



SANITZ

Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3

Wohngebiet "Hanningsaal"
westlich der Tessiner Straße in Sanitz

Begründung

Sanitz, 26. 10. 1993



Hünecke
Bürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Städtebauliche und architektonische Gestaltung
6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen
7. Straßenverkehrsflächen, Wege
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Hausmüll- und Abfallbeseitigung
10. Immissionsschutz
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Erschließungsaufwand
13. Flächenbilanz

Planverfasser/Bauleitplanung: Arbeitsgemeinschaft

Vorentwurf, 1. Entwurf:

Dipl.-Ing. Michael Bräuer / Architekt BDA u. SRL
Kröpeliner Straße 20, 18055 Rostock
Tel.: 452886 Fax.: 34278

2. Entwurf, Genehmigungsfassung:



Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 514/15-91-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 454219, Fax.: 34727

1. Ziel und Zweck der Planung:

In der Gemeinde Sanitz besteht dringender Wohnbedarf. Erschlossenes Bauland für den Wohnungsbau steht nicht in ausreichender Weise zur Verfügung und eine Lückenbebauung ist nur noch in Einzelfällen möglich. Um die Wohnungssituation im Ort zu verbessern, im Ort ansässige Arbeitskräfte zu halten und darüberhinaus neue ansiedeln zu können, ist es dringend erforderlich, Bauland für den Eigenheimbau bereitzustellen.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) und das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 04. 07. 1991 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB erfolgte in Form einer Einwohnerversammlung. Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB fand vom 03. 12. 1992 bis zum 15. 01. 1993 statt. Der Plan wurde geändert und vom 20. 07. 1993 bis zum 04. 08. 1993 erneut öffentlich ausgelegt. Zur Beschleunigung wurde am 29. 06. 1993 durch Gemeindevertreterbeschluss Nr. 1-74/93 für den Bebauungsplan Nr. 3 dringender Wohnbedarf gemäß Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993, Artikel 2, erklärt.

3. Geltungsbereich und Bestand:

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Grundstücke der Straßenrandbebauung an der Tessiner Straße
- im Süden durch Hausgrundstücke
- im Westen durch einen Graben und den Kirchsteig
- im Norden durch die Bruchkante zur Niederung.

Zum Geltungsbereich gehört ein Korridor zwischen dem Plateau und der Tessiner Straße. Hier ist die Straßenanbindung zu realisieren. Dazu ist das Gelände aufzuschütten.

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

Der Beginn der Erdarbeiten (Abschieben des Mutterbodens für die Erschließungsarbeiten) ist 4 Wochen zuvor dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Sanitz liegt im Bereich der ebenen Grundmoräne, die von Geschiebemergel gebildet wird. Geschiebemergel stellt eine bindige Boden-
gruppe dar, die als generell tragfähiger, wenig setzungsempfind-
licher, jedoch stark frostempfindlicher Baugrund gilt. Nach einer
älteren Bohrung wurde die Basis des Geschiebemergels in einer Teufe
von 17 m unter Gelände (= + 30 m NN) erreicht. Darunter folgen Fein-
sande als erster gedeckter Grundwasserleiter. Durch die relativ
große Mächtigkeit und geringe Durchlässigkeit des o.g. Geschiebe-
mergels ist der erste gedeckte Grundwasserleiter vor flächenhaft
eindringenden Schadstoffen geschützt. Die das Bebauungsgebiet im W
und S begrenzende Niederung wird von mehr als 2 m mächtigem stark
zersetztem Niedermoortorf ausgefüllt. Infolge der geringen Relief-
energie ruft der hohe ungedeckte Grundwasserspiegel im Niedermoort-
orf Staunässe in sandigen Lagen des benachbarten Geschiebemergels
hervor. Die westliche Hälfte des Bebauungsgebietes liegt in der
Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Niekrenz.

Das zu betrachtende Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasser-
schutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung "Warnow". TWSZ
von Grundwasserfassungen werden in diesem Gebiet nicht berührt.

Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-
Vorpommern (LWaG) vom 30. 11. 1992 bleiben die auf der Grundlage des
Wassergesetzes der DDR festgelegten Trinkwasserschutzgebiete
bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und
Verbote sind einzuhalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche (W) ist im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Allgemeines Wohngebiet
(WA) festgesetzt.

Zulässig sind entsprechend § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versor-
gung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht
störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle,
soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze GRZ für Allgemeine
Wohngebiete = 0,4 festgesetzt. Die Geschoßzahl beträgt max. II,
wobei außerdem das Dachgeschoß genutzt werden kann. Einerseits soll
mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und andererseits soll
eine gute Wohnqualität erreicht werden.

Im Baugebiet sollen ein- und zweigeschossige Wohngebäude in Form von
Einzel-, Doppel-, Reihen- und Miethäusern errichtet werden. Dabei
bildet die Flächenhausbebauung eine aufeinander abgestimmte
Baugruppe in der Mitte des Baugebietes.

Die Erschließungsstraße folgt dem Höhenprofil des Geländes. Die
Wohnhäuser gruppieren sich um eine verkehrsberuhigte Ringstraße.
Die neuen Wohn- und Hauptgebäude erhalten zur Angleichung an die
vorhandene Bebauung der Umgebung Satteldächer mit Krüppelwalm. Die
Dachneigungen sind so festgesetzt, daß die Dachräume für Wohnzwecke
ausgebaut werden können. Die Außenwände sind vorzugsweise in der
Farbkombination rot/weiß zu gestalten.

Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wurde durch Baugrenzen fest-
gesetzt und die Stellung der Hauptbaukörper durch die Festlegung der
Firstrichtung bestimmt. Eine Wohnhausbebauung ist oberhalb der 6-m-
Höhenlinie möglich.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 6 m von der Straßenbe-
grenzungslinie festgesetzt.

Für die Gestaltung der Gebäude gibt es folgende Festlegungen:

- Die freistehenden Einzelhäuser des äußeren Kranzes erhalten Krüppelwalmdächer mit zulässiger Dachneigung von 42 ° bis 49 °
- Die Reihenhäuser im Inneren des Erschließungsringes erhalten entweder flache Satteldächer, abgestufte Pultdächer oder asymmetrische Dächer mit einer vorgeschriebenen Hauptrichtung der Firstlinie. Die Dachneigungen können 25 ° bis 65 ° bei asymmetrischen Dächern und 42 ° bis 49 ° bei symmetrischen Dächern betragen. Flachdächer sind unzulässig.
- für die Reihenhäuser sind 2 Vollgeschosse zulässig. Falls die Wohnhäuser unterkellert werden, kann die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses maximal 0,75 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.
- Die Fassaden der Gebäude sind als Klinker bzw. Verblender in rötlichem Ton oder als helle Putzflächen, beides auch in Kombination, herzustellen. Die Dachflächen sind durchweg in dunklem Ton als Harddachflächen in dunkelrot bis braun bzw. in anthrazitfarbenem Ton herzustellen.
- Dachgauben sind bei den einzelnen Häusern als Fledermaus- oder Schleppegauben zulässig. Bei den Reihenhäusern können auch Spitz- oder stehende Gauben eingesetzt werden.
- Bei Anordnung der Carports parallel zu öffentlichen Räumen ist ein seitlicher Abstand von 1,5 m einzuhalten. Wenn Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

6. Landschaftspflegerische Einbindung und ökologische Maßnahmen:

Das geplante Baugebiet grenzt an ein durchgrüntes Mischgebiet entlang der Tessiner Straße.

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen Einwände aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegenüber, weil keine Schutzgebiete i.S. der §§ 12 - 18 BNatSchG betroffen werden.

Die Überbauung dieses Gebietes stellt gem. § 8 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Laut § 1 Abs. 5 Pkt. 7 und § 9 Pkt. 20 BauGB sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festzusetzen sowie Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 BNatSchG und § 1 des Naturschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern vorzusehen. Die einzelnen Maßnahmen sind in der Planzeichnung Teil A bzw. im Teil B festgesetzt.

Der geplante Teich in der auf der Südseite der Wohnbebauung festgesetzten Sukzessionsfläche kann bei wasserrechtlicher Zustimmung die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens und eines Feuerlöschteiches übernehmen.

Als Regenrückhaltebecken sind ein Sandfang und die Abscheidetechnik nach DIN 1999 (Leichtflüssigkeitsabscheider mit Koaleszenzstufe und automatischem Ölverschluß) herzustellen.

Zur Entnahme von Löschwasser ist die Entnahmevorrichtung fest zu installieren. Der Teich erhält flache Böschungswinkel und eine Bepflanzung, so daß sich ein Biotop entwickeln kann.

Im Baugebiet soll die Flächenversiegelung möglichst gering gehalten werden. Diesem Ziel dienend, sollen alle PKW-Stellplätze wasser-gebundene Decken oder Rasenfugenpflaster erhalten. Zur Anreicherung des Grundwasserspiegels sollen auf jedem Grundstück Regenwasser-Sickerschächte eingebaut werden. Die Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

Auf den Straßenverkehrsflächen wird auf den im Straßenprofil dargestellten Grünstreifen bzw. Sicherheitsstreifen ein Pflanzgebot für Bäume als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Pflanzung ist einreihig aus heimischen Laubbäumen in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit einem Pflanzabstand von maximal 16 m herzustellen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,00 x 3,00 m groß anzulegen. Die mit Pflanzgebot festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereiches, dicht mit Büschen und mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je Grundstück zu bepflanzen.

Dadurch wird eine landschaftliche Einbindung unterstützt. Zur Sicherung dieser Pflanzungen sind im Erschließungsvertrag entsprechende Regelungen zu treffen, z.B. die Herstellung der Pflanzung durch die Erschließungsträger.

Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind natürliche, freiwachsende Hecken anzupflanzen. Auf den Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Großbaum standortgerechter Arten je 350 m² anzupflanzen. Nadelgehölze sind nicht zu verwenden, da sie an diesem Standort nicht üblich sind.

Der Bereich des Spielplatzes ist mit solchen Grünpflanzen zu besetzen, die keine giftigen Blätter, Blüten und Früchte, noch andere gefährliche Elemente (z.B. Dornen) enthalten.

Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesene Planbereich soll in ein Feuchtbiotop zurückgeführt werden.

Hierzu sind:

- die landwirtschaftliche Nutzung zu unterlassen,
- die vorhandenen Drainagen zu unterbrechen,
- die Entwässerung und Düngung auszuschließen,
- die vorhandene Grasnarbe ist nachhaltig zu zerstören,
- der sich einstellende Aufwuchs mindestens über drei Jahre zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen. Danach soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Die Sukzession auf den Böschungen ist als kontrollierte Sukzession mit Initialpflanzungen zu betrachten und sollte durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr unterstützt werden. Die neu hinzugekommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensive Mähwiese zu entwickeln; eine dauerhafte Verpachtung zur extensiven Nutzung an einen Ortsansässigen wäre einer vollständigen Preisgabe als Sukzessionsfläche vorzuziehen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie der Grün- und Freiflächengestaltung sind im Zuge der Erschließung und Bebauung zeitgleich zu realisieren. Es ist eine angemessene, räumlich zusammenhängende Durchgrünung vorgesehen. Es ergänzen sich die Pflanzungen im öffentlichen Bereich mit den Pflanzungen auf Privatflächen. Damit wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

7. Straßenverkehrsflächen, Wege:

Die Anbindung des Baugebietes "Hanningsaal" an das örtliche Straßennetz, in diesem Fall an die Tessiner Straße/B 110, erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße an der Nordostecke des Gebietes, die sich im Inneren des Gebietes in einen Verkehrsring aufspreizt, von dem aus sämtliche Grundstücke direkt erschlossen werden können. Dieser Verkehrsring hat eine Breite von 7,5 m (öffentlicher Bereich) und ist somit breit genug, um alle Leitungen im öffentlichen Bereich verlegen zu können. Die Mischverkehrsfläche ist 5,5 m breit, die Randstreifen sind auf jeder Seite 1,0 m breit und zu begrünen.

Die Straßenbreite der Planstraßen A und B ist so gewählt, daß ein Aneinandervorbeifahren von z.B. Müllfahrzeugen und Pkw problemlos möglich ist. Einzelne Parkstände können auch in der Planstraße B gebaut werden. Bei dem Sichtdreieck an der Straßeneinmündung auf die Tessiner Straße wurde die Annäherungssicht entsprechend den Straßenkategorien beachtet. Innerhalb des Baugebietes sollen keine vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen zum Einsatz kommen.

Der gesamte Straßenring ab B 110 ist als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden. Die angestrebte Verkehrsberuhigung kann durch Fahrbahnversätze, Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden.

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt ein Drittel der entstehenden Wohnungen.

Im Gebiet sind 14 öffentliche Parkstellflächen ausgewiesen. Sie befinden sich im Zufahrtsbereich.

Im Zufahrtbereich sind straßenbegleitende Gehwege vorgesehen. Die Anzahl der privaten Stellplätze soll bei den Einzelhäusern mindestens 2,0 je Haus betragen. Stellplätze für Kunden, Gäste usw. sind auf dem Privatgrundstück zu realisieren.

Auf den Grundstücken sind freistehende Garagen nicht zugelassen. Die Einordnung von Carports ist gestattet. Die Fußwege sind in leichter Befestigung auszuführen.

8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

8.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung:

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 7, 7a in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltgesetzes vom 23. 09. 1986 (BGBl. S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. 02. 1990 (BGBl. S. 205) sowie §§ 5 bis 8 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. 11. 1992 (GVObI. S. 669) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19 g bis 19 l des Wasserhaushaltgesetzes der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Die Wasserversorgung des Bebauungsgebietes kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Die Erschließung der Wasserversorgung muß an die vorhandene Wasserleitung in der Tessiner Straße angebunden werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alle anfallenden Schmutzwässer sind in das zentrale Abwassernetz einzuleiten. Die Wasserversorgungs- und Abwassereinleitbedingungen sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen der Eurawasser GmbH vertraglich zu regeln.

8.2. Brandschutz:

Bei der Gestaltung der verkehrsberuhigten Flächen ist unbedingt darauf zu achten, daß sich Fahrzeuge mit Sondersignalen, wie zum Beispiel Feuerwehr und Rettungsdienst, schnell und der Zweckbestimmung entsprechend ungehindert auf den vorgesehenen Anfahrtswegen fortbewegen können.

Für die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist die Genehmigung des Betreibers der wasserwirtschaftlichen Anlage einzuholen. Wird diese Genehmigung nicht erteilt, müssen gemäß TRW 405 "Tabelle-Richtwerte für den Löschwasserbedarf" Regenrückhaltebecken bzw. Löschteiche als Löschwasserreserve genutzt oder hergerichtet werden. Die Wasserentnahmestelle muß mit Entnahmeschacht und Saugrohr, max. 300 m entfernt, ausgestattet sein. Der Anfahrtsweg muß 3,50 m breit und bis zu 10 t Achslast belastbar sein. Diese Bedingungen sind im Gewerbegebiet an der anderen Seite der Tessiner Straße gegeben.

8.3. Regenwasserableitung:

Das anstehende unbelastete Niederschlagswasser der befestigten und der Dachflächen ist weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Für die überschüssigen Mengen von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Bereichen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und der Unteren Wasserbehörde zur Bestätigung vorzulegen. In diesem Zusammenhang ist gemäß § 8 LWaG eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen, die neben dem Einleitpunkt auch die Einleitmengen festlegt. Gemäß § 81 Abs. 1 u. 2 LWaG sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Veränderungen des Uferbereiches von Gewässern < 7 m unzulässig. Die Forderungen des Instandhaltungspflichtigen der Vorflut sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Bei der geplanten Bebauung in der Nähe von Verbandgewässern ist ein Streifen von mindestens 10 m bzw. 7 m von der Böschungskante von jedweder Bebauung freizuhalten. Desweiteren ist dafür Sorge zu tragen, daß eine durchgängige Unterhaltung des Instandsetzungspflichtigen der Vorflut gewährleistet ist.

8.4. Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die HEVAG. Die neuen Verkabelungen erfolgen ebenso im öffentlichen Bereich. Ein Trafostandort ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Die beiden Kabel (20 kV und 0,4 kV) liegen zwischen Tessiner Straße und Trafo im öffentlichen Bereich.

8.5. Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend neu anzulegen. Es sind insektenschonende Lampen zu verwenden (§ 1 (5) Satz 7 BauGB und in Anlehnung an BNatSchG § 2 (9)).

8.6. Heizung:

Für Heizzwecke steht Erdgas zur Verfügung. Die Gasleitungen können in öffentlichen Flächen verlegt werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und andere Alternativen sind grundsätzlich zulässig, weil sie den Naturhaushalt schonen und gestalterisch gute Lösungen (Einpassung in die Dachflächen) angeboten werden. Vor Beginn von Erdarbeiten muß die genaue Lage und Rohrdeckung der Gasleitungen durch Probegrabungen ermittelt werden. Aufgrabungen im Bereich von Gasleitungen, sind der HGW Hanse Gas rechtzeitig bekanntzugeben. Bei der Planung ist die DIN 1998 zu beachten.

8.7. Fernsprechanlagen:

Telekom erschließt das Gebiet.

9. Hausmüll- und Abfallbeseitigung:

Die Müllentsorgung für die Gemeinde ist gewährleistet. An allen erforderlichen Plätzen werden Müllbehälter aufgestellt. Müllentsorgungsfahrzeuge können die Straßen befahren. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung des Kreises Rostock-Land über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen.

Stellplätze für Abfall- und Recyclingbehälter sind mit Sicht-, Lärm- und Staubschutz zu versehen sowie mit zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Für die Entsorgung von Wertstoffen können die entsprechenden geschlossenen Behälter am Eingang zum Gebiet (Parkplatz) aufgestellt werden.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, daß im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

Es wird darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Schaffung von Baufreiheit eventuell auch wildentsorgter Haus- und Sperrmüll als Abfall anfallen kann. In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet, diese Abfälle entsprechend der geltenden Abfallsatzung des Kreises Rostock-Land bzw. der §§ 2, 3 Abfallgesetz vom 27. 08. 1986 (BGBl. Teil I S. 1410) ordnungsgemäß zu entsorgen.

10. Immissionsschutz:

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte betragen für die Allgemeinen Wohngebiete 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwerte.

Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die sich aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben (Verkehrslärmverordnung). Folglich wurden entlang der Tessiner Straße Flächen und Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltung sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten.

10. Bodenordnende Maßnahmen:

Die erforderlichen Flächen stehen für die Bebauung zur Verfügung. Alle erforderlichen Verkehrs- und Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Kinderspielplatz werden vom Erschließungsträger gebaut und danach einschließlich der Grundflächen in kommunales Eigentum überführt.

12. Erschließungsaufwand:

Nach den Erfahrungswerten ist mit einem Aufwand der gesamten Erschließungsleistungen in Höhe von 80,-- DM/m² Nettowohnbaufläche zu rechnen.

Die beitragsfähigen Erschließungskosten werden ca. 30,-- DM/m² betragen. Exakte Zahlen liegen erst mit der Erschließungsplanung vor.

13. Flächenbilanz:

	ca. m ²	%
Geltungsbereich	40.761	100,0
priv. Wohnbaufläche	18.568	45,6
Straßenfläche	6.680	16,4
Grünfläche gesamt	15.513	38,0
Spielplatz + Park	1.400	-
extensive Wiese	14.113	-