

DUMMERSTORF

Gemeinde im Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

für das Wohngebiet

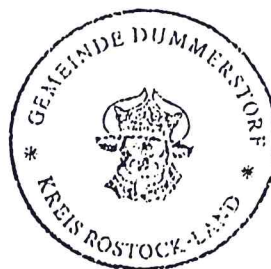
"AHORNALLEE"

südlich des Pankelower Weges, östlich der Schule
und des Sportplatzes, nördlich des Meiereiweges

BEGRÜNDUNG

vereinfacht geändert

Dummerstorf, Juli 1993




Sperber
Bürgermeister

INHALT

1. Ziel und Zweck der Planung
 2. Planungsrechtliche Grundlagen
 3. Geltungsbereich
 4. Art und Maß der baulichen Nutzung
 5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
 6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
 7. Verkehrserschließung, Parkplätze und Stellplätze
 8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - Wasserversorgung
 - Löschwasser
 - Schmutz- und Regenwasser
 - Energieversorgung
 - Straßenbeleuchtung
 - Heizung
 - Fernsprechanlagen
 - Hausmüll- und Abfallbeseitigung
 9. Immissionsschutz
 10. Flächen des Wohngebietes und Wohnungen
 11. Erschließungsaufwand
-

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Dummerstorf beabsichtigt möglichst kurzfristig ein neues Wohngebiet zu erschließen, um dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde sowie in dem Umland abzuhelpfen. Mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde vom Mai 1991 wurde zu diesem Zweck eine Fläche für ein Wohngebiet WA 3 im Osten von Dummerstorf ausgewiesen.

Entsprechend dem Beschluß Nr. 106/1991 der Gemeindevertretung vom 14. 11. 1991 wird ein Bebauungsplan für das Wohngebiet WA 3 "Ahornallee" erarbeitet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zur Arbeit am Flächennutzungsplan, da die Planungsziele für das Wohngebiet der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, die landesplanerische Stellungnahme und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit den Festlegungen der Flächennutzungsplanung (Beschluß der Gemeindevertretung vom 14. 01. 1992) übereinstimmen und bei der Gemeindeverwaltung eine erhebliche Anzahl von Bewerbern um Eigenheimstandorte nachgesucht hat (§ 8 (4) BauGB). Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Erweiterung des Ortes zu sichern.

Es soll ein Parallelverfahren durchgeführt werden, d.h. die Träger öffentlicher Belange und die Bürger werden während der Zeit der öffentlichen Auslegung beteiligt. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte bereits in der öffentlichen Beratung am 23. 01. 1992. Die zweite Auslegung wird nach der Überarbeitung des Bebauungsplans auf der Grundlage einer Neuvermessung erforderlich.

3. GELTUNGSBEREICH

Das Wohngebiet wird begrenzt im Norden durch den Pankelower Weg, im Westen durch vorhandene Wohnbebauung, die Schule, den Sportplatz und Kleingärten, im Süden durch den Meiereiweg und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche. Es umfaßt eine Fläche von 9,91 ha.

Der Geltungsbereich ist auf Teile des Pankelower Weges und des Meiereiweges ausgedehnt, um die Straßenanbindung darzustellen und festzulegen.

4. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Baugebiet soll überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, auch als Doppelhäuser und Hausgruppen, und im nördlichen Bereich mit zweigeschossigen Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Abhängigkeit von der Lage zur vorhandenen Bebauung festgesetzt. Zu diesem Zweck werden 16 Baufelder ausgewiesen.

Für die Grundflächenzahl ist die Obergrenze entsprechend § 17 (1) BauNVO mit 0,4 in den Baufeldern 1 bis 4 und mit 0,35 in den Baufeldern 5 bis 16 festgesetzt.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ermöglichen den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken. Um den dörflichen Charakter des Wohngebietes zu wahren, wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen festgesetzt.

5. STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Mit der Bebauung im Plangeltungsbereich wird im Osten der Gemeinde ein neuer Ortsrand geschaffen, der einer entsprechenden Gestaltung bedarf. Ausgangspunkte sind die am Pankelower Weg vorhandene zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung und die am Meiereiweg vorhandene Einfamilienhausbebauung. Dementsprechend wird für die Baufelder 1 bis 4, die an die Bebauung am Pankelower Weg anschließen, eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern vorgesehen, während in den südlich anschließenden Baufeldern die Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen den Übergang zur Bebauung am Meiereiweg darstellt. Die Baufelder 9 und 10, die den neuen Ortsrand im nördlichen Teil des B-Plangebietes bilden, sind als Übergang zur freien Landschaft ebenfalls nur für eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Das Wohngebiet wird durch eine Anliegerstraße erschlossen, die im Bereich des geplanten Dorfplatzes versetzt fortgeführt wird. Um die Straßenführung baulich zu begleiten, sind im Bereich der Baufelder 8 und 12 Hausgruppen vorgeschrieben.

Für die Wohngebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° festgesetzt, um dörfliche Gestaltungsmerkmale aufzunehmen und die Dachräume für den Ausbau zu Wohnzwecken nutzbar zu machen.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Dachpfannen oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe vorgeschrieben.

Die Gestaltung der Baukörper ist je Baufeld einheitlich in Verblendmauerwerk oder Putz auszuführen. Holzhäuser sind bei einheitlicher Gestaltung eines Baufeldes zulässig, für diese werden ausnahmsweise auch Dachneigungen ab 20° zugelassen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Für die Erschließungsstraße wird, entsprechend dem angestrebten dörflichen Charakter des Baugebietes und bezugnehmend auf die in Dummerstorf traditionell als Alleen gestalteten Straßen, eine versetzte Baumreihe vorgesehen, in der auch die öffentlichen Kfz-Stellplätze liegen.

6. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE EINBINDUNG UND ÖKOLOGISCHE MASZNAHMEN

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Einwände aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegen. Schutzgebiete im Sinne der §§ 12 - 18 BNatSch 6 sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird gegenwärtig als Ackerland genutzt, es sind nur geringfügige Höhenunterschiede vorhanden. Eine Senke ist an der Stelle des als unverbindliche Vormerkung eingetragenen Regenrückhaltebeckens vorhanden. Dieser Bereich wird für ungesteuerten Anwuchs ausgewiesen, dafür ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich.

Das geplante Baugebiet schließt an eine vorhandene Ortsrandbegrünung an, die im Bereich der vorhandenen Garagen südlich der Bebauung am Fankelower Weg zu ergänzen ist. Östlich des neu geplanten Baugebietes wird eine neue Randbegrünung in 5 Meter Breite im B-Plangeltungsbereich festgesetzt, die durch ein Pflanzgebot für Sträucher in zwei Meter Breite auf den angrenzenden Privatflächen der Baufelder 9 und 10 sowie der Baufelder 12 bis 16 ergänzt wird. Pflanzgebote werden auch für die Randbereiche der Kinderspielplätze, den Dorfplatz und die Baumreihen an der Ahornallee festgesetzt. Auf dem Dorfplatz und an der Ahornallee sind hochstämmige, kleinkronige Ahornbäume - Stammumfang größer als 18 cm - entsprechend der Namensgebung zu pflanzen.

Die öffentlichen Spielflächen für die sechs- bis zwölfjährigen Kinder werden entsprechend dem erforderlichen Flächenbedarf (0,75 m² je Einwohner, mind. jedoch 675 m² bis 1200 m² Bruttofläche) ausgelegt und auf 2 Standorte aufgeteilt, um die zumutbare Entfernung von der Wohnung zum Spielplatz mit 300 m Radius einzuhalten. Die Spielflächen für die Kleinkinder sind auf den Grundstücken zu schaffen. Die älter als zwölfjährigen Kinder sollen den auf dem Sportplatzgelände vorhandenen bzw. auszubauenden Tobebplatz nutzen.

Um das Wohngebiet vor den Lärmeinwirkungen vom vorhandenen Sportplatz zu schützen, wird ein Lärmschutzwall ausgewiesen, der mit einer mehrschichtigen Schallschutzhecke zu bepflanzen ist. Auch hierfür ist eine entsprechende Spezialplanung erforderlich, die gleichzeitig die Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs im Lärmschutzwall regelt.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG, PARKPLÄTZE UND STELLPLÄTZE

Die Anbindung des Wohngebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt durch eine Anliegerstraße, die Ahornallee, die die Verbindung zwischen dem Pankelower Weg und dem Meiereiweg herstellt. Sie wird für eine Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h ausgebaut. Vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen kommen im Gebiet nicht zur Anwendung, nur an den Einmündungen der Ahornallee in den Pankelower Weg und den Meiereiweg.

Von der Ahornallee aus erschließen Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche mit Wendemöglichkeit für PKW die einzelnen Wohngrundstücke.

Im Bereich der Baufelder 2, 3 und 4 wird eine größere Anzahl Anlieger angeschlossen und deshalb eine Wendemöglichkeit für LKW und zweiachsige Müllfahrzeuge vorgesehen. (Wendeanlagentyp 5 nach EAE 85, R = 8 Meter)

Die Gestaltung der Straßenräume soll die dörfliche Struktur widerspiegeln und einem ruhigen Wohngebiet entsprechen. Die Stichstraßen, die Parkplätze und die Gehwege erhalten ein fugenreiches Pflaster.

Um die Verbindung zur Landschaft in östlicher Richtung zu ermöglichen, werden zwei kurze Stichwege bis zur Windschutzhecke ausgewiesen.

Fußwegverbindungen:

Ein Schulsteig zwischen Lärmschutzwall und Wohngrundstücken soll die Verbindung zwischen den südlichen Wohnhöfen und der Schule ohne Umwege ermöglichen, er kann ohne bodenversiegelnde Befestigung ausgeführt werden.

Vom nördlichen Spielplatz ist eine Fußwegverbindung zur Schule und zum Tobepplatz auf dem Sportplatzgelände vorgesehen. Ein weiterer Fußweg führt vom Dorfplatz südlich am zweiten Spielplatz vorbei durch die Kleingartenanlage zum Freizeitzentrum an der "Gustav-Fröhlich-Allee".

Die Kleingartenanlage ist unverändert über den vorhandenen Weg vom Meiereiweg aus zu erreichen.

Parkplätze und Stellflächen:

Die öffentlichen Parkplätze werden in Längsaufstellung im Bereich der Ahornallee im Grünstreifen ausgewiesen.

Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren festzulegen.

Das gilt auch für die für Reihenhausbauung vorgesehenen Baufelder 1 - 4. Bei der zweigeschossigen Bauweise dieser Baufelder wurde die Einordnung einer Garage im Hauptbaukörper angenommen. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß vor den Garagen ein Stellplatz möglich ist.

8. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1. Wasserversorgung

Dummerstorf wird durch ein Wasserwerk der Nordwasser GmbH in Bandelstorf versorgt. Wasserleitungen sind im Pankelower Weg und im Meiereiweg vorhanden, die Wasserversorgung des Baugebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde abgesichert werden.

8.2. Löschwasser

Für die Löschwasserentnahme aus dem Netz der Wasserversorgung werden in den Straßen Hydranten eingebaut. Zusätzlich kann das im B-Plan als unverbindliche Vormerkung eingetragene Regenrückhaltebecken als Löschwasserreserve genutzt werden.

8.3. Schmutz- und Regenwasser

Dummerstorf ist an die Kläranlage (Abwasserteichanlage) im Süden des Ortes angeschlossen.

Um zur Sanierung der Trinkwasserschutzzone der Warnow beizutragen, wird die Kläranlage, die über den Zarnegraben und die Zarnow in die Warnow entwässert, geschlossen. Eine Abwasserleitung von Dummerstorf nach Rostock-Brinckmansdorf ist im Bau und wird zum erforderlichen Anschluß des B-Plangebietes fertiggestellt sein.

Regenwasser ist getrennt abzuleiten, es wird bei Starkregen im Regenwasserrückhaltebecken am Tiefpunkt des Geländes gesammelt und zeitlich verzögert abgeleitet. Auf den Wohngrundstücken anfallendes Regenwasser ist über die öffentliche Regenentwässerungsleitung abzuleiten. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Wohngrundstücken ist bedingt durch die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht zulässig.

An welchen Punkten der in den bestehenden Straßen vorhandenen Schmutzwasserleitungen und Regenwasserleitungen die neuen Netze eingebunden werden, ist im Erschließungsplan zu untersuchen.

8.4. Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch Anbindung an die in der Nähe des Baugebietes vorhandenen Trafos gesichert. Eine eventuelle erforderliche neue Trafostation (6 x 4 m) kann im öffentlichen Raum im Bereich des zentralen größeren Spielplatzes eingeordnet werden.

Die Gasversorgung wird durch die für 1993 geplante Umstellung der Ferngasleitung (am Nordwestrand des Dorfes) auf Erdgas und die Schaffung eines Ortsnetzes gewährleistet.

8.5. Straßenbeleuchtung

Für die elektrische Straßenbeleuchtung werden Standleuchten verwendet, die Stromzufuhr erfolgt über Erdkabel.



8.6. Heizung

Für die Beheizung ist Gas als Energieträger möglich (siehe 8.4.).

8.7. Fernsprechanlagen

Die Fernsprechanschlüsse werden von der Deutschen Bundespost, Telekom hergestellt, sie sollen aus gestalterischen Gründen als Erdkabel verlegt werden.

8.8. Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Für das B-Plangebiet erfolgt eine zentrale Müllabfuhr. Zu diesem Zweck werden handelsübliche Müll- und Abfallbehälter aufgestellt. Im Bereich der Wohnhöfe mit PKW-Wendemöglichkeit ist vorgesehen, daß die üblichen zweiachsigen Müllfahrzeuge rückwärts einfahren. Die Abfuhr wird über die Gemeinde durch Verträge gesichert.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die sich aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben.

Der Immissionsrichtwert nach DIN 18005 bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für das Allgemeine Wohngebiet 55/45 dB(A) (Tag/Nachtwerte).

Da das B-Plangebiet im Westen an einen vorhandenen Sportplatz angrenzt, wurde der Bau eines bepflanzten Lärmschutzwalles vorgesehen, um die Beeinträchtigung des Wohngebietes zu vermeiden. Um negative Einwirkungen auf das Wohngebiet durch Flugbetrieb auf dem in 1,5 km Entfernung in nordöstlicher Richtung gelegenen Verkehrslandeplatz zu mindern, wird die Gemeindevertretung bei zukünftigen Entscheidungen zum Ausbau des Flugplatzes den erforderlichen Schutz der Wohngebiete berücksichtigen. Das schalltechnische Gutachten sagt aus, daß auch bei einer wirtschaftlich optimalen Anzahl von Flugbewegungen auf einem Verkehrslandeplatz Klasse II bei Beschränkung des Flugbetriebs auf die Zeit von 9⁰⁰ bis 19⁰⁰ Uhr die Lärmimmission für das Wohngebiet "Ahornallee" die zulässigen Werte nicht überschreitet.

10. FLÄCHEN DES WOHNGEBIETES UND WOHNUNGEN

Gesamtfläche	9,91 ha	
davon Verkehrsfläche	1,23 ha	12,4 %
Grünfläche	1,41 ha	14,2 %

(Grünfläche: Lärmschutzwall, Windschutzhecke Ostrand, Spielplätze, Dorfplatz, Regenrückhaltebecken mit Randgrün)

Wohnungsbau	7,27 ha
überschlägig mögliche Wohnungen:	156 WE
davon in Reihenhäusern:	38 WE
in Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen:	118 WE

öffentliche PKW-Stellplätze im Bereich Ahornallee: ca. 40 Stellplätze

11. ERSCHLIESSUNGSAUFWAND

Vorläufige grobe Kosteneinschätzung:

- Innere Erschließung

1. Schmutzwasser	850.000,00 DM
2. Niederschlagswasser	950.000,00 DM
3. Straßen- und Wegebau	1.750.000,00 DM
4. Lärmschutz, Bepflanzung	250.000,00 DM

- Äußere Erschließung

1. Schmutzwasser	180.000,00 DM
2. Niederschlagswasser	185.000,00 DM
	<u>4.165.000,00 DM</u>
	=====

Baunebenkosten (Planung, Bauleitung, Vermessung, Projektsteuerung)	
Unvorhergesehenes ca. 5 %	1.580.000,00 DM
Summe	rd. 5.745.000,00 DM
	=====

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

Die Aufbringung der übrigen Anteile wird über Erschließungsverträge geregelt.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow.