

STADT KRÖPELIN SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 -WOHNGEBIET „AM GARTENWEG“- östlich des Gartenweges - südlich der Kleingärten



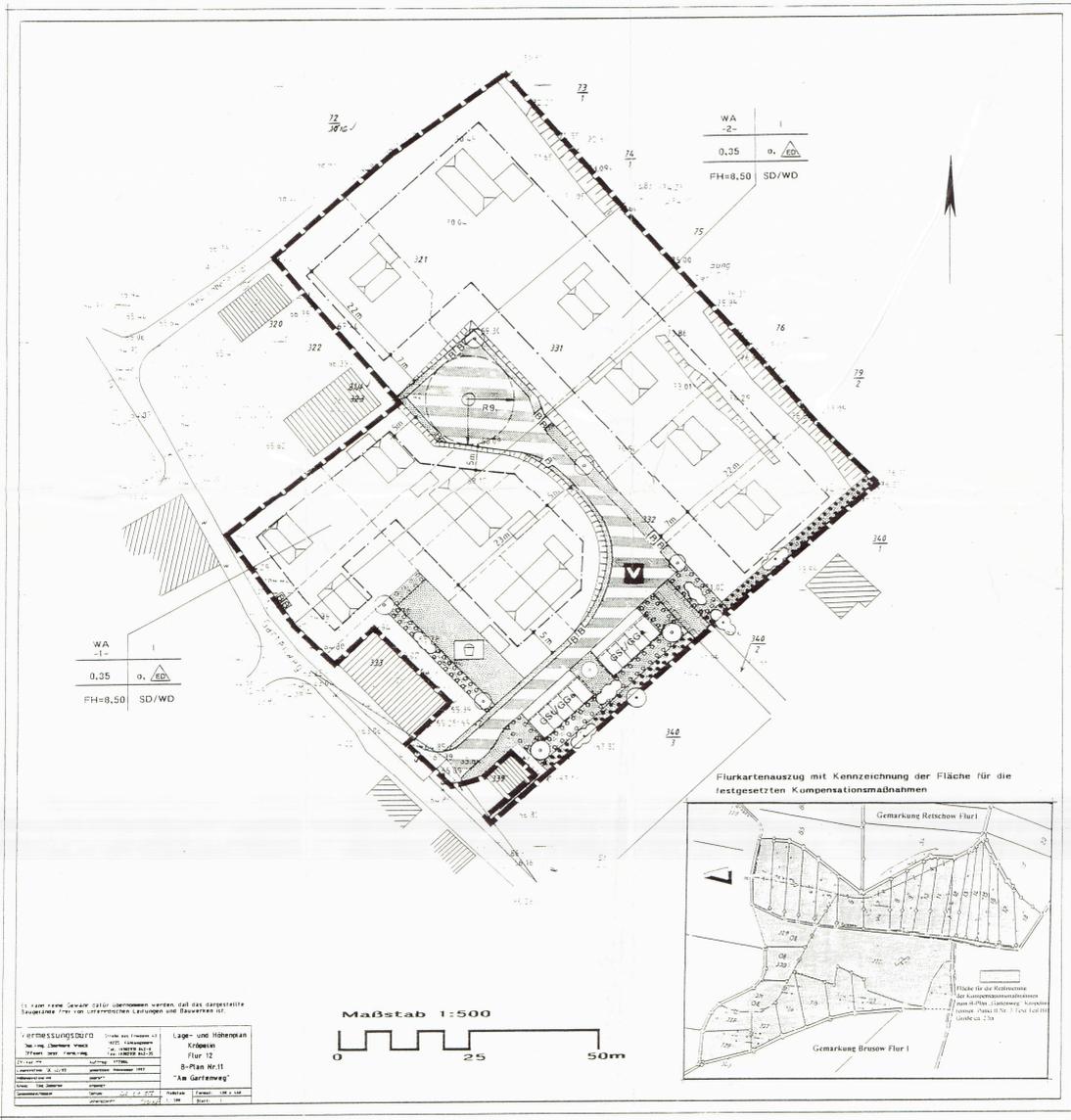
PLANZEICHNUNG TEIL A

Vorläufiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB unter Beachtung des Investitionsrichtungs- und Wohnbauausgleichsgesetzes vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 946).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 123), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauverfahren und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 587).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I, S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen (Investitions- und Wohnbauausgleichsgesetz) vom 22. April 1993 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) vom 26. 4. 1994 (GVBl. M-V Nr. 11, S. 518), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.04.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 -Wohngebiet „Am Gartenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister
Siegel



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzung

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

WA - ALLG. WOHNGEBIET - § 4, BauNVO

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

0,35 Grundflächenzahl § 19, Abs. 1, BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (ausgebautes DG) § 20, Abs. 1, BauNVO
FH Firsthöhe § 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
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23, BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6, BauGB)

— Straßbegrenzungslinie § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB
☑ verkehrsberuhigter Bereich (Geschwindigkeitsdämpfung 30km/h)

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

▨ öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
□ Spielplatz

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 4, BauGB)

□ GSt Gemeinschaftsstellplätze
□ GGs Gemeinschaftsgaragen

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6, BauGB)

▨ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hier: Reissierung von Ausgleichsmaßnahmen
○ Anpflanzung von Bäumen
○ Anpflanzung von Sträuchern
▨ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern hier:
○ Erhaltung von Bäumen
○ Erhaltung von Sträuchern

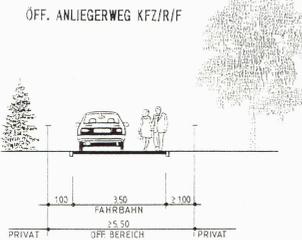
8. SONSTIGE PLANZEICHEN

△ Sichtdreieck
▨ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasteten Flächen § 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB
Baugestaltung (§ 86 LBAuO M-V)
WM Walmdach
SD Satteldach
Nutzungsschablone
Baugebiet
Ordnungsnummer der Baufelder
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Bauweise
Firsthöhe
Dachform
Firsthöhe: Abstandsmaß von Oberkante Erdschall-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9, Abs. 7, BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

▨ Gebäudebestand
64.80 vorhandene Höhe nach HN
332 vorhandene Flurstücksbezeichnung
— Flurstücksgrenzen Bestand
- - - - - In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (künftige Flurstücksgrenzen)
▨ Böschung
-1- Ordnungsnummer der Baufelder
○ Wendekreisdurchmesser
B Bereitstellplatz für Mülltonnen im Rahmen der Straßenrandentsorgung

REGELPROFIL M 1:100



TEXT TEIL B

Textliche Festsetzungen

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

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Kleinreihen als Nebenanlagen wird entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Wohngebiet mit 1- festgelegt.

Als Firsthöhe ist hierbei das Abstandsmaß von Oberkante Erdschall- Rohfußboden bis Oberkante Dachschal des Firstes.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen bis 1,50 m mit Gebäudeteilen, wie Balkone, Erker o.ä. ist zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Der seitliche Grenzabstand der Wohngebäude zur Grundstücksgrenze wird generell auf 3,00 m begrenzt (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBAuO M-V).

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze möglich.

4. Hauptversorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit einem 3,50 m breiten Anliegerweg, der im Mischprinzip genutzt wird. Im Anschlußbereich an den Gartenweg wird der Anliegerweg auf 4,75 m aufgeweitet. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgewiesen.

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergroßer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der süd-östlichen Planbereichsgrenze dient der möglichen Erschließung und Anbindung von zusätzlichen Fremdanliegern außerhalb des Planbereiches zugunsten dieser Anlieger, der entspr. Ver- und Entsorgungsträger und der Allgemeinheit.

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

1. Festlegungen der Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind in standortgerechten heimischen Arten und in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden: Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Rotkastanie, Stieleiche, Rotbuche.

Es sind Hochstämmle mit einem Mindestumfang von 16-18cm, gemessen in 1,30m Höhe, einzusetzen.

Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Strauchbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden: Haselnuß, Weiden, Eberesche, Handrosen, Salbe, Traubenkirsche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Hartjäger, Schneeball, Flieder, Rostrosen, Schwarzer Holunder.

Für Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Nadelgehölze ausgeschlossen.

2. Öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind unter Punkt 1 genannten Gehölzarten zu verwenden.

Private Grundstücksflächen sind vom öffentlichen Bereich bis zur Bauflucht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind hier nur für Zuwege und Zufahrten zulässig.

3. Kompensationsmaßnahmen

Darüber hinaus wird gemäß § 8a BNatSchG folgende Kompensationsmaßnahmen, außerhalb des Planbereiches, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt: „Anhebung des Wasserstandes im Brusower Moor“.

Der Wasserstand im Brusower Moor soll soweit angehoben werden, daß eine weitere Bewirtschaftung der Grünflächen möglich ist.

Die tiefer gelegten, im Zentrum des Moores befindlichen verschliffenen Flächen können auch vermais werden. Das exakte Maß der Wasserstandshebung hat auf Grundlage eines Höhenvolumenrechens zu erfolgen. In der Kompensationsmaßnahme einbezogen sind folgende Flächen der Gemarkung Brusow, Flur 1, Flurstück 329-339 sowie der Gemarkung Retschow, Flur 1, Flurstück 1-18 (sh. Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der betreffenden Flächen).

Auf der Grundlage einer Ausführungsplanung ist dazu eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Diese Maßnahme ist spätestens mit Beendigung der Baumaßnahmen im B-Plan-Bereich „Gartenweg“ ebenfalls fertigzustellen.

Für die festsetzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß § 8a BNatSchG folgende Festsetzung zur Zuordnung und Kostenverteilung getroffen:

- Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher zu tragen
- Die Kosten werden in Form einer Sammelzuordnung umgelegt und auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab hierfür ist die überbaubare Grundstücksfläche.
- Diese Maßnahmen können auch vor dem Eingriff durchgeführt werden.
- Die Kosten werden geteilt gemacht, sobald die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Die Einverständniserklärung der Eigentümer der Grundstücke, auf denen die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen sollen liegen vor.

Restflächen sind mit Rasen zu begrünen und mit bodendeckenden Gehölzen und landestypischen Bäumen (sh. oben) zu bepflanzen.

Der Spielplatz ist als Grün- und Ruhezone zu gestalten und entsprechend zu unterhalten. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzes sind keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern und Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (wie z. B. Dornen) zu verwenden.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBAuO Meckl./Vorp.)

1. Fassadengestaltung

Die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sollen aus keiner reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasflächen, bestehen.

2. Dachform

Es sind generell nur Sattel- und Walmdächer zulässig (Ausnahmen: Carports und Nebengebäude). Flachdächer werden nicht gestattet. Die Dachneigung im gesamten Plangebiet ist als harte Bedachung auszuführen.

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

4. Die Tragstrukturen aller befestigten Flächen sind versickerungsfähig auszuführen (z. B. weitaugiger Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

5. Einfriedung

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenseite von 1,00 m, nicht überschreiten. Es sind nur Holzzaune oder Heckenpflanzungen zulässig.

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GvBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Arbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.05.1997. Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses sind durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 02.12.1997 bis zum 09.01.1998 durch Abdruck in der Zeitung erfolgt.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB beteiligt worden.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

3. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung. Darauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen worden.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 17.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.01.1998 bis zum 06.02.1998 während folgender Zeiten nach § 3, Abs. 2, BauGB öffentlich ausliegen.

Montag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr	und	13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr - 12.00 Uhr		

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.12.1997 in der Öffentlichkeit und in der Zeit vom 18.12.1997 bis zum 06.02.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden. Die Grundzüge der Planung wurden von dieser Änderung geringfügig nicht berührt. Daher wurde bezüglich der Änderung vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.02.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 18.05.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezogen. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand, das eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverordnende Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreklamations können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 18.05.1998 Leiter des Katasteramtes

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.04.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.04.1998 von der Stadtvertretung abgelehnt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 29.04.1998 gebilligt.

Kröpelin, den 29.04.1998 Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 21.08.1998, Az.: II/61/2/010.13051041.B11, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

Kröpelin, den 21.08.1998 Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den stützungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 23.08.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 23.08.1998 bestätigt.

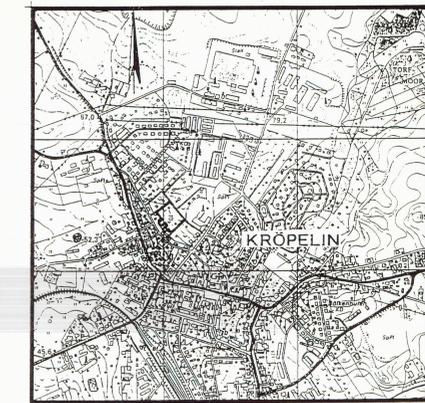
Kröpelin, den 23.08.1998 Der Bürgermeister

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

Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.05.1998 durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltungsdauer der Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 29.05.1998 in Kraft getreten.

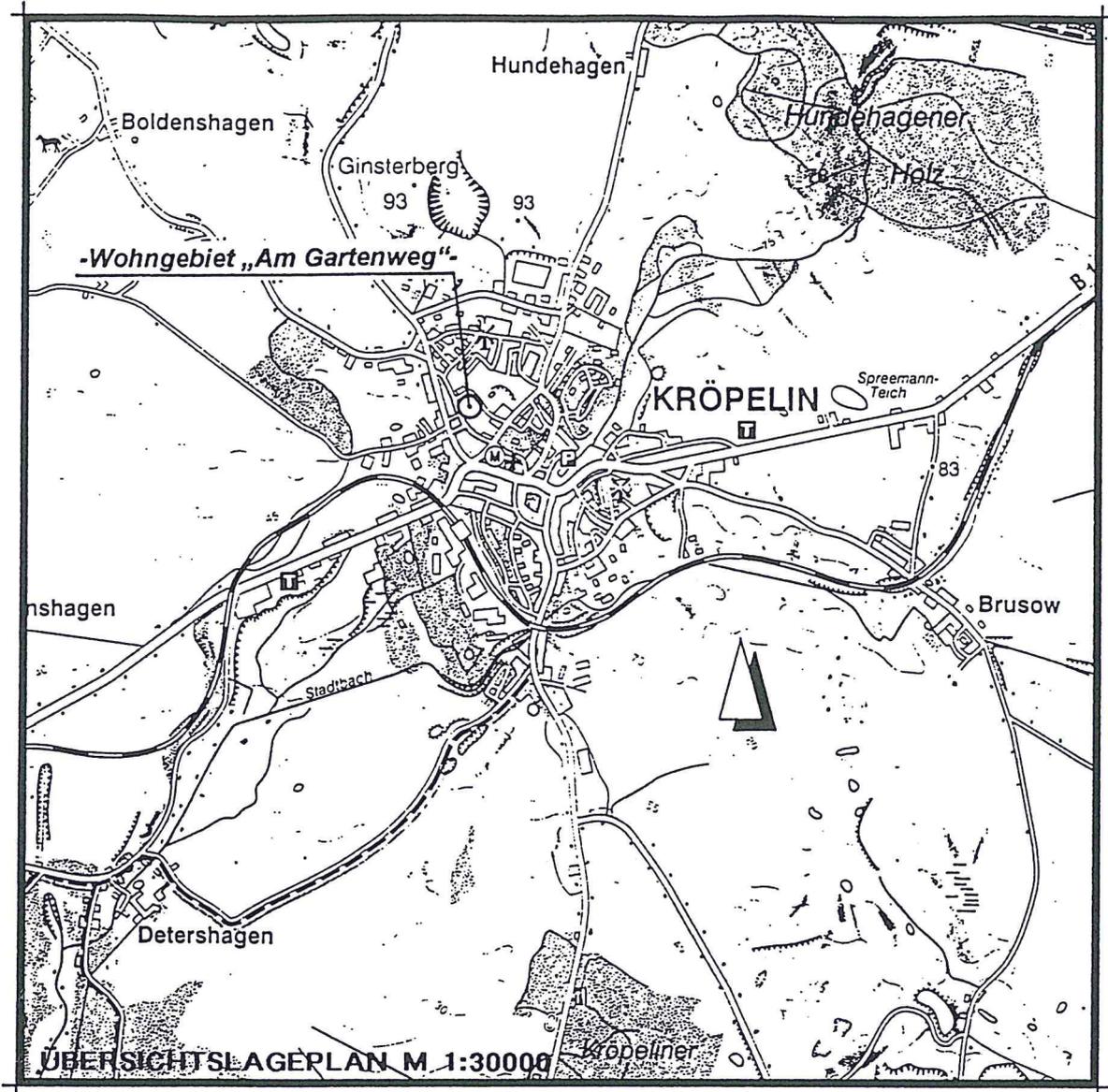
Kröpelin, den 29.05.1998 Der Bürgermeister



STADT KRÖPELIN
Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
-WOHNGEBIET „AM GARTENWEG“-
Kröpelin, den 29.05.1998 Bürgermeister



Planungsamt Kröpelin
ARCHITECTEN + INGENIEURE
Wismarsche Straße 51 18238 Kröpelin



STADT KRÖPELIN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg/ Vorpommern

Begründung
zur Satzung über den

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

-WOHNGEBIET „AM GARTENWEG“-

Kröpelin, März 1998



Jens Boed
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Standort/Planbereich

2. Planungsabsicht/Planungsziele

3. Übergeordnete Planung

4. Planinhalt/Begründung

4.1 Bebauung

4.2 Verkehrsführung

4.3 Ver- und Entsorgung

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

4.5 Abfallverwertung und -entsorgung

4.6 Immissionsschutz

5. Auswirkungen der Planung

6. Umsetzung der Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

6.2 Kosten/Finanzierung

7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung und Abwägung

8. Anlagen

Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung Planbereich

Anlage 2 - Flächenbilanz zum Planbereich

Anlage 3 - Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan vom 20.03.1998

1. Angaben zum Planbereich

Der Planbereich befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Kröpelin, direkt am Gartenweg, zwischen Stadtzentrum im Südosten, der Bebauung Strandstraße im Osten und dem Wohngebiet „Am Wedenberg“ im Westen.

Der Geltungsbereich ist unbebaut mit dreiseitigem unmittelbarem Abschluß an vorhandene zusammenhängende Bebauung.

Nördlich grenzen direkt Dauerkleingärten an den Planbereich. Auf Grund seiner Größe besteht jedoch ein Planungsbedürfnis.

Der Geltungsbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt, der im Verfahren kurz vor der Genehmigung steht, als Wohnbaufläche -W- gekennzeichnet.

Der Planbereich besteht aus den Flurstücken 321, 331 und 332 der Flur 12 der Gemarkung Kröpelin (sh. Anlage 1 -Kennzeichnung Planbereich-). Er hat eine Größe von 0,9 ha.

Derzeit besteht der Planbereich aus verwilderten Haus- und Kleingärten.

Der verkehrstechnische Anschluß der Grundstücke erfolgt über einen rückwärtigen Anliegerweg mit Anbindung an den Gartenweg.

2. Planungsabsicht/Planungsziel

Es wird beabsichtigt, im genannten Planbereich ca. 10-12 WE als Einzel- oder Doppelhausbebauung zu realisieren.

Der Bebauungsplan dient hauptsächlich der Deckung des dringend benötigten Wohnbedarfs der Bevölkerung. Parzellierung, Anordnung und Gestaltung der geplanten Wohnbebauung soll der ortstypischen Bebauungsstruktur angepaßt werden.

3. Übergeordnete Planung

Die Stadt Kröpelin verfügt derzeit noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der F-Plan-Entwurf steht jedoch innerhalb des Verfahrens kurz vor der Genehmigung. In ihm ist der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes als Wohnbaufläche -W- gekennzeichnet.

Die Planungen wurden somit entspr. § 8 Abs. 2 BauGB aufeinander abgestimmt (Entwicklungsgebot).

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 11 „Am Gartenweg“ wurden entspr. § 246a BauGB der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.11.1997 gibt es aus raumordnerischer Sicht zur beabsichtigten Planung keine Einwendungen.

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 vom 10 bis max. 12 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhausbebauung. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit -I- festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird bei der geplanten Ortsrandbebauung auf GRZ = 0,35 begrenzt.

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

Diese Festsetzungen entsprechen den angestrebten Bebauungszielen seitens der Stadt Kröpelin.

In den Baufeldern ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze auf generell 3 m begrenzt wird (Mindestabstandsfläche entspr. § 6 LBauO M/V).

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch als Grenzbebauung zulässig.

Auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen wurde bewußt verzichtet, um die Möglichkeit unterschiedlicher Gebäudeanordnungen offenzuhalten.

4.2 Verkehrsführung

Zur verkehrsseitigen Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist ein rückwärtiger Anliegerweg geplant. Er hat eine Fahrbahnbreite von 3,50m und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt. (Mischprinzip).

Die Anbindung des Anliegerweges an den Gartenweg ist Resultat der Gelände- und Sichtverhältnisse und in der geplanten Form die optimale Variante. Im Einmündungsbereich wird der Anliegerweg auf 4,75m aufgeweitet. Der Anliegerweg wird mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung 30km/h ausgeschildert.

Zur Bereitstellung von Besucherparkplätzen und der darüber hinaus zur Deckung eines gewissen öffentlichen oder privaten Fremdbedarfes werden an der südlichen Planbereichsgrenze Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Straßen- und Wegeführungen im öffentlichen Bereich sind entspr. DIN 18024/1 und /2 behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen. Ein entspr. Anteil an Kfz-Stellplätzen ist für Behinderte vorzuhalten.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser ist nach Angaben des Zweckverbandes durch die, den Planbereich tangierende, Versorgungsleitung DN 80 im Gartenweg gewährleistet. Die Möglichkeit der Gasversorgung ist durch die ebenfalls vorhandene Versorgungsleitung im Gartenweg gegeben.

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird im Bereich des Anliegerweges gesammelt und im freiem Gefälle bis zu einer Pumpenstation an der Planbereichsgrenze geleitet. Von dort ist mittels einer Druckleitung der Anschluß an das öffentliche Netz in Abstimmung mit dem Zweckverband zu realisieren.

Das Regenwasser wird ebenfalls im Bereich des Anliegerweges gesammelt und dann über Anschluß an eine vorh. Regenwasserleitung, die das Grundstück Pferdemarkt 6 quert, dem öffentl. Mischwasserkanal in der Strandstraße zugeführt.

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

4.4 öffentliche Grün- und Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der Freiflächengestaltung soll der Spielplatz als Ruhezone gestaltet und begrünt werden.

Die Fläche des Planbereiches ist derzeit als verwilderter Bereich ehemaliger Haus- und Kleingärten anzusehen.

Mit der vorgesehenen Bebauung ist ein Eingriff in Naturflächen verbunden, den es so gering wie möglich zu halten gilt, bzw. der entspr. Naturschutzgesetz M/V vom 10.01.1992 bzw. § 8 Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen ist.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die „Anhebung des Wasserstandes im Brusower Moor“ als eine geeignete Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die diesbezüglichen Flächen liegen zwar außerhalb des Planbereiches und zu diesem auch in entsprechender Entfernung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diese Maßnahme jedoch sinnvoll und inhaltlich zweckmäßig und insofern als Kompensationsmaßnahme besser geeignet, als punktuelle Einzelmaßnahmen im Planbereich.

Auf Grund der flächenmäßigen Größe der abgestimmten Kompensationsmaßnahmen (ca. 2,00 ha) ist auch die notwendige Fällung von 2 hochstämmigen Birnbäumen im südwestlichen Plangeltungsbereich ebenfalls mit ausgeglichen. Dieses ist ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Diese Kompensationsmaßnahme ist im Text Text B festgesetzt und die entspr. Fläche im Flurkartenauszug konkret definiert. Da es sich bei der festgesetzten Kompensationsmaßnahme um eine konkrete vorhabenbezogene Maßnahme und nicht um ein Berechnungsmodell handelt, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im weiteren sind Anpflanzungen nach Maßgabe der im Text Teil B Pkt. II getroffenen grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen.

Für die Anpflanzung sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher in der vorgegebenen Qualität zu verwenden.

Bäume: Stammumfang 16-18 cm
gemessen in einer Höhen von 1,30 m über Boden

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe = 60-100 cm

Sie sind in ihrer Art entsprechend zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Bäume sind mit offener Vegetationsfläche von mind. 12m² zu pflanzen.

Eine Begrünung im Bereich der Scheune an der westlichen Planbereichsgrenze ist auch gestalterisch zwingend notwendig. Hierzu sind ebenfalls die vorgegebenen Gehölzarten zu verwenden.

Eine Begrünung des Straßenraumes wird vorgegeben. (Anpflanzungen von Straßenbäumen, Begrünung der Randbereiche der Straße). Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume kann bis zu 5 m abgewichen werden, jedoch ohne die festgesetzte Anzahl zu verringern.

Mit Rasen zu begrünende Flächen sollten als Naturwiese entwickelt werden.

Für Obstbaumpflanzungen auf den Grundstücken sind hochstämmige Bäume empfehlenswert (z. B. die Apfelsorte Gravensteiner oder Hasenkopf).

Grundstückseinzäunungen sollten vorrangig als Heckenpflanzungen ausgeführt werden.

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes werden folgende Maßgaben vorgegeben:

- Alle befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens minimierende Befestigungen wie Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Oberflächenwasser von Hof-, Platz- und Wegeflächen sind durch entspr. Gefälleausbildungen weitestmöglich in angrenzende Vegetationsflächen zur Versickerung zu bringen.

4.5 Abfallverwertung und -entsorgung

Bei dem im Planbereich anfallenden Abfall handelt es sich um typischen Hausmüll. Die Abfallverwertung und -entsorgung richtet sich nach den gemeindlichen Vorschriften. Der Planbereich wird durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises entsorgt.

4.6 Immissionsschutz

Bei der Bauleitplanung sind gemäß BImSchG grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, und damit auch des Schallschutzes, zu berücksichtigen. Dabei sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen - hier Lärmbelastigungen - auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

3. Die Auswirkungen auf die Umwelt und Landschaft werden durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Durch entspr. Festsetzungen wurden die zur Realisierung des Planungszieles notwendigen Eingriffe minimiert, zum Beispiel durch:
 - Festsetzung von flächenmäßig großen Ausgleichsmaßnahmen (Anhebung des Wasserstandes im Brusower Moor ca. 2 ha)
 - geringstmögl. Erschließungselemente (Trassierung, Straßenbreite ...)
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen
 - Festsetzung standortheimischer Bepflanzungen
 - Die Ausgleichsmaßnahmen konzentrieren sich im Planbereich
4. Zur Realisierung der Bebauungsabsicht sind bodenordnende Maßnahmen in Form von Grundstücksneubildungen unerlässlich. Die Erschließungsstraße und der Spielplatz werden nach dessen Realisierung der Stadt Kröpelin übereignet.
5. Alle entstehenden Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum B-Plan und mit der Planung und Realisierung der Erschließung werden durch einen Vorhabenträger getragen.

6. Umsetzung de Planung

6.1 Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung

- Einholung eines Baugrundgutachtens,
- Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind ausschließlich Privatflächen. Bodenordnerische Maßnahmen zur Grundstücksbildung sind notwendig. Diese sind durch einen amtlichen Vermessungsingenieur durchzuführen.
- 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.

6.2 Kosten/Finanzierung

Durch einen Vorhabenträger werden sämtliche Planungs- und Realisierungskosten, einschließlich Vermessung und Erschließung, getragen. Hierzu wird ein „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Erschließungsmaßnahmen der inneren Erschließung des Planbereiches auf eigene Kosten zu tragen.

Die Stadt verpflichtet sich, die entsprechenden Erschließungsanlagen kosten-, lasten- und pfandfrei in ihre Unterhaltung und Versicherungspflicht zu übernehmen.

7. Ergebnisse der Trägerbeteiligung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Die Bürger erhielten im Rahmen des Auslegungsverfahrens § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung. Davon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Innerhalb der Bürgerbeteiligung entspr. § 3 Abs. 2 (öffentl. Auslegung des Planentwurfes) wurden keine Hinweise, Bedenken und Anregungen abgegeben bzw. geäußert!

Innerhalb der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan entspr. § 4 Abs. 1 und 2 wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange, welche von der Planung berührt sein könnten und die Nachbargemeinden beteiligt.

Eine noch effektivere Ausnutzung der zu Verfügung stehenden Bauflächen führte im Rahmen des Verfahrens und entsprechend des Planungsfortschrittes zu einer Änderung des B-Plan-Entwurfes. Da die getätigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, wurde betreff der Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei äußerten sich Bürger (sh.Pkt. 33).

Von den abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgern enthielten 33 Stellungnahmen Bedenken, Hinweise und Anregungen, welche in die Abwägung einfließen. Diese Träger öffentlicher Belange bzw. Bürger sind im folgenden benannt:

1. Deutsche Telekom
2. Wirtschaftsministerium M/V
3. Straßenbauamt Stralsund
4. Regionalverkehr Küste GmbH
5. Grüne Liga M/V e. V.
6. Landesamt für Bodendenkmalpflege
7. Geologisches Landesamt M/V
8. STAUN Abt. Naturschutz
9. STAUN Abt. Wasserwirtschaft
10. STAUN Abt. Abfallwirtschaft
11. STAUN Abt. Immissionsschutz
12. Landesvermessungsamt M/V
13. Wasser- und Bodenverband Bad Doberan
14. Gewerbeaufsichtsamt
15. Amt für Landwirtschaft Bützow
16. Zweckverband „Kühlung“ Bad Doberan
17. Verbundnetz Gas AG
18. Stadtwerke Rostock AG
19. Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Bad Doberan
20. Landesamt für Umwelt und Natur
21. Landkreis Bad Doberan, der Landrat (gez. Fink)
22. Landkreis Bad Doberan, Untere Bauaufsichtsbehörde
23. Landkreis Bad Doberan, SG Brandschutz
24. Landkreis Bad Doberan, Untere Denkmalschutzbehörde

25. Landkreis Bad Doberan, Untere Immissionsschutzbehörde
26. Landkreis Bad Doberan, Untere Abfallbehörde
27. Landkreis Bad Doberan, Untere Wasserbehörde
28. Landkreis Bad Doberan, Untere Naturschutzbehörde
29. Landkreis Bad Doberan, Gesundheitsamt
30. Landkreis Bad Doberan, Straßenverkehrsamt
31. Landkreis Bad Doberan, Kreisordnungsamt
32. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
33. Anwaltskanzlei Dr. Kermel & Kollegen (vertr. für D. und M. Klaus)

Alle Nachbargemeinden äußerten weder Bedenken, noch gaben sie Hinweise bzw. Anregungen zum B-Plan.

Im Abwägungsmaterial als Bestandteil der Verfahrensunterlagen werden die gesamten Stellungnahmen aufgeführt und in der Abwägungsspalte dargelegt, wie die einzelnen Belange bewertet bzw. inwieweit die einzelnen Hinweise, Bedenken und Anregungen berücksichtigt worden sind.

Somit ist ersichtlich, daß sich die Stadt mit den gegebenen Hinweisen, Bedenken und Anregungen umfassend auseinandergesetzt hat und bemüht war, allen Bedenken weitestgehend gerecht zu werden.

Die Stadt geht davon aus, durch die Behandlung der gegebenen Hinweise Bedenken und Anregungen und die Abwägung dieser, das Planungsziel unter weitestgehender Berücksichtigung aller Belange optimal durchzusetzen.

8. Anlage

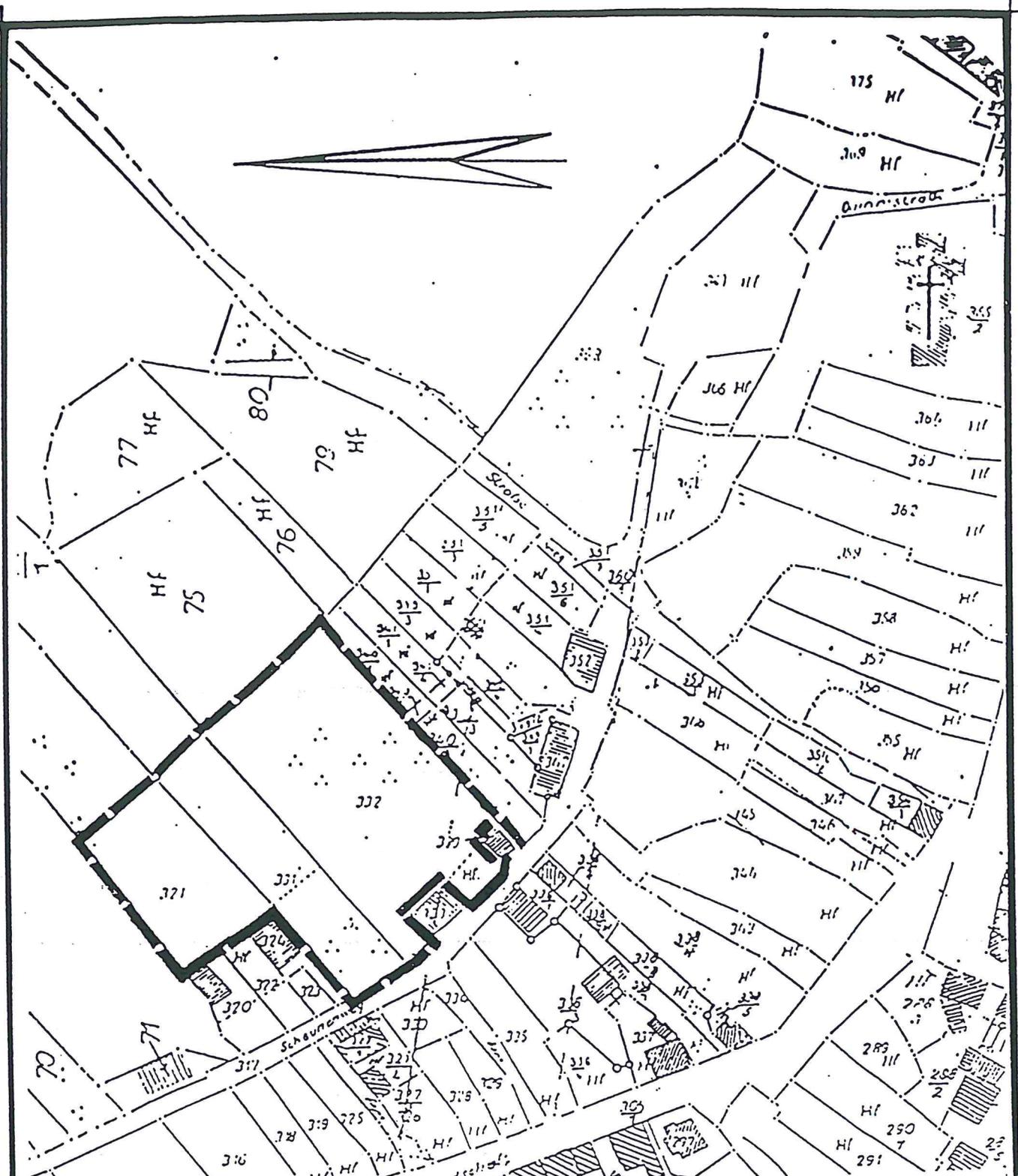
Der Begründung sind zum besseren Verständnis und zur inhaltlichen Untermauerung folgende Anlagen beigefügt:

- Anlage 1 - Flurkartenauszug mit Kennzeichnung Planbereich
- Anlage 2 - Flächenbilanz zum Planbereich
- Anlage 3 - Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 11 der Stadt Kröpelin vom 20.03.1998

Kröpelin, den 23.11.98

Schwarck
Bürgermeister
Stadt Kröpelin





Planungsbüro Kaufmann
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 Planungsbüro Kaufmann · Wismarsche Straße 51 · 18236 Kröpelin

Bauvorhaben:

B-PLAN NR.11
STADT KRÖPELIN
-WOHNGEBIET "AM GARTENWEG"-

Blattbezeichnung:

FLURKARTENAUSZUG
MIT KENNZEICHNUNG PLANBEREICH

ANLAGE 1

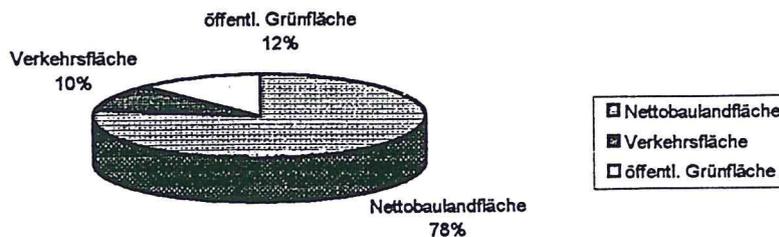
Flächenbilanz zum Planbereich B-Plan Nr. 11 der Stadt Kröpelin -Wohngebiet „Am Gartenweg,-

Übersicht über die Flurstücke innerhalb des Planbereiches
Flur 12, Gemarkung Kröpelin

Flurstück	Größe
321	1.994
331	2.081
332	4.943
Σ Planbereich:	<u>9.018m² = 0,90ha</u>

Nr.	Flächennutzung	ha	%
1	Nettobaulandflächen (Baufelder) davon * Baufeld 1 ca. 0,23 ha * Baufeld 2 ca. 0,47 ha	0,70	78,00
2.	Verkehrsflächen davon * Verkehrsberuhigter Bereich (fließender Verkehr) 0,07 ha * ruhender Verkehr (Parkplatz) 0,02 ha	0,09	10,00
3.	öffentliche Grünflächen davon * reine Grünflächen 0,085 ha * Spielplatz 0,025 ha	0,11	12,00
<u>Gesamtfläche Planbereich Σ</u>		<u>0,90</u>	<u>100,00</u>

Flächenbilanz



Anlage 2

zur Begründung B-Plan Nr. 11 der Stadt Kröpelin -Wohngebiet „Am Gartenweg“-

Schalltechnisches Gutachten

**Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Kröpelin
Wohngebiet „Am Gartenweg“
Verkehrsgerausmissionen**

Auftraggeber: dp Bau- und Grundstücks GmbH
Pferdemarkt 6 a
18 236 Kröpelin

Auftragnehmer: ROGA Ingenieurbüro GmbH
Hannes-Meyer-Platz 27
18 146 Rostock

Rostock, den 20.03.1998

Anlage 3

1. Aufgabenstellung

Wir wurden beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 11 - Wohngebiet „Am Gartenweg“ der Stadt Kröpelin zu erstellen.

Darin sollte eine auf den Prognosezeitraum bezogene Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen durchgeführt werden, die vorrangig durch den unmittelbar vorbeiführenden Gartenweg zu erwarten sind.

Erforderlichenfalls sich daraus ergebende Schallschutzmaßnahmen sollten im B-Plan festgesetzt werden.

Die Bauflächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Gutachtenbearbeitung lagen zugrunde

- B-Plan Nr.11 der Stadt Kröpelin - Wohngebiet „Am Gartenweg“ (Stand Febr.1998)
- . Übersichtlageplan, Flurkartenauszug und Planbereichsausschnitt
- . Begründung zum B-Plan
- . Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einschließlich Auswertung (Stand Dez.1997)
- Ortsbesichtigung
- Verkehrszählung vom 11.03.98 Strandstraße Kröpelin
- Verkehrsmengenkarte MV (Stand 1995)
- DIN 18 005/T.1, sowie Beiblatt zu DIN 18 005

2. Örtliche Situation

Die örtlichen Verhältnisse gehen aus dem Übersichtsplan, Anhang 1 hervor.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Kröpelin, direkt am Gartenweg, zwischen dem Stadtzentrum im Südosten, der geschlossenen Bebauung Strandstraße im Südwesten und dem Wohngebiet „Am Wedenberg“ im Nordosten.

Nördlich grenzen direkt Kleingartenanlagen, ansonsten nur Wohnbebauungen an das Plangebiet.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0.9 ha und ist für den Bau von 10 -12 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Fläche liegt in Hanglage (Wedenberg) und fällt in Richtung Südwesten zum Gartenweg hin ab.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Geräuschquellen sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Arten jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden.

Als Beurteilungszeit ist in der Regel tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Sofern sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte nicht einhalten lassen oder wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Überschreitungen der Orientierungswerte und die entsprechenden Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes sollen im Erläuterungsbericht zum F-Plan oder in der Begründung zum B-Plan beschrieben und ggfls. in den Plänen gekennzeichnet werden.

4. Schalltechnische Berechnungen

4.1 Berechnungsgrundlagen

Für das vorliegende Plangebiet interessieren nur die möglichen Belastungen durch Straßenverkehrsgläusche, entsprechende Einwirkungen von gewerblichen und sonstigen Geräuschen sind nicht zu erkennen.

Die Berechnung der Verkehrsgeräuschemissionen und -immissionen erfolgt dabei nach den Verfahren der DIN 18 005/T.1.

Verkehrsgeräuschemissionen

Im Berechnungsmodell wird der Verkehr auf eine Straße als eine Linienschallquelle betrachtet, deren Emissionen durch den Emissionspegel $L_{m,E}$ bzw. den längenbezogenen Schallleistungspegel L_W' beschrieben werden.

Die Berechnung dieser Kennwerte erfolgt abhängig von der maßgebenden stündl. Verkehrsstärke M , dem maßgeblichen Lkw-Anteil p , der zulässigen Höchstgeschwindigkeit v_{zul} , der Art der Straßenoberfläche und der Straßensteigung g .

Grundlage für die Bestimmung der maßgebenden stündl. Verkehrsstärke tags und nachts ist die durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke DTV.

Nach dem Normverfahren berechnet sich der Emissionspegel zu

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{sig}$$

Hierbei bedeuten

$L_m^{(25)}$ Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte unter Normbedingungen

$$L_m^{(25)} = (37.3 + 10 \lg (M(1+0.082p))) \text{ dB}$$

ΔL_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle 2

ΔL_{Stg} Steigungszuschlag nach Tabelle 3

ΔL_v Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten

$$\Delta L_v = (23 - 3.5p^{1/2} + 2p)(\lg v - 2) \text{ dB} .$$

Es gilt außerdem der Zusammenhang

$$L_w' = L_{m,E} + 17.6 \text{ dB} .$$

Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Beschreibung der am Immissionsort einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgt über den Beurteilungspegel L_r für den Tages- und den Nachtzeitraum.

Der Beurteilungspegel berechnet sich für das Modell der langen, geraden Straße zu

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s\perp} - \Delta L_{z\perp} + \Delta L_K .$$

Hierin bedeuten

$\Delta L_{s\perp}$ Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände $s_{\perp,0}$ und Höhenunterschiede H zwischen Emissionsort und Immissionsort

$$\Delta L_{s\perp} = (-13.8 + 3.5x + x^2/2) \text{ dB}$$

$$\text{mit } x = \lg (s_{\perp,0}^2 + H^2)$$

$\Delta L_{z\perp}$ Korrektur für eine parallel zur langen, geraden Straße verlaufenden Abschirmeinrichtung (Wall, Wand, Häuserzeile)

ΔL_K Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen und Einmündungen nach Tabelle 6.

Für Straßen, die im Verhältnis zum Abstand $s_{\perp,0}$ nicht ausreichend lang sind und/oder den sonstigen Bedingungen für das Modell der langen, geraden Straße nicht genügen, werden die Beurteilungspegel nach dem Teilstück-Verfahren unter Verwendung der längenbezogenen Schalleistungspegel L_w' bestimmt.

Hierbei wird die Schallausbreitung für die einzelnen Teilstücke der Längen l_i mit dem Schalleistungspegeln $L_{w,i}$ nach dem Punktquellenmodell berechnet. Anschließend werden dann die Teil-Beurteilungspegel aller Teilstücke zum Beurteilungspegel L_r zusammengefaßt.

4.2 Berechnungsdurchführung

Verkehrsdaten

Bei der Ausweisung von schutzbedürftigen Baugebieten sind in der Regel den Berechnungen die Verkehrsdaten im Prognosezeitraum (gewöhnlich 10 Jahre) zugrunde zu legen.

Beim vorliegenden Plangebiet sind Verkehrsgeräuschmissionen durch den vorbeiführenden Gartenweg und möglicherweise durch die parallel dazu verlaufende, jedoch durch vorhandene fast geschlossene Randbebauung abgeschirmte Strandstraße zu erwarten.

Bei dem Gartenweg handelt es um einen Zubringerweg, dessen Verkehrsaufkommen im wesentlichen durch den Ziel-, Quell- und Besucherverkehr der geplanten und der umliegenden Wohnbebauung verursacht wird. Durchgangsverkehr tritt dagegen nicht auf.

Daten über das Verkehrsaufkommen konnten nicht genannt werden, deshalb wurde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke anhand der zukünftigen Bebauung mit einem Wert von $DTV = 250$ Kfz/24h bei Lkw-Anteilen tags von $p_T = 3\%$ und nachts von $p_N = 0\%$ angenommen.

Für die Strandstraße lagen Verkehrsmengenzählungen - Stand 1995 gemäß Verkehrsmengenkarte MV - vor. Zusätzlich wurden am 11.03.1998 während der verkehrsreichsten Zeiten (7.00 - 9.00 Uhr und 16.00 - 18.00 Uhr) durchgeführt.

Für diese Zeiten wurde eine durchschnittliche stündliche Verkehrsstärke von 278 Kfz/h und ein Spitzenwert von 379 Kfz/h bei jeweils ca. 5% Lkw-Anteil ermittelt.

Diese Werte lassen auf eine durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke von $DTV = 3000$ Kfz/24h schließen. Bei Berücksichtigung einer möglichen Zunahme im Prognosezeitraum von 30% erhöht sich dieser Wert auf $DTV = 3900$ Kfz/h. Dieser Wert entspricht in etwa den Angaben der Verkehrsmengenkarte aus dem Jahre 1995.

Mit diesen Verkehrswerten und weiteren Daten und Annahmen ergeben sich für die Berechnungen nachfolgende Ausgangswerte.

Gartenweg :

- $M_T = 0.06$ DTV = 15 Kfz/h
- $p_T = 3\%$
- Straßenoberfläche unebener Belag
- Straßensteigung $g < 5\%$
- keine lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen
- Höchstgeschwindigkeit $v_{zul} = 30$ km/h

$$M_N = 0.011 \text{ DTV} = 3 \text{ Kfz/h}$$

$$p_N = 0\%$$

Strandstraße :

- $M_T = 0.06$ DTV = 234 Kfz/h
- $p_T = 5\%$
- Straßenoberfläche unebener Belag

$$M_N = 0.08 \text{ DTV} = 31 \text{ Kfz/h}$$

$$p_N = 2.5\%$$

- Straßensteigung $g < 5 \%$
- keine lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen
- Höchstgeschwindigkeit $v_{zul} = 50 \text{ km/h}$

Emissionskennwerte

Auf der Basis der oben angegebenen Verkehrs- und Straßendaten wurden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskennwerte beider Straßen ermittelt.

Straße	$L_m^{(25)}$	ΔL_v	ΔL_{Stro}	$\Delta L_{Stg} / \Delta L_K$	$L_{m,E}$
	dB(A)	dB			dB(A)
	T / N	T / N			T / N
Gartenweg	50.0 / 42.1	-5.3 / -6.9	+2	0 / 0	46.7 / 37.2
Strandstraße	62.5 / 53.0	-4.9 / -5.5	+1	0 / 0	58.6 / 48.5

Tabelle 1 : Emissionskennwerte der zu betrachtenden Verkehrswege

Immissionswerte

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche wurden an dessen südlichen Rand vor dem dort geplanten beiden Wohngebäuden zwei Immissionsorte IO 1 und IO 2 gewählt (s. Anhang 3).

Der horizontale Abstand von Straßenmitte Gartenweg zum Immissionsort IO 1 beträgt dabei ca. 8 m und zu IO 2 etwa 11 m. Die Höhendifferenz Emissionsort (0.5 m über Straßenoberfläche) und beiden Immissionsorten beträgt $H = 3.5 \text{ m}$.

Der Gartenweg kann für die Berechnung aufgrund der Abstandsverhältnisse als lange, gerade Straße betrachtet werden.

Für die Strandstraße beträgt der horizontale Abstand Straßenmitte zu beiden Immissionsorten ca. 80 m und die Höhendifferenz $H = 5.5 \text{ m}$.

Da die Verkehrslärmbelastung des Plangebietes durch die Strandstraße nur grob abgeschätzt werden soll, wird auch für diesen Verkehrsweg das Modell der langen, geraden Straße gewählt. Die sich dabei ergebenden Rechenwerte stellen dann eine obere Grenze dar.

Da die Strandstraße beiderseits nahezu geschlossen bebaut ist, erhöhen sich zum einen die Emissionspegel aufgrund von Mehrfachreflexionen um ca. 1 dB, andererseits ergibt sich durch die Häuserzeile zum Plangebiet hin eine Abschirmwirkung. Wird ungünstigerweise

von einem Lückenanteil der Häuserzeile von etwa 85 % ausgegangen, so ergibt sich eine Abschirmwirkung von 8.2 dB, die bei der Ausbreitungsrechnung zu berücksichtigen ist.

Die Berechnung der Beurteilungspegel für beide Immissionsorte und Verkehrswege geht aus der nachfolgenden Tabelle 2 hervor.

Kennwert	Immissionsort IO 1		Immissionsort IO 2	
	Gartenweg T / N	Strandstr. T / N	Gartenweg T / N	Strandstr. T / N
$L_{m,E} / \text{dB(A)}$	46.7 / 37.2	58.6 / 48.5	46.7 / 37.2	58.6 / 37.2
h/w	-	0.3	-	0.3
$\Delta L_{\text{ref}} / \text{dB}$	-	1.0	-	1.0
$s_{\perp,0} / \text{m}$	8	80	11	80
H / m	3.5	5.5	3.5	5.5
x	1.9	3.8	2.1	2.1
$\Delta L_{\text{g}\perp} / \text{dB}$	-5.5	6.8	-4.8	6.8
$\Delta L_{z\perp} / \text{dB}$	-	8.2	-	8.2
$L_{r,i} / \text{dB(A)}$	52.2 / 42.7	44.6 / 34.5	51.5 / 42.0	44.6 / 34.5
Summe				
$L_r / \text{dB(A)}$	52.9 / 43.3		52.3 / 42.7	

Tabelle 2 : Berechnung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für zwei Immissions am südlichen Rand des Plangebietes

4.3 Beurteilung

Wie aus den Werten der Tabelle 2 hervorgeht, beeinflusst infolge der Abschirmung durch Bebauung die Geräuschemission der Strandstraße die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nur gering. Bestimmend sind die Emissionen des Gartenweges.

Da es sich bei den ermittelten Beurteilungspegeln durch den Verkehr auf der Strandstraße-zudem um im ungünstigsten Fall eintreffende Werte handelt, können diese vernachlässigt werden.

Die durch den Verkehr auf dem Gartenweg verursachten Beurteilungspegel unterschreiten sowohl tags als auch nachts die für WA-Gebiete zuzuordnenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A).

Am kritischen Immissionsort IO 1 beträgt die Unterschreitung für beide Beurteilungszeiträume aufgerundet 2 dB(A).

Selbst bei Zugrundelegung von um den Faktor 1.6 erhöhten Verkehrswerten, d.h. stündlichen Verkehrsstärken von tagsüber 24 Kfz/h und nachts ca 5 Kfz/h, würden die Orientierungswerte noch eingehalten. Ein solches Verkehrsaufkommen wird von uns jedoch bei den vorliegenden örtlichen Verhältnissen als unrealistisch angesehen.

Die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, daß in dem Plangebiet die Erwartungen hinsichtlich eines ausreichenden Schallschutzes erfüllt werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen müssen daher im B-Plan nicht festgesetzt werden.

Bezüglich der Anforderungen für den Schutz der Innenräume der geplanten Wohngebäude vor Außenlärm ist das Plangebiet dem Lärmpegelbereich I nach Tabelle 8, DIN 4109 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bis 55 dB(A) zuzuordnen.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird danach ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $\text{erf } R'_{w,\text{res}} = 30 \text{ dB}$ der Außenbauteile der Gebäude gefordert.

Für Räume in Wohngebäuden mit üblichen Raumhöhen und -tiefen und Fensterflächenanteil von 10 - 60 % gelten die Anforderungen nach DIN 4109 an das resultierende Schalldämmmaß $\text{erf } R'_{w,\text{res}}$ als erfüllt, wenn die in der Tabelle 10 angegebenen Schalldämme $R'_{w,R}$ für die Wand und $R_{w,R}$ für das Fenster $\text{erf } R'_{w,\text{res}}$ jeweils einzeln eingehalten werden. Im vorliegenden Falle reichen beispielweise bei Fensterflächenanteilen bis 40 % Kombinationen der Schalldämme für Wand/Fenster von 35 / 25 dB aus.

Hieraus ist abzuleiten, daß der Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 1, d.h. Einfachfenster mit Isolierverglasung ohne besondere Falzdichtungen, in jedem Falle ausreicht.

5. Zusammenfassung

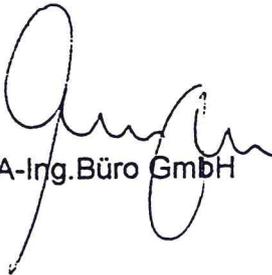
Wir wurden beauftragt, ein schalltechnische Gutachten zum B-Plan Nr.11 der Stadt Kröpelin - Wohngebiet „Am Gartenweg“ zu erstellen.

Im Gutachten sollten die durch den benachbarten Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt werden.

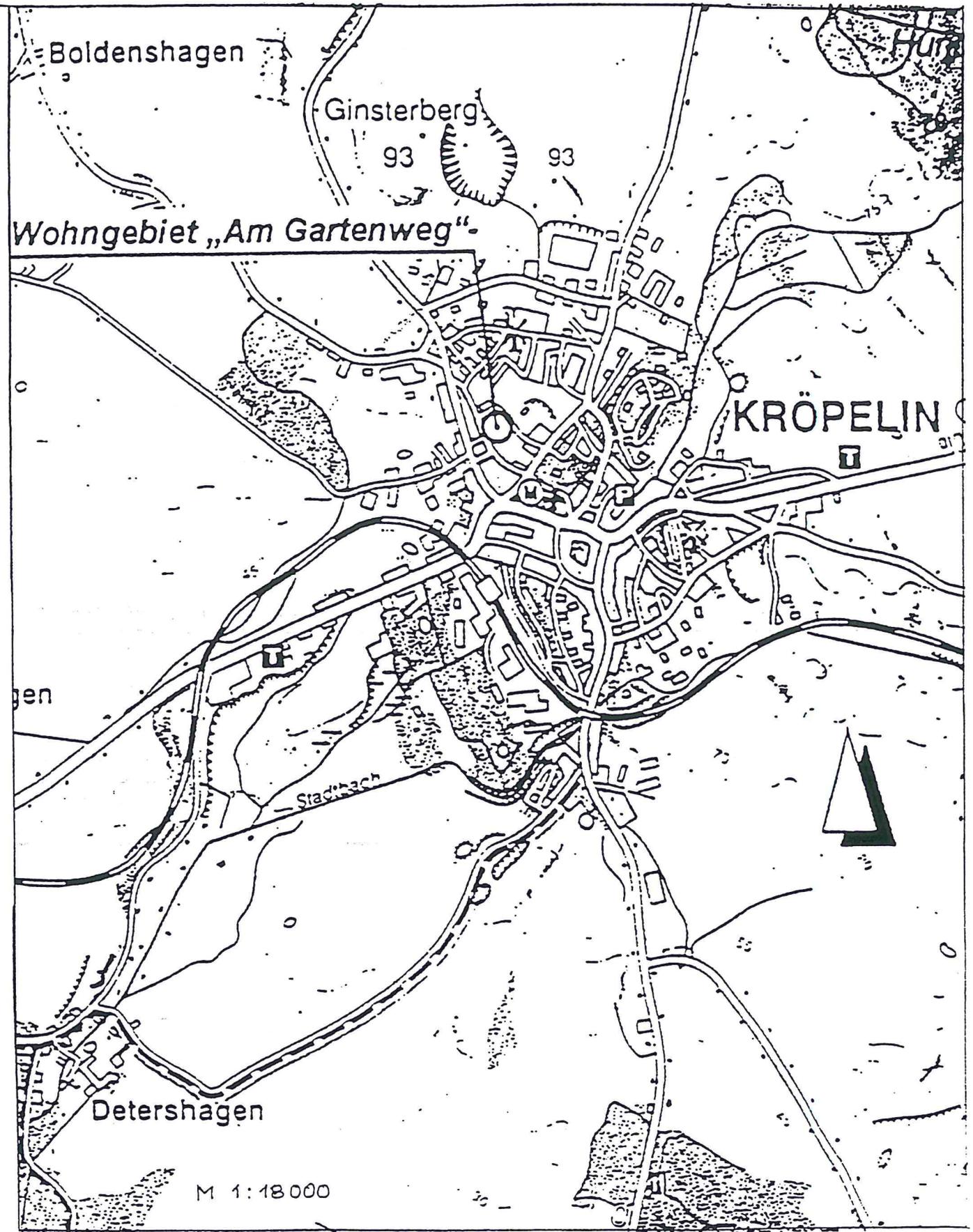
Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Die auf der Grundlage der örtlichen Verhältnisse und der vorausgesetzten Verkehrsbelegungen der beiden in Betracht zu ziehenden Verkehrswege Gartenstraße und Strandstraße durchgeführten Berechnungen nach dem Verfahren der DIN 18 005 Teil 1 lassen erkennen, daß zum einen nur allein die Geräuschemissionen durch den Verkehr auf dem Gartenweg für das Plangebiet relevant sind und daß zum anderen die dadurch verursachten Beurteilungspegel tags und nachts vor den beiden unmittelbar im Bereich des Gartenweges geplanten Wohngebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um mindestens 2 dB(A) unterschreiten.

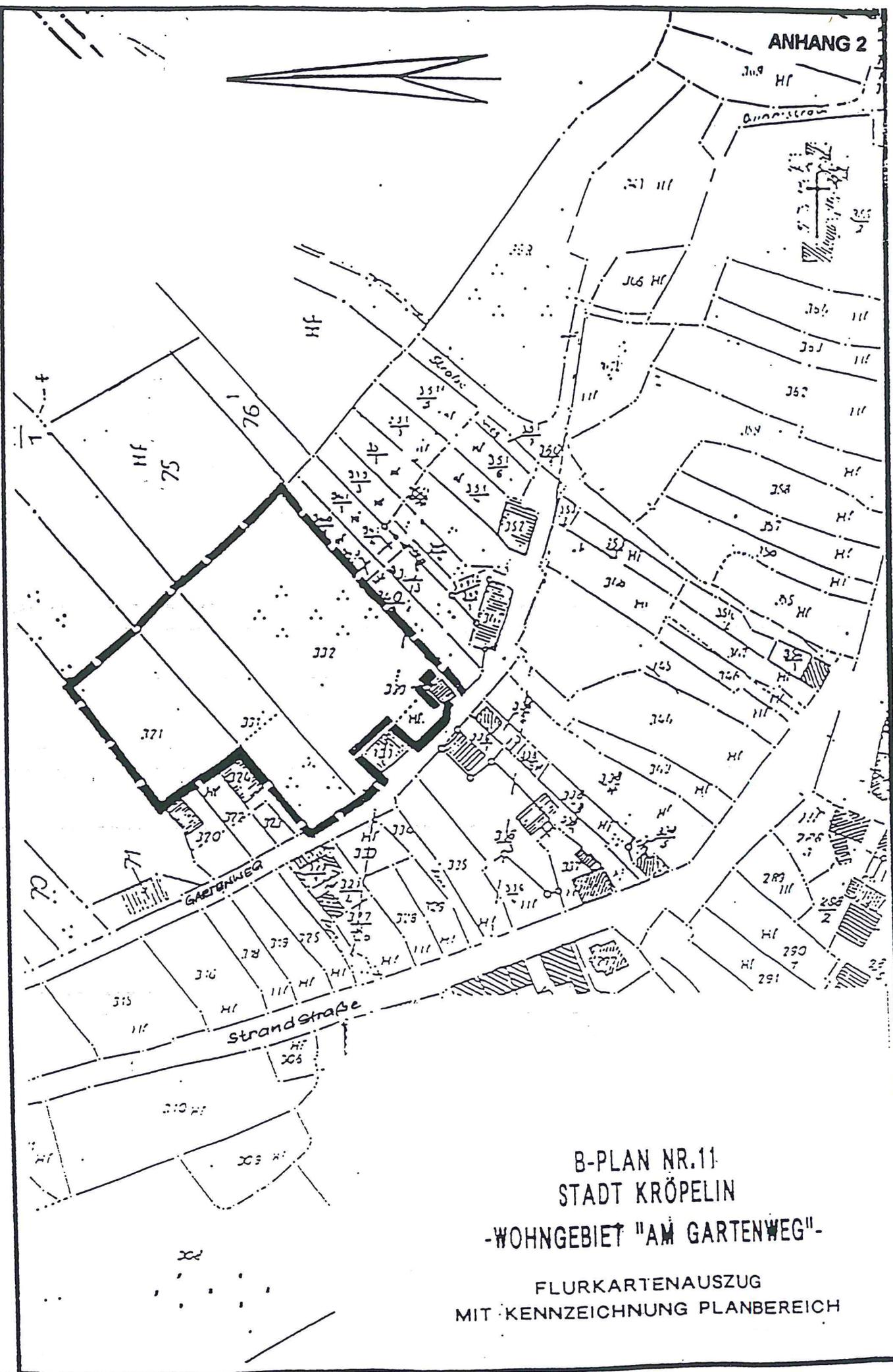
Unzulässige Belästigungen durch den Verkehrslärm sind somit im Plangebiet nicht zu erwarten; besondere Schallschutzmaßnahmen sind daher planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen.



ROGA-Ing.Büro GmbH

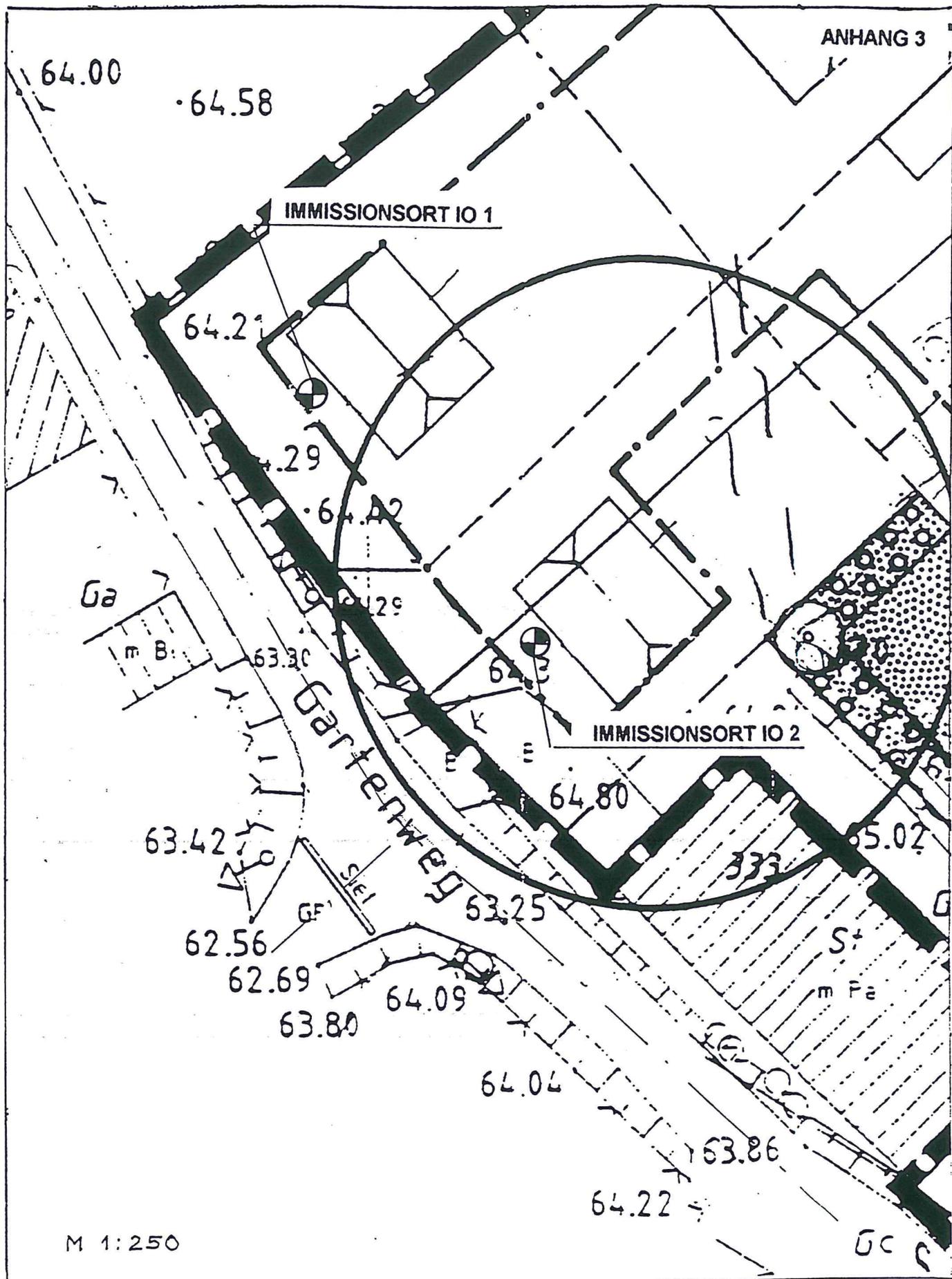


ÜBERSICHTSLAGEPLAN



B-PLAN NR.11
 STADT KRÖPELIN
 -WOHNGEBIET "AM GARTENWEG"-

FLURKARTENAUSZUG
 MIT KENNZEICHNUNG PLANBEREICH



PLAN ANORDNUNG DER IMMISSIONSORTE