



©GeoBasis-DE/M-V 2017

Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet Hofweg" im OT Bartelshagen I

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Trinkwasser- und Gewässerschutz
9. Bodenschutz und Abfall
10. Denkmalschutz
11. Immissions- und Klimaschutz
 - 11.1 Lärmimmissionen
12. Kataster- und Vermessungswesen
13. Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
14. Örtliche Bauvorschriften

Teil II

Anlagen

- | | | |
|----------|--|----------------------|
| Anlage 1 | Umweltbericht | Entwurf – 18.04.2018 |
| Anlage 2 | Fachbeitrag Artenschutz | Entwurf – 18.04.2018 |
| Anlage 3 | Merkblatt HANSEGAS – „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ | |

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Die Stadt Marlow plant die zur Zeit ungenutzte und brach liegende Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage im Ortsteil Bartelshagen I zu entwickeln. Die Gebäude der Schweinezuchtanlage wurden zwischen 1998 und 2000 zurückgebaut und das Gelände entsprechend beräumt. Die Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 32.000 m² und wird westlich von der Wohnbebauung entlang der Ribnitzer Straße und östlich vom Sportplatz begrenzt.

Auf der in Ortsmitte gelegenen Fläche möchte die Stadt Marlow ein neues Wohngebiet entwickeln. Die Fläche schließt direkt an vorhandene Wohnstrukturen an und ist über einen schon vorhandenen Zuwegung erschlossen. Durch die Überplanung dieser Baulandreserve, möchte die Stadt Marlow attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Im ersten Schritt plant die Stadt Marlow, für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Eine mögliche zukünftige Erweiterung des Wohngebietes wird bereits in der Planaufstellung berücksichtigt, um die Erweiterung der Erschließung auf der angrenzenden Teilfläche gewährleisten zu können.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung geplant.

Die Stadt Marlow hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Da das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bauflächen (brutto)	12.515	75,55
2.	Verkehrsflächen (Straße und Gehweg)	3.500	21,13
3.	Grünfläche	550	3,32
Gesamtfläche des Plangebietes		16.565	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

Kartengrundlage ist die Vermessung vom Juli 2017 des Ingenieurbüros Voss & Muderack GmbH mit folgenden Bezugssystemen:

Lage: ETRS 89
Höhe: DHHN 92

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Bartelshagen I
Flur 12

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 31 und 48 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 32.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.565 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden : durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen : durch die Wohnbebauung östlich der Ribnitzer Straße
im Süden : durch die Wohnbebauung nördlich der Schulstraße
im Osten : durch die brachliegende Fläche der ehemaligen Schweine-
mastanlagen

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden aber folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Angrenzend an die bereits vorhandene Zuwegung zum geplanten Wohngebiet befinden sich Wohngrundstücke. Der erforderliche Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt daher als verkehrsberuhigter Bereich und erfüllt somit nicht die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlungen von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Stadt, das kleine Wohngebiet in Bartelshagen I für die Bedarfsabdeckung an Grundstücken für eine Eigenheimbebauung vorzuhalten. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.

Bartelshagen I ist ein Ortsteil der Stadt Marlow. In Marlow konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen der Stadt, eine Dezentralisierung der Verwaltung ist nicht beabsichtigt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die Firsthöhe geregelt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Entsprechend der Umgebungsbebauung werden für das geplante Wohngebiet II Vollgeschosse festgesetzt. Nur für die nördlichen Grundstücke wird nur ein Vollgeschoss festgesetzt, um den Übergang der Bebauung zum Landschaftsraum abgestuft und somit harmonisch zu gestalten.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bebauungsformen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen (die Firsthöhe), gilt das mittlere Höhengniveau der Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

Als oberster Bezugspunkt wird die Firsthöhen der Gebäude festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,

- bei Sattel-, oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten unteren Bezugspunkt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit ein bzw. zwei Vollgeschossen zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze jedoch um maximal 2,00 m überschreiten.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird direkt über die Schulstraße erschlossen. Die bereits vorhandene Zufahrt (Planstraße A) wird entsprechend dem zu erwartenden Verkehr ausgebaut. Die weitere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Planstraße B, die in einer Wendeanlage endet. Die Planung der Erschließungsstraße berücksichtigt eine mögliche spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Sportplatz. Im nördlichen Bereich schließt die Planstraße B an den vorhandenen Verbindungsweg zur Ribnitzer Straße an, der als Geh- und Radweg im Plan festgesetzt wird.

Zwei Grundstücke im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden über eine Stichstraße (Planstraße C) erschlossen.

Alle Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Mischverkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich

Die Straßen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Ruhender Verkehr

Für Besucher werden in der Wendeanlage 5 und entlang der Planstraße B weitere 5 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Die Lage dieser Stellplätze wird in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten gewählt.

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen.

Öffentliche Grünfläche

Zum Schutz der vorhandenen großen Eiche im Zufahrtbereich des Wohngebietes und als grüngestalterisches Element wird der Baumstandort als öffentliche Grünfläche im Plan festgesetzt. Die Größe der Grünfläche von ca. 550 m² begünstigt bei einer entsprechenden Gestaltung die Nutzung als öffentlicher Kommunikations- und Treffpunkt.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss das öffentliche Netz in der Schulstraße. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes "Hofweg" erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Marlow-Bad Sülze.

Für die Erschließung Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung sind zwischen dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze und dem Erschließungsträger entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Die Stadt Marlow hält für die Ableitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen eine Regenwasserleitung in der Planstraße A mit Einleitung in den Klosterbach (Graben 30/4) als Gewässer 2. Ordnung vor. Für diese Gewässerbenutzung wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Das von Dach- und Verkehrsflächen im Wohngebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den Regenwasserkanal in der Planstraße A in den vorhandenen Vorfluter abzuleiten. Damit unterliegt die Regenwasserableitung der Abwasserbeseitigungspflicht durch den Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Verbänden und Behörden abzustimmen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Bauherren wird empfohlen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Bis auf eine Niederspannungsleitung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Zufahrtsstraße/Planstraße A und eines vorhandenen Hausanschlusses im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich kein Leitungs- und Anlagenbestand im Plangebiet.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die Netzerweiterung ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- + Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- + vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- + Baustrombedarf;
- + Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

6.5 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Kommunikationslinien der Telekom.

Die vorhandene Telekommunikationslinie im Bereich der Zufahrtsstraße liegt im öffentlichen Bereich und wird im Zuge des Straßenausbaus berücksichtigt. Die vorhandene Freileitung erschließt ausschließlich das vorhandene Gebäude östlich des Plangebietes. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes muss die Freileitung aus dem Baufeld umverlegt werden. Im Rahmen der Erweiterung des Telekommunikations-netzes ist die Umverlegung der Freileitung zu berücksichtigen.

Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, wird erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung durch den Netzanbieter getroffen. Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 Gasversorgung

Im Bereich der Schulstraße und der Ribnitzer Straße, außerhalb des Plangebietes, befinden sich Gas-Versorgungsanlagen, die zur Versorgung des Wohngebietes mit Erdgas genutzt werden können.

Zum Schutz der in den Randbereichen vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- + Vor Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge mit dem konkreten Leitungsbestand rechtzeitig anzufordern.
- + Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- + Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- + Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- + Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- + Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- + Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- + Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- + Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten und wird als Anlage der Begründung beigelegt.

7. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Hydranten. Diese befinden sich in der Kurve Ribnitzer Straße/Ribnitzer Straße (Ribnitzer Straße 21) und in der Schulstraße 3. Beide Hydranten können die erforderliche Löschwassermenge bereitstellen und befinden sich im 300 m – Umfeld des Plangebietes.

8. Trinkwasser- und Gewässerschutz

Das Vorhaben befindet sich in der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Ribnitz und zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Ehmkenhagen. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der geltenden Trinkwasserschutzzoneneinrichtung ist zu achten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur im Rahmen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

Der Klosterbach ist ein berichtspflichtiges wasserahmenrichtlinienrelevantes Gewässer. Erdaufschlüsse für Erdwärme- oder Grundwassernutzung sind daher verboten.

9. Bodenschutz und Abfall

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass **schädliche Bodeneinwirkungen**, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, **vermieden** werden.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind dem Planungsträger nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter der drei nördlichsten Grundstücke sind am Tag der Abholung zur Wendeanlage zubringen und dort abzustellen. In der Wendeanlage ist hierfür eine Fläche vorzusehen. Die Abfallentsorgung von den hinterliegenden Grundstücken der Planstraße C erfolgt von der Planstraße B aus.

10. Denkmalschutz

BAUDENKMÄLE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

BODENDENKMÄLE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist dem Planungsträger nicht bekannt.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der Umgebungsbebauung und angrenzender Nutzungen nicht zu erwarten. Das neue Wohngebiet ist eine Hinterlandbebauung zur vorhandenen Wohnbebauung entlang der Schulstraße und der Ribnitzer Straße.

Verkehrliche Einflüsse sind auf Grund der Lage des Plangebietes und dem Verkehrskonzept der Erschließung ohne Durchgangsverkehr irrelevant.

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich in einer Entfernung von ca. 120 m der Sportplatz von Bartelshagen I. Der Sportplatz ist durch einen bepflanzten Wall gegenüber dem geplanten Wohngebiet abgeschirmt. Auf Grund der Entfernung und der abschirmenden Wirkung des vorhandenen bepflanzten Walls sind nutzungsbedingte immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

12. Kataster- und Vermessungswesen

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

13. Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

14. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil bzw. Stadtvillen, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Fassaden

Mit der zulässigen Materialauswahl für die Fassaden können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am : ...**04.07.2018**...

Ausgefertigt am :

.....
Der Bürgermeister