtschaft und für den geplanten Friedhof

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.3 wird gegenwärtig eine Fläche von ca. 0,12 ha für eine Vorkläranlage genutzt. Der übrige Bereich befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung.
Das Gebiet ist durch mehrere unterirdische Hauptleitungen durchzogen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf vom 29. 06. 1992 mit Kennzeichnung der Bebauungsplan-Abschnitte



## 4. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.3 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Im Wechselverhältnis zwischen den Hausformen und den Erschließungsstraßen sind 12 Bauflächen entstanden.
Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze GRZ = 0,4 festgesetzt, die Geschoßflächenzahlen richten sich nach den Geschoßzahlen. Die Differenzierungen richten sich einerseits danach, daß mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und andererseits, eine gute Wohnqualität erreicht werden soll.
Der Zuschnitt der Baufelder ermöglicht auch eine enge Bebauung bis zur Obergrenze der Grundflächenzahl, daher ist die Errichtung von Nebenanlagen für die Tierhaltung nicht gestattet. Bei der Hundehaltung in Zwingern sind gegebenenfalls bei Zustimmung der Betroffenen Ausnahmen zulässig.

## 5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG:

Zur Errichtung einer ortstypischen Gestaltung wurde eine Gestaltungsrichtlinie erarbeitet, die den Bauherren eine rechtzeitige Orientierung gibt. Die Dachneigungen werden von 38° bis < 49° festgesetzt, damit die Dachräume für Wohnzwecke ausgebaut werden können. Die Außenwände sind vorzugsweise in der Farbkombination rot/weiß zu gestalten.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe soll nicht mehr als 0,5 m über dem Ursprungsgelände bzw. dem jeweils zugeordnetem Gehweg liegen. Folglich müssen Kellerräume Kellerlichtschächte erhalten.
Die städtebauliche Gestaltung berücksichtigt die Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung im Norden des Gebietes, die vorhandenen Baumbestände an der westlichen Flurgrenze und die vorhandenen Hauptleitungen.
Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach Süden ausgerichtet.
Entsprechend dem Zuschnitt des Baugebietes wurden vier Kinderspielplätze mit insgesamt ca. 4.260 m² Fläche eingeordnet. Sie liegen in den "Ecken" des Geltungsbereichs und sind intensiv zu bepflanzen und gegen den Straßenverkehr durch Zäune oder Erdwälle mit Bepflanzung zu sichern. Auf den Spielplätzen dürfen zum Schutz der Kinder keine Giftpflanzen oder andere Pflanzen mit gefährlichen Elementen angepflanzt werden. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baulinien, Baugrenzen und Firstrichtungen festgesetzt. Die Baulinien sichern die städtebauliche Ordnung jeweils auf der Nord- und Eingangsseite der Eigenheimbauflächen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen auf den Südseiten der Baufelder können lockere Baustrukturen entstehen.

Flächenbilanz, Grobwerte:

| Nr. | Flächen | ca. m² | ca. % |
|---|---|---|---|
| 1. | private Wohnbauflächen | 79.050 | 69,9 |
| 2. | private Grünflächen | 3.150 | 2,8 |
| 3. | private Flächen, gesamt | 82.200 | 72,7 |
| 4. | öffentliche Straßen und Wege | 20.000 | 17,7 |
| 5. | öffentliche Straßengrünflächen | 3.500 | 3,1 |
| 6. | öffentliche Straßenräume | 23.500 | 20,8 |
| 7. | öffentliche Grünanlage | 3.150 | 2,8 |
| 8. | öffentliche Spielplätze | 4.250 | 3,7 |
| 9. | öffentliche Grünräume | 7.400 | 6,5 |
| 10. | Grünflächen, insgesamt | 14.050 | 12,4 |
| 11. | Geltungsbereichsfläche | 113.100 | 100,0 |

Überblick zu den Baufeldern

| Baufeld Nr. | Hausform 1) | Vollgeschosse | Traufhöhe m | Baufeldgröße ca.m² 2) | Wohneinheiten von-bis 3) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | M | III | 8,4 | 3.350 | 14 |
| 2 | M | III | 8,4 | 7.700 | 35 |
| 1+ 2 | M | III | 8,4 | 11.050 | 49 |
| 3 | Rh | III | 6,4 | 3.200 | 8 |
| 4 | Rh | III | 6,4 | 5.400 | 12 |
| 3+ 4 | Rh | III | 6,4 | 8.600 | 20 |
| 1- 4 | M+Rh | III | 6,4/8,4 | 18.650 | 69 |
| 5 | E+D | II | 3,3 | 7.440 | 11 |
| 6 | E+D | II | 3,3 | 13.870 | 30 |
| 7 | Rh | II | 3,3 | 2.500 | 8 |
| 8 | Rh | II | 3,3 | 3.900 | 13 |
| 9 | E+D | II | 3,3 | 5.550 | 12 |
| 10 | E+D | II | 3,3 | 17.390 | 36 |
| 11 | E+D | II | 3,3 | 5.150 | 9 |
| 12 | E+D | II | 3,3 | 4.600 | 12 |
| 5-12 | E+D+Rh | II | 3,3 | 60.400 | 131 |
| 1-12 | M,Rh,E,D | II+III | 3,3+6,4 + 8,4 | 79.050 | 200 |

1) M= Mehrfamilienhaus, Rh= Reihenhaus, E= Einzelhaus, D= Doppelhaus
2) Baufelder ohne Privatgrünflächen
3) ohne Einliegerwohnungen

## 6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE EINBINDUNG UND ÖKOLOGISCHE MASZNAHMEN:

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden 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.

Die bauplanungsrechtlich möglichen Festsetzungen aus einem Grünordnungsplan wurden in den Teil B der Planzeichnung übernommen. Für das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 (ca. 50 ha) wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Ausgleichsflächen sind in den Randbereichen und um die Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Entlang der West-, Süd- und Ostgrenze des Planungsgebietes sind 5,0 m breite private Grünflächen festgesetzt, in denen bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind, um zunächst eine Abschirmung des Baugebietes zu gewährleisten (Gesamtgröße ca. 3.100 m²).

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

Der geplante Teich in einer Grünfläche von ca. 3.150 m² 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.

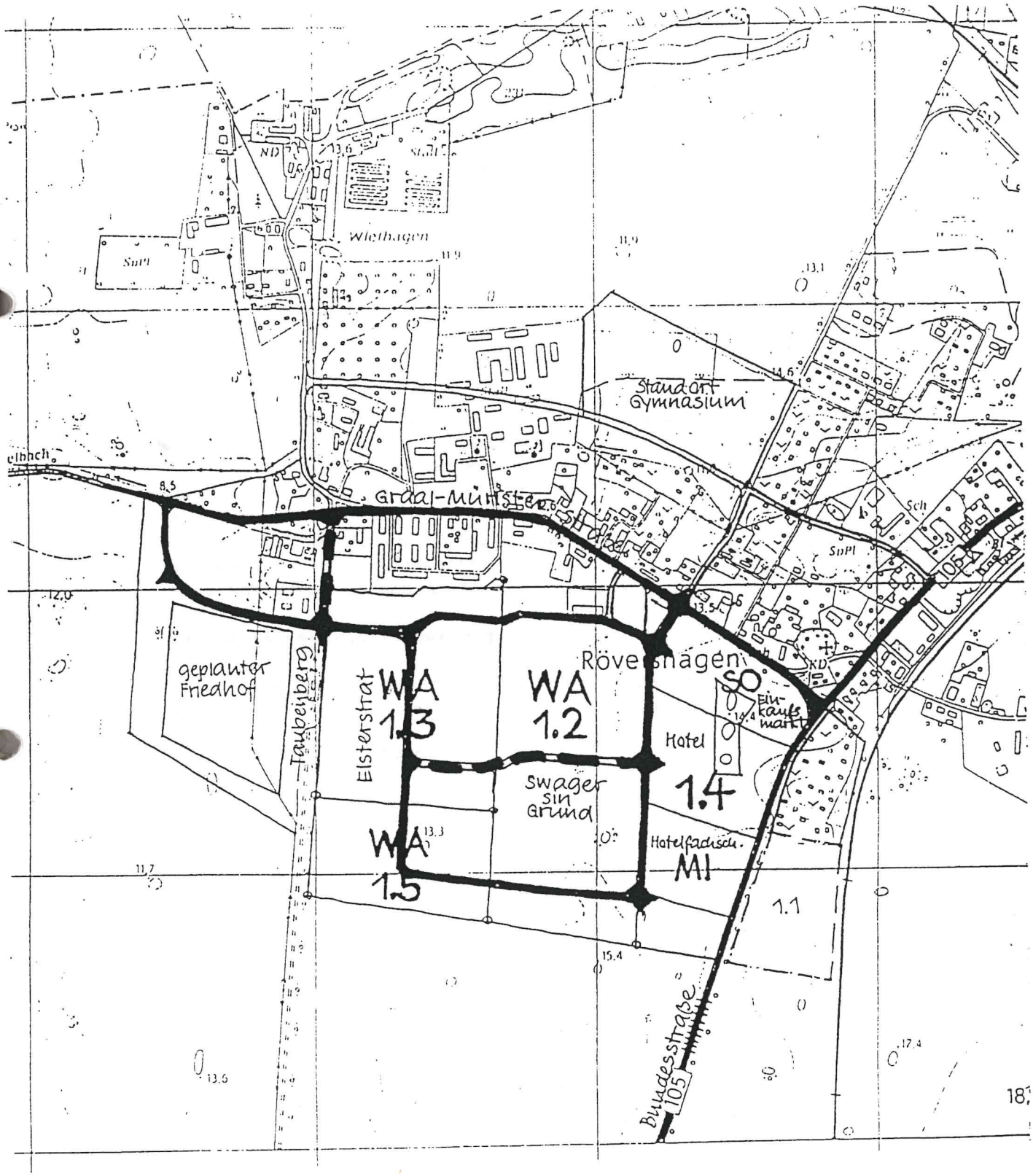
Zur Entnahme von Löschwasser ist eine Entnahmevorrichtung fest zu installieren.
Der Teich erhält Böschungswinkel und eine Bepflanzung, so daß sich ein Biotop entwickeln kann.
Die "Elsterstrat" (Planstraße B) soll durch Straßenversätze verkehrsberuhigt werden und wird alleeartig mit Großbäumen bepflanzt. Sie bildet das verkehrstechnische und grüngestalterische Rückgrat des Wohngebietes.

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 auf öffentlichen Flächen und in Vorgärten 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeitgleich zu realisieren.

## 7. FAHRVERKEHRSERSCHLIESSUNG UND STELLPLÄTZE

Das Gebiet wird zweifach an die Graal-Müritzer-Straße angebunden.
Der Straßennetzplanung liegt eine Gesamtstraßenplanung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Bauflächen zugrunde.
Die späteren Hauptanbindungen sind die Kreuzung Graal-Müritzer-Straße/Holtstieggrund in östlicher Richtung und die Anbindung des geplanten Friedhofs an die Graal-Müritzer-Straße in westlicher Richtung. Auswirkungen auf Kreisstraßen ergeben sich nicht.
Die Planstraße C wird später in westlicher und in östlicher Richtung weitergeführt. Über die Planstraßen B und E wird die Verbindung zu den später östlich und südlich anschließenden Wohngebieten hergestellt. An die axial liegende "Elsterstrat" sind Ringstraßen angehängt.
Die einzelnen Straßenquerschnitte folgen den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen: Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage.
Für alle Straßen sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorzusehen. Im gesamten Gebiet ist Schrittgeschwindigkeit vorzuschreiben. Innerhalb des Baugebietes sollen keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zum Einsatz kommen.
Bei den Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen wurde die Annäherungssicht entsprechend den Straßenkategorien beachtet. Bei der Anbindung des Taubenbergweges an die Graal-Müritzer-Straße sind die Straßenbäume zu erhalten.
Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze (P) beträgt ein Drittel der entstehenden Wohnungen.
Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Einzelhäusern mindestens 2,0 und bei Reihenhäusern mindestens 1,5 je Wohnung betragen. Die Planstraße E erhält bis zur Realisierung der östlich anschließenden Wohnbaufläche eine Wendemöglichkeit zu Lasten der Kinderspielplätze (zeitweilige Spielplatzreduzierung von 1250 m² um ca. 175 m² auf 1075 m². Die Spielplatzmindestgröße beträgt 450 m²).
Zur Gewährleistung von Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten für die Feuerwehr und den Rettungsdienst sind bei den Reihenhäusern befahrbare Wege anzulegen.

Straßennetz zur Erschließung der neuen Baugebiete



## 8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:

### 8.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz mit Anschluß an die Trinkwasserleitung (TW) DN 150 Graal-Müritzer-Straße. Die 400er Hauptleitung liegt entweder im öffentlichen Straßenbereich der Planstraße C oder erhält Leitungsrechte.

### 8.2. Löschwasser:

Für die Löschwasserversorgung sind im Abstand von höchsten 100 m Hydranten erforderlich.

### 8.3. Schmutz- und Regenwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine neue Entsorgungsleitung durch die Kläranlage Röversha gen/Niederhagen 1993/94 entsorgt. Mit der Inbetriebnahme des neuen Abwassersystems kann die Funktion der alten Kläranlage aufgegeben werden.
Die Fläche des Vorklärbeckens ist zu entsorgen und für einen Teich als Regenauffangbecken vorgesehen.
Das überschüssige Regenwasser ist in westliche Richtung nach Vorreinigung durch einen Sandfang mit Ölabscheider dem Vorfluter des Wallbaches zuzuführen.
Die technischen Anschlußbedingungen und -möglichkeiten hinsichtlich der Wasser- und Abwasserentsorgung sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen.

### 8.4. Elektroenergieversorgung:

Der Standort eines neuen Trafos wird im Bereich des Spielplatzes am Taubenberg vorgeschlagen.

### 8.5. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen.

### 8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas durch die HGW HANSE GAS GmbH ab 1993 zur Verfügung.

### 8.7. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet.

### 8.8. Müllentsorgung/Abfallwirtschaft:

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Großraum-Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke erreichen.
Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz(AbfG) und Satzung des Kreises Rostock-Land über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen (Beschluß des Kreistages Nr. 59-7/90).
Entsprechend § 1a AbfG sind Abfälle nach Maßgabe zu vermeiden, zu vermindern oder zu verwerten. Um dieses zu realisieren, ist grundsätzlich bei der Bauvorbereitung und Baudurchführung abfallarmen Technologien der Vorrang zu geben.
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, daß sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.
Der Abteilung Abfallwirtschaft liegen keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht abzuleiten ist.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale 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.
Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die sich aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben.
Die geplanten Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinfeuerungsanlagenverordnung einzuhalten.

## 10. BODENORDNENDE MASZNAHMEN:

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. 1.3 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) 20.000 | Straßen- und Gehwegflächen a DM 100,-- | = 2.000,-- | |
| b) 2.000 | Regenwasserkanal a DM 75,-- | = 150,-- | |
| c) 2.000 | Straßenbeleuchtung a DM 90,-- | = 180,-- | |
| d) 3.500 | Straßengrünflächen a DM 20,-- | = 70,-- | 2.400,-- |

**2. Regenwasserableitung:**

| | | |
|---|---|---|
| a) Rückhaltebecken | 35,-- | |
| b) Vorflutleitung 200 m a DM 75,-- | 15,-- | 50,-- |

**3. Öffentliche Spielplätze:**

| | | |
|---|---|---|
| 4 Stück a DM 35.000,-- | = 140,-- | 140,-- |

**4. Grundstücksflächen:**

| | | |
|---|---|---|
| ca. 30.000 a DM 2,-- | = 60,-- | 60,-- |

**5. Planungs- und Nebenkosten:**

| | | |
|---|---|---|
| angenommen mit ca. 10 % | = 250,-- | 250,-- |

**Beitragsfähiger Erschließungsaufwand**

TDM 2.900,--

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

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