

GEMEINDE ALTENHAGEN

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1

- WOHNGEBIET MÜHLENBERG -

PLANZEICHNUNG

TEIL A

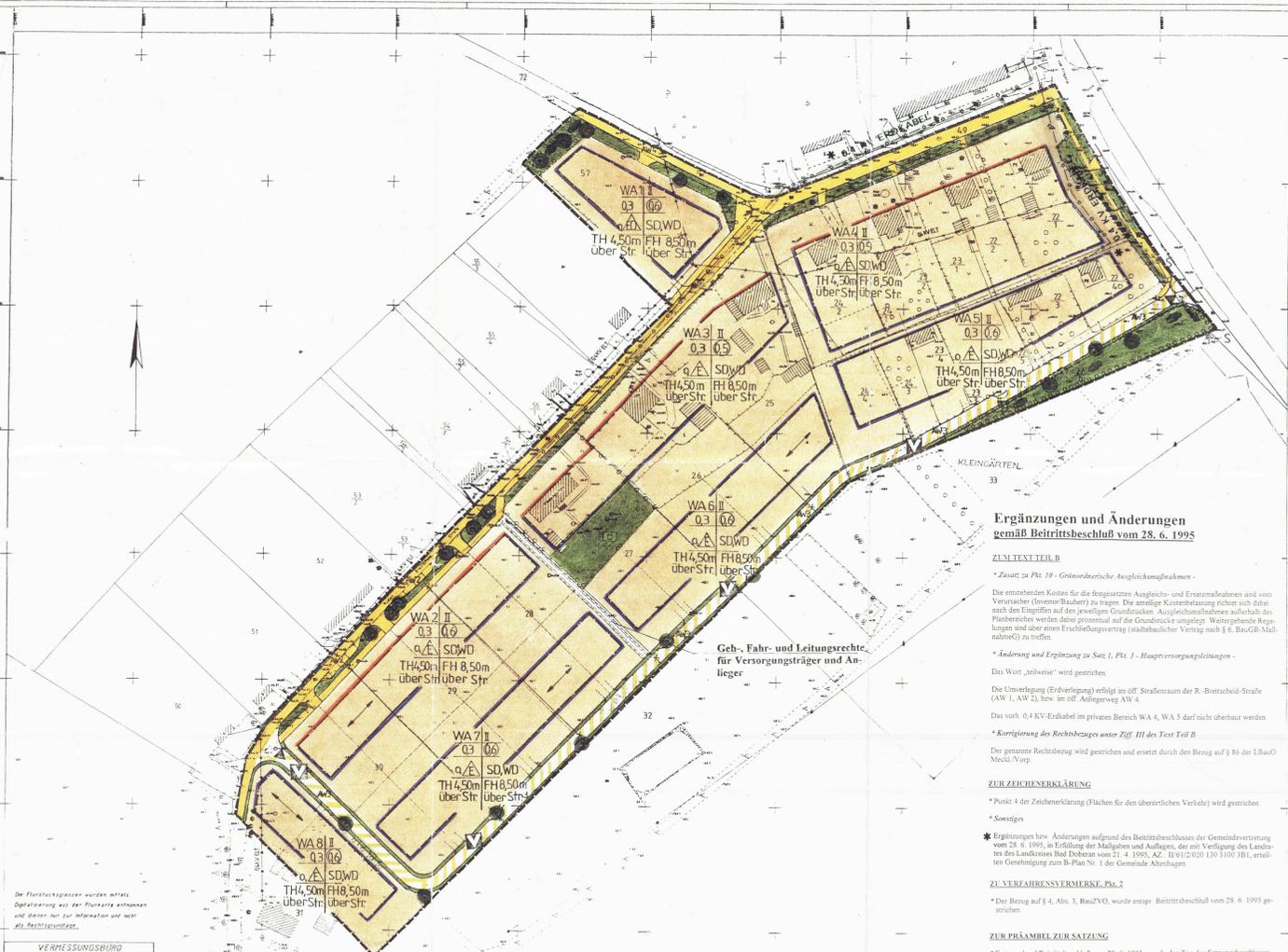
Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a, Abs. 1, Nr. 3, BauGB, unter Beachtung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466).

„Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (LBAuO M/V) vom 26. 4. 1994 (GVOBl. M/V Nr. 11, S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.11.1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberlan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das „Wohngebiet - Mühlberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Altenhagen, den 30.11.1994 Der Bürgermeister

Siegel



VERMESSUNGSBURO	
HANSCH & DEWALD	
Ort	Altenhagen & Plan Bereich
Arbeits-Nr.	10000
Auftraggeber	Altenhagen
Auftrag	1994
Standort	1:1
Beauftragter	Frage
Umsatz	100
Umsatz	100
Umsatz	100

Planungsstand November 1994
ERGÄNZUNG UND ÄNDERUNG GEM. BEITRITTSBESCHLUSS
VOM 28.06.1995 PLANUNGSSTAND JUNI 1995

Planverfasser:

Bauplanung:

Planungsbüro Hoffmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Wismarsche Str. 51, 18236 Kröpelin, Tel./Fax: 038292/7235/36

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA ALLG. WOHNGEBIET - § 4, BauNVO

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB, § 16, BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl § 19, Abs. 1, BauNVO
 0,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß § 20, Abs. 2, BauNVO
 II Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß (EG + ausgeh. DG) § 20, Abs. 1, BauNVO
 TH Traufhöhe als Höchstmaß § 16, Abs. 2, BauNVO
 FH Firsthöhe als Höchstmaß § 16, Abs. 2, BauNVO

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23, BauNVO)

o offene Bauweise § 22, Abs. 4, BauNVO
 - Baugrenze § 23, BauNVO
 - Baulinie § 23, BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 23, BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23, BauNVO

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5, Abs. 2, Nr. 3 und Abs. 4, BauGB)

GEMEINDESTRASSE
 - Straßenverkehrsflächen § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
 - Straßengrenzungslinie § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
 - verkehrsunfähiger Bereich (Geschwindigkeitseinstellung 30 km/h)

5. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)

unterirdische Leitungen
 oberirdische Leitungen

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN, BESTAND (§ 9, Abs. 1, Nr. 13)

öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
 Spielplatz

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6, BauGB)

öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
 Spielplatz

8. MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

9. SONSTIGE PLANZEICHEN
 Sichtfläche
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Baugestaltung (§ 86 der LBAuO M/V)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Nutzungsschablone
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe	Firsthöhe

Transföhöhe: Abstandmaß von Oberkante festgelegte Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims
 Firstöhöhe: Abstandmaß von Oberkante Erdschob-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes (Variante wie bei Gebäudehöhe möglich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Bauweise

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand

49,25 vorhandene Höhe nach HN

94/9 vorhandene Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen Bestand

Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (künftige Flurstücksgrenzen)

Sichtdreieck gem. EAE 85

Böschung

Hauptfruchtigung

Richtungsvorkehr

Einhaustraße

OFF. ANLIEGERWEG AW 1

OFF. ANLIEGERWEG AW 2

OFF. ANLIEGERWEG AW 3

OFF. ANLIEGERWEG AW 4

OFF. ANLIEGERWEG AW 5

OFF. ANLIEGERWEG AW 6

OFF. ANLIEGERWEG AW 7

OFF. ANLIEGERWEG AW 8

OFF. ANLIEGERWEG AW 9

OFF. ANLIEGERWEG AW 10

OFF. ANLIEGERWEG AW 11

OFF. ANLIEGERWEG AW 12

OFF. ANLIEGERWEG AW 13

OFF. ANLIEGERWEG AW 14

OFF. ANLIEGERWEG AW 15

OFF. ANLIEGERWEG AW 16

OFF. ANLIEGERWEG AW 17

OFF. ANLIEGERWEG AW 18

OFF. ANLIEGERWEG AW 19

OFF. ANLIEGERWEG AW 20

OFF. ANLIEGERWEG AW 21

OFF. ANLIEGERWEG AW 22

OFF. ANLIEGERWEG AW 23

OFF. ANLIEGERWEG AW 24

OFF. ANLIEGERWEG AW 25

OFF. ANLIEGERWEG AW 26

OFF. ANLIEGERWEG AW 27

OFF. ANLIEGERWEG AW 28

OFF. ANLIEGERWEG AW 29

OFF. ANLIEGERWEG AW 30

OFF. ANLIEGERWEG AW 31

OFF. ANLIEGERWEG AW 32

OFF. ANLIEGERWEG AW 33

OFF. ANLIEGERWEG AW 34

OFF. ANLIEGERWEG AW 35

TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und § 16, BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Wohngebiet mit II (Erdschob-) ausgebauten Dachgeschoß als Höchstmaß festgesetzt.

2. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB und § 22, BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand allgemein 3,00 m (Mindestabstandsfäche entspr. § 8, BauO) begrenzt wird.

3. Hauptversorgungsleitungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6, BauGB)

Die, den Planbereich kreuzende 0,4 KV-Freileitung, ist im Zuge der Baufreimachung unverändert zu verbleiben.

Die Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine vollbiologische Kläranlage mit Anschluß an die vorh. Vorflutleitung und Zulauf in den Dorfgraben.

Diese vorgesehene abwasserrechtliche Lösung für das Baugebiet hat sich in das Abwasserkonzept der Gesamtgemeinde einzufügen.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25, BauGB)

4. Alle vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

5. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Südosten des Plangebietes ist eine 10 m breite, freiwachsende Hecke anzupflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich einheimische Laubbäume und Sträucher. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden: Schlehe, Hundsrösche, Weißdorn, Haselnuß, Vogelkirsche, Wildapfel, Brombeere, Stachelbeere und Feldahorn.

6. Der Spielplatz ist als Grün- und Ruhezone zu gestalten und entsprechend zu begrünen.

7. Anpflanzung von Straßenbäumen (einheimische Laubbäume) mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm. Flächen zwischen Fußgängerstraße und überbaubarer Grundstücksfäche sind als Grünfläche anzulegen.

8. Alle nicht überbaubaren Grundstücksfächen sind grünzerichtet anzulegen und zu unterhalten.

9. Rest- und Vorbehaltsflächen sind mit Rasen zu begrünen und im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen mit bodendeckenden Gehölzen und landschaftstypischen Bäumen zu bepflanzen.

10. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen, in einer Größenordnung von 4.426 m², die inner- des Planbereiches aus Platzgründen nicht mehr realisiert werden können, werden zwischen der Gemeinde und dem Umweltamt abgestimmt und sind außerhalb des Planbereiches im Gemeindegebiet wie folgt zu realisieren:

* Ausbau und Gestaltung des südlich angrenzenden Löscharweiches als naturnahes Feuchtbiosphären mit Flachwasserbereich (Verdopplung der ursprünglichen Fläche).

* Vorh. Heckenanpflanzung südlich des Planbereiches ergänzen und erweitern.

* Anpflanzung von Straßenbäumen (Birken) entlang des Weges nach Pärchow-Ausbau.

11. Fassadengestaltung (§ 33, Abs. 1, BauGB, § 9, BauNVO)

Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sollen aus keinen reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasflächen, bestehen. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig.

12. Dachform

Es sind generell nur Sattel- und Walmdächer zulässig (Mindestdachneigung 40°, Ausnahmen: Carports und Nebengebäude). Flachdächer werden nicht gestattet.

13. Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

14. Die Tragstrukturen aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. weittüftige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen u. a.).

15. Einfriedlung

Einfriedlungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenseite von 1,00 m, nicht überschreiten.

16. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das diese Fläche als off. Rad- und Gehweg genutzt werden soll, umfasst das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Möglichkeit zur Verlegung unterschiedlichster Leitungen in Abstimmung mit der Gemeinde.

Hinweis

Aus archaischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintriften der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - die Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.7.94

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 26.7.94 durchgeführt worden / Auf Beschluss der Gemeindevertretung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 26.7.94 durchgeführt worden / Auf Beschluss der Gemeindevertretung ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.7.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altenhagen, den 29.7.94 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.7.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aufstellung beschlossen.

Altenhagen, den 29.7.94 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 8.8.94 bis zum 9.9.94 während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausgestellt:

Mo - Do 8.00Uhr - 12.00Uhr
 Di 13.00Uhr - 18.00Uhr
 Do 13.00Uhr - 18.00Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am

in der Zeit vom 26.7.94 bis zum 19.9.94 durch Ausbaur

örtlich bekannt gemacht worden.

Altenhagen, den 31.1.95 Der Bürgermeister

7. Der katasträmliche Bestand am 28.02.95 wurde durch die Katasterbehörde bearbeitet. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da geographische Plankarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regenwasserkanäle können nicht dargestellt werden.

Bad Döberlan, den 28.02.95 Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist angelegt worden.

Altenhagen, den 31.1.95 Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Dabei haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 30.11.94 bis zum 30.11.94 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgestellt.

montags - dienstags von freitags - sonntags von

Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebrannt werden können am in der Zeit von bis zum durch Ausbaur

örtlich bekannt gemacht worden.

Daher wurde eine beschränkte Beteiligung nach § 3, Abs. 3, Satz 2 in Verbindung mit § 13, Abs. 1, Satz 2, BauGB durchgeführt.

Altenhagen, den 30.11.94 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.11.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.11.94 gebilligt.

Altenhagen, den 31.1.95 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Döberlan vom 21.4.1995, Az.: II/61/2/020, mit Nebenbestimmungen und Hinweis von, erteilt.

Altenhagen, den 28.6.1995 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den unterzeichneten Landrat des Landkreises Bad Döberlan vom 28.6.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die wurde am 31.7.1995, Az.: II/61/3/040, bestätigt.

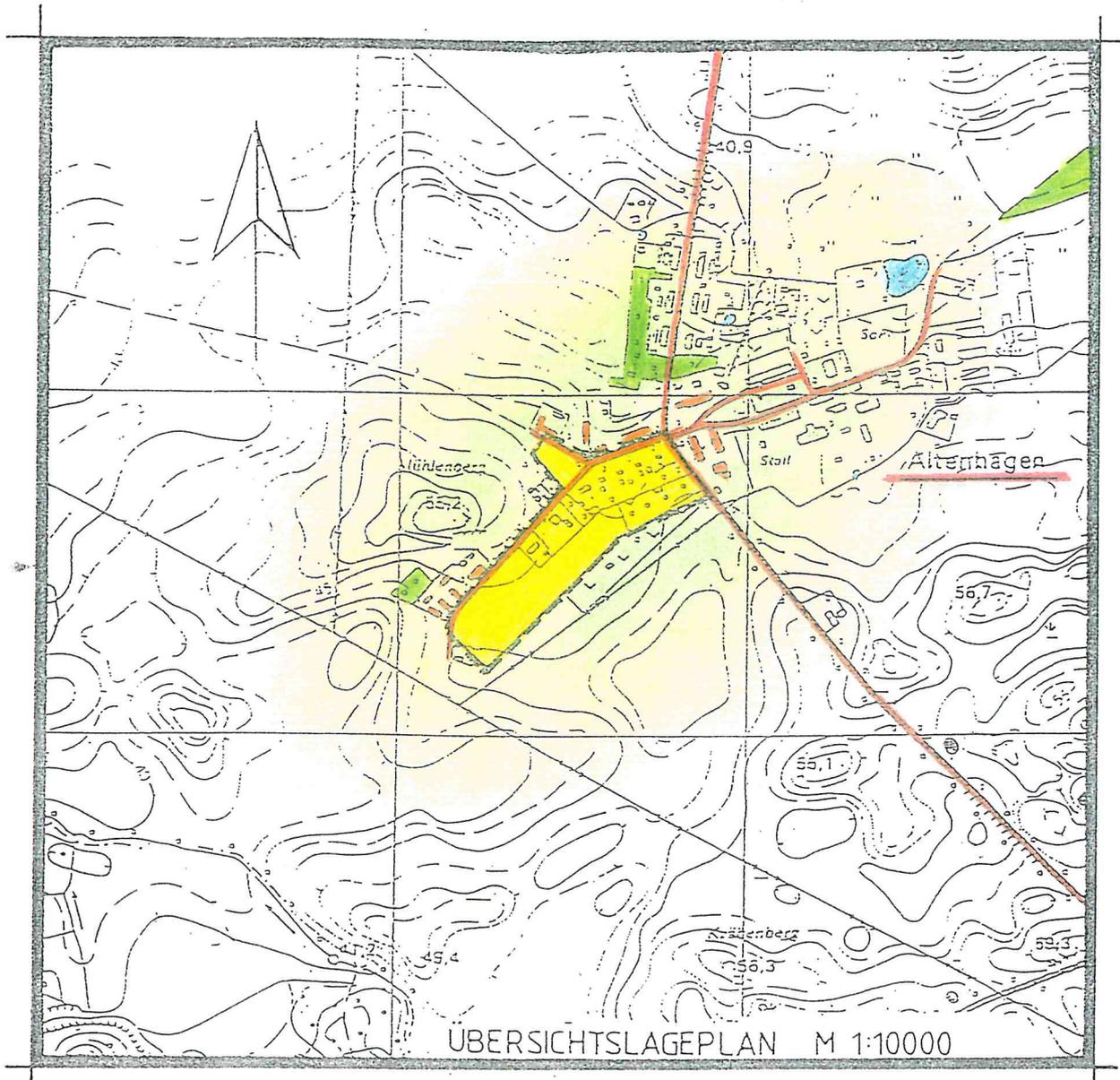
Altenhagen, den 6.10.1995 Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Altenhagen, den 6.10.1995 Der Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer des Bestehens von jedermann einsehen kann, ist über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.10.1995 im Amt, Miteinleitungsblatt in der Zeit vom 7.9.1995 bis zum 28.9.1995 im Amt, Miteinleitungsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Beachtungspflichten (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9, BauGB) hingewiesen worden. Die Satz und ist am 6.10.1995 bekannt gegeben.

Altenhagen, den 6.10.1995 Der Bürgermeister



ALTENHAGEN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/Vorpommern

Begründung

zur Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

- Wohngebiet Mühlenberg -

Planungsstand November 1994

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN
GEM. BEITRITTSBESCHLUSS
VOM 28.06.1995

PLANUNGSSTAND JUNI 1995



[Signature]
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Standort/Planbereich
2. Planungsabsicht/Planungsziel
3. Übergeordnete Planungen
4. Planinhalt/Begründung
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Verkehrsführung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Grün- und Freiflächengestaltung
 - 4.5 Gewährleistung des Immissionsschutzes
5. Umsetzung der Planung
 - 5.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung
 - 5.2 Kosten/Finanzierung

ANLAGE

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN GEM. BEITRITTSBESCHLUSS

VOM 28.06.1995

1. Angaben zum Standort/Planbereich

Der Planbereich stellt die südwestliche Ortslage des Ortes Altenhagen, im Anschluß an das Dorfzentrum, dar. Durch die zusammenhanglose vorhandene Bebauung und die vielen Baulücken läßt diese Ortslage eine städtebauliche Ordnung vermissen.

Die Planung von dringend benötigtem Wohnraum soll einerseits den notwendigen Wohnbedarf decken und darüber hinaus durch Einfügen in die vorhandene Bebauung den derzeit fehlenden eindeutigen Bebauungszusammenhang herstellen und neu ordnen.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 22 bis 30, 31 anteilig, 49 anteilig und 72 anteilig der Flur 2, Gemarkung Altenhagen.

Er hat eine Größe von ca. 4,5 ha, wovon jedoch ca. 40 % eine vorhandene Bebauung darstellen. Die vorhandene Bebauung wurde bewußt in den Planbereich integriert, um den Bebauungszusammenhang herzustellen und neu zu ordnen.

Derzeit werden die Freiflächen zwischen dem Bebauungsbestand als Acker- und Grünflächen sowie teilweise als Kleingärten genutzt.

Der verkehrstechnische Anschluß der Wohnbebauung an das übergeordnete Straßennetz soll an die, den Planbereich schneidende vorhandene Anliegerstraße bzw. an die Landesstraße LIO 11 erfolgen. Der Planbereich ist bereits weitgehend erschlossen (Trinkwasser, teilweise Abwasser, Elt). Schon seit mehreren Jahren hat die Gemeinde die Freiflächen im Planbereich als Wohnbaustandort vorgesehen.

Im F-Plan-Entwurf der Gemeinde (Planungsstand 1991) ist der Planbereich noch als Dorfgebiet (MD) bzw. teilweise als Kleingartenfläche ausgewiesen. Der derzeit in Überarbeitung befindliche F-Plan-Entwurf weist den Planbereich bereits als Wohnbaufläche (W) aus. Somit sind die Planungen aufeinander abgestimmt und die Forderung entspr. § 8, Abs. 2, BauGB erfüllt (Entwicklungsgebot).

2. Planungsabsicht/Planungsziele

Die Gemeinde Altenhagen beabsichtigt im genannten Planbereich, Wohnungsbau in einer Größenordnung von ca. 20-25 Wohneinheiten zu realisieren.

Der Bebauungsplan soll hauptsächlich der Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs der Bevölkerung und hinsichtlich seiner landschaftlich schönen Lage in geringem Umfang einem fremdbestimmten Wohnbedarf dienen.

Es sind nur Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zulässig. Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung sollen der dorftypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht in den großen Baulücken und die Einbindung und Neuordnung der vorhandenen Bebauung, die derzeit keinen Bebauungszusammenhang erkennen läßt.

3. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Altenhagen verfügt derzeit über noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan.

Der im Verfahren befindliche Entwurf hat bereits eine Trägerbeteiligung entspr. § 4, BauGB und eine Bürgerbeteiligung entspr. § 3, BauGB durchlaufen und wurde daraufhin überarbeitet und präzisiert. Die Planungen werden entspr. § 8, Abs. 2, BauGB aufeinander abgestimmt (Entwicklungsgebot).

Die Planung wurde im Vorfeld mit der Kreisverwaltung Bad Doberan, SG Bauleitplanung und dem Amt Kröpelin abgestimmt (Beratung am 12. 1. 1994).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 1 "Wohngebiet Mühlenberg" wurde mit Schreiben vom 17. 2. 1994 entspr. § 246 a, BauGB angezeigt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 25. 3. 1994 empfiehlt eine Minimierung der geplanten WE und des Planbereiches im Bereich "Mühlenberg".

Entsprechend der Empfehlung der Landesplanung wurde der Planbereich mit Beschluß vom 20. 4. 1994 erheblich minimiert.

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

Im vorliegenden B-Plan ist die Baufläche als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4, BauNVO festgesetzt. Somit dient die Baufläche vorwiegend dem Wohnen. Geplant ist der Bau von 20-25 Eigenheimen (Einzel- und teilweise Doppelhäuser) in max. zweigeschossiger Bauweise.

Als max. zweigeschossige Bauweise ist hierbei Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß zu verstehen.

Die Grundflächenzahl wird bei angestrebten dorftypischen Grundstücksgrößen von 650-800 m² auf GRZ = 0,3 und die Geschoßflächenzahl auf GFZ = 0,5 bzw. 0,6 begrenzt.

Bestimmend für die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Bauweisen und Firstrichtungen waren die im bebauten und angrenzenden Bereich vorhandenen Gebäudestrukturen bzw. dorftypischen Siedlungsstrukturen.

Als dorftypische Dachformen sind nur geneigte Dächer, d. h. sowohl Sattel-, als auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

Fassaden sind zu putzen oder zu verklintern. Grelle und die Landschaft beeinträchtigende Farbanstriche sind unzulässig.

4.2 Verkehrsführung

Die vorhandene "Rudolf-Breitscheid-Straße" dient derzeit als Erschließungs- und Anliegerstraße für die vorhandene Bebauung. Sie hat im östlichen Bereich eine Breite von 4,50 m und verengt sich ab Höhe Gabelung auf 3,00 m. Der Anliegerweg AW4 ist ebenfalls bereits vorhanden.

Entsprechend EAE 85 erhält die "Rudolf-Breitscheid-Straße" einen straßenbegleitenden Gehweg, der zum Ausweichen befahrbar ausgebildet wird, bzw. einen Parkstreifen, um den Begegnungsfall PKW-LKW gewährleisten zu können.

Zur Erschließung der zweiten Bebauungsreihe ist ein Anliegerweg AW3 geplant. Er hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt (Mischprinzip). Durch punktuelle Gestaltungsmaßnahmen wird die Fahrbahn als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Der Anliegerweg AW3 greift die Trasse eines derzeit vorhandenen Weges auf, der durch die jetzigen Kleingartenanlieger genutzt wird und bindet an die Hauptstraße (LIO 11) an.

Im Bereich Kindergarten ist ein 3,00 m breiter öffentlicher Verbindungsweg für Fußgänger zu schaffen, um eine fußgängerseitige Querverbindung des langgestreckten Baufeldes zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist der Spielplatz des Kindergartens als öffentliche Fläche zu gestalten und aufzuwerten.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Eine derzeit vorhandene Abwasserleitung DN 200 befindet sich entlang der "Rudolf-Breitscheid-Straße". Sie nimmt lediglich das vorgeklärte Abwasser der Hausklärgruben auf und entwässert über die bereits stark überlastete Kläranlage des Wohnblocks in den Dorfgraben.

Sie hat nur eine geringe Verlegetiefe, so daß eine Freispiegelentwässerung über diese Leitung für das gesamte Baugebiet nicht möglich ist.

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine für das Baugebiet komplexe vollbiologische Kläranlage mit Anschluß an die vorh. Vorfluterleitung und Zulauf in den Dorfgraben. Diese vorgezogene abwassertechnische Lösung für das Baugebiet hat sich in das Abwasserkonzept der Gesamtgemeinde bzw. des Zweckverbandes einzufügen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt ebenfalls über einen Sammler mit Anschluß an die Vorfluterleitung im Bereich LIO 11.

Die Versorgung mit weiteren Medien (Trinkwasser, Elt, Gas, Telefon) erfolgt in Abstimmung mit den Rechtsträgern.

* Ergänzung gem. Beitrittsbeschluß sh. Seite 8 ANLAGE Punkt 1

Die derzeit vorh. 0,4 KV-Elt-Freileitung ist im Zuge der Baumaßnahme ~~ggf. teilweise~~ umzuverlegen (Erdverlegung).

* Streichung gem. Beitrittsbeschluß
sh. Seite 8 ANLAGE Punkt 2

* Ergänzung gem. Beitrittsbeschluß sh. Seite 8 ANLAGE Punkt 3

4.4 Grün- und Freiflächengestaltung

Die Freiflächen zwischen dem vorh. Bebauungsbestand werden derzeit als Acker- und Grünflächen sowie teilweise als Kleingärten genutzt.

Mit der vorgesehenen Bebauung in diesem Bereich ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt.

In der Konkretisierung der Planung wird der Eingriff durch geringe Breiten der Straßentrassen, durch Begrünung des Straßenraumes und den unbedingten Erhalt vorh. Bäume begrenzt. Die Randbereiche der Straßen sind zu begrünen.

Notwendig werdender Bodenabtrag sollte im Niederungsbereich "Löschwasserteich" und an den zu bepflanzenden Gebietsrändern aufgefüllt werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Südosten des Planbereiches mit einer ca. 10 m breiten Anpflanzung zu versehen. Insbesondere sind folgende Arten zu verwenden:

- * Schlehe
- * Hundsrose
- * Weißdorn
- * Haselnuß
- * Vogelkirsche
- * Wildapfel
- * Brombeere
- * Stieleiche und
- * Feldahorn.

Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 4.426 m², die innerhalb des Planbereiches aus Platzgründen nicht mehr realisiert werden können, wurden zwischen der Gemeinde und dem Umweltamt abgestimmt und sind außerhalb des Planbereiches im Gemeindegebiet wie folgt zu realisieren:

- * Ausbau und Gestaltung des südlich angrenzenden Löschwasserteiches als naturnahes Feuchtbiotop mit Flachwasserbereich (Verdopplung der derzeitigen Fläche),
- * vorh. Heckenanpflanzung südlich des Planbereiches ergänzen und erweitern,
- * Anpflanzung von Straßenbäumen (Birken) entlang des Weges nach Parchow-Ausbau.

Innerhalb der Freiflächengestaltung sollte der Spielplatz des Kindergartens als öffentliche Ruhezone im Zentrum des Bebauungsgebietes gestaltet und qualitativ aufgewertet und begrünt werden.

Die festgesetzten und empfohlenen öffentlichen und privaten grünordnerischen Maßnahmen sollten in der Lage sein, einen entsprechenden Ausgleich für den Verlust an Naturraum zu schaffen und um vermeidliche Beeinträchtigungen der Kleinklimas zu mildern.

* Ergänzung gem. Beitrittsbeschuß sh. Seite 9 ANLAGE Punkt 4

4.5 Gewährleistung des Immissionsschutzes

Da in einem für den Planbereich relevanten Umkreis immissionssträchtige Betriebe und Anlagen weder vorhanden und auch nicht geplant sind, können immissionsbezogene Störungen der im Planbereich vorhandenen WA-Nutzung ausgeschlossen werden.

Die einzige in Altenhagen vorh. immissionssträchtige Stallanlage hat einen Abstand von mehr als 450 m und liegt am östlichen Ortsrand, so daß durch die Hauptwindrichtung NW und den großen Abstand Geruchsbeeinträchtigungen, gerade im ländlichen Bereich, nicht mehr relevant sind.

5. Umsetzung der Planung

5.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

- Einholung eines Baugrundgutachtens,
 - Die Eigentumsverhältnisse des Baugeländes sind in einem Vordruck "Eigentümerverzeichnis" von einem amtlich bestellten Vermessungsingenieur zusammenzustellen und zu beglaubigen.
 - Die vorh. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind teilweise privat, teilweise Gemeindeeigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind notwendig. Diese sollten auf freiwilliger Basis angestrebt werden.
- Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff, bzw. 85 ff, BauGB Gebrauch gemacht werden.
- Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist vorrangig von den notwendigen Erschließungsmaßnahmen abhängig.
 - Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vor Hochbaubeginn, spätestens jedoch vor dem Einzug, für die angrenzenden Grundstücke fertigzustellen.

5.2 Kosten/Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Durchführung trägt die Gemeinde zusammen mit einem Erschließungsträger oder einer Bauherrengemeinschaft. Die Finanzierung ist vertraglich zu regeln.

Altenhagen, den 30.11.94


Bürgermeister
Gemeinde Altenhagen



Anlage

Zur Begründung zur Satzung über den B-Plan Nr. 1
„WOHNGEBIET MÜHLENBERG“ DER Gemeinde Altenhagen.

ERGÄNZUNG UND ÄNDERUNG

gemäß Beitrittsbeschluß vom 28.06.1995

1.* zu Punkt 4.3

Ergänzung Wärmeversorgung mit Erdgas

Die Wärmeversorgung der Gemeinde Altenhagen und somit auch des Planbereiches erfolgt mit Erdgas.

Die Stadtwerke Rostock AG erklärt sich, entgegen ihrer Stellungnahme vom 11. 8. 1994, definitiv bereit, die Gemeinde Altenhagen kurzfristig mit Erdgas zu versorgen. Durch den gepl. Einwohnerzuwachs ist die Wirtschaftlichkeit gegeben. Ein Konzessionsvertrag wird der Gemeinde unverzüglich vorgelegt.

Erschließungsbeginn ist noch für 1995 geplant. Der Ausbau des Ortsnetzes soll 1996 erfolgen (Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG sh. Anlage).

Somit ist die Bereitstellung von Erdgas als Wärmeversorgungsmedium für den Planbereich abgesichert.

2.* zu Punkt 4.3

Umverlegung ELT-Freileitung
das Wort „teilweise“ wird gestrichen

3.* zu Punkt 4.3

Ergänzung ELT-TRASSIERUNG

Die Führung des vorh. 0,4 KV-Kabels (erdverlegt) der HEVAG wurde nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für erdverlegte Leitungen ist entspr. Aussage der HEVAG kein Sicherheitskorridor vorzusehen. Sie dürfen jedoch nicht überbaut werden. Diese Forderung erscheint als Festsetzungen unter Punkt 3 des Text Teil B. Eine Konsultation bei der HEVAG Kröpelin, Herrn Dörnbrack, am 7. 6. 1995 ergab, daß die in der Stellungnahme vom 30. 8. 1994 genannte und im Lageplan gekennzeichnete 20 KV-Freileitung nicht den Planbereich kreuzt, sondern parallel zur süd-östlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 30 - 60 m verläuft (sh. Planzeichnung). Somit sind Trassenführung und Sicherheitsabstand für den Planbereich nicht mehr relevant.

Die 0,4 KV-Freileitung wird, entsprechend Aussage der HEVAG, Herrn Dörnbrack, nach genehmigtem B-Plan und entspr. Antragstellung auf Umverlegung in den öff. Straßenraum der R.-Breitscheid-Straße bzw. in den Anliegerweg AW 4, verlegt.

Dieses ist nun ebenfalls unter Punkt 3, Text Teil B festgesetzt.

Ein Sicherheitskorridor ist somit ebenfalls nicht notwendig.

4.* zu Punkt 4.4

Ergänzung Kostenzuordnung Ausgleichsmaßnahmen

Die räumliche und kostenseitige Zuordnung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch zusätzl. textl. Festsetzungen in der Satzung geregelt.

Die entstehenden Kosten sind vom Verursacher (Investor/Bauherr) zu tragen, wobei sich die anteilige Kostenbelastung nach dem Eingriff auf dem jeweiligen Grundstück richtet. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches werden prozentual auf die Grundstücke umgelegt.

Weitergehende Regelungen werden über einen städtebaulichen Vertrag nach § 6, BauGB-MaßnahmenG getroffen.


Bürgermeister
Altenhagen



Altenhagen, Juni 1995