

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg		Vorlage-Nr: VO/GV01/2013-0741 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt		Datum: 11.12.2013 Einreicher:
Stellungnahme zum Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" der Gemeinde Lübow		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	28.01.2014	Bauausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	25.02.2014	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ der Gemeinde Lübow zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lübow hat einen Aufstellungsbeschluss zur oben genannten Planung gefasst. Es sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung in der westlichen Ortsrandlage von Lübow am Kletziner Weg geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Plan Vorentwurf
Auszug Begründung

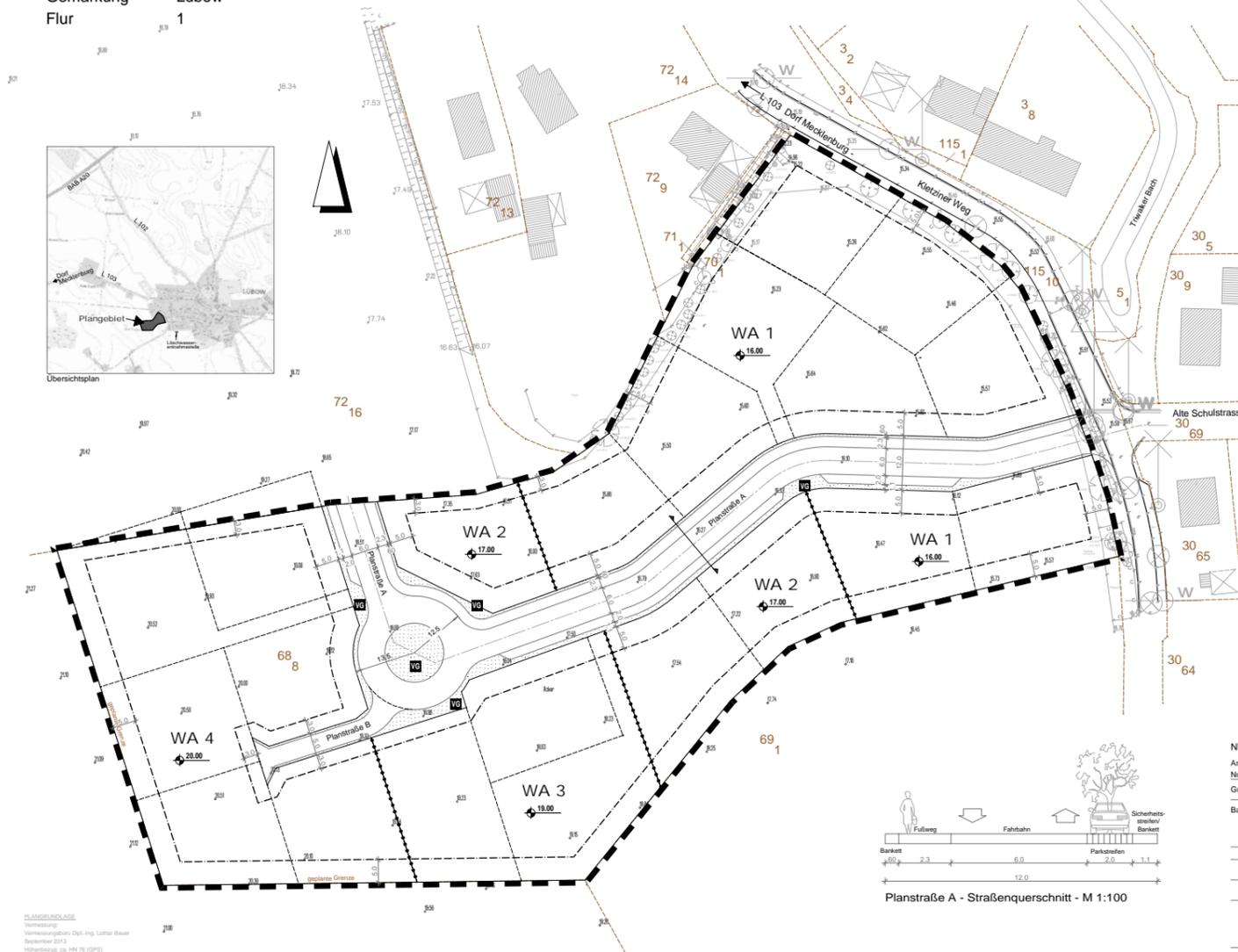
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW

über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Lübow
Gemarkung Lübow
Flur 1



Planzeichenerklärung

Erklärung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 11(1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 14 BauVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 11(1) Nr. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 15(2) Nr. 1 BauVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 15(2) Nr. 3 BauVO
TH Traufhöhe als Höchstmaß	§ 15(2) Nr. 4 BauVO
FH Firsthöhe als Höchstmaß	§ 15(2) Nr. 4 BauVO
↳ z.B. 16,00 untere Bezugshöhe in m über HN 76	
DN Dachneigung	
SD Satteldach, auch versetzt	
KWD, WD Krüppelwalmdach, Walmdach	
Bauweise, Baugrenzen	§ 11(1) Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 12(1) BauVO
o nur Einzelhäuser zulässig	§ 12(2) BauVO
--- Baugrenze	§ 12(1) BauVO
Verkehrsmittel, öffentlich	§ 11(1) Nr. 11
Grünflächen	§ 11(1) Nr. 15
VG Verkehrsgrün, Straßengraben	
Sonstige Planzeichen:	
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 1(1) BauGB
o Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes hier: untere Bezugshöhe	§ 15(3) BauVO
II. Darstellung ohne Normcharakter	
o Flurstücksgrenze	
o Nummer des Flurstückes	
o in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
o Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN	
o Böschung	
o vorhandene baul. Anlagen	
o Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
o Schnittlinie Straßenquerschnitt	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe	Bauweise	TH Traufhöhe	FH Firsthöhe	DN Dachneigung
WA 1	I	0,4	16,00	o	TH max 4,50 m	FH max 10,50 m	DN 22° bis 48°
GRZ 0,4				o	SD (auch versetzt), KWD, WD		
WA 2	I	0,4	17,00	o	TH max 4,50 m	FH max 10,50 m	DN 22° bis 48°
GRZ 0,4				o	SD (auch versetzt), KWD, WD		
WA 3	I	0,4	19,00	o	TH max 4,50 m	FH max 10,50 m	DN 22° bis 48°
GRZ 0,4				o	SD (auch versetzt), KWD, WD		
WA 4	I	0,4	20,00	o	TH max 4,50 m	FH max 10,50 m	DN 22° bis 48°
GRZ 0,4				o	SD (auch versetzt), KWD, WD		

Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow für das Gebiet Gemarkung Lübow, Flur 1, Teilfläche Flurstück Nr. 68/9 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..08.10.2013...
Lübow, den Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von dem Gemeindevertreter am ..03.12.2013, beglaubigte Vorentwurf hat in der Zeit vom im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleven zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleven, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleven zur Einsichtnahme vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der läge richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverföndliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgeteilt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am ortsblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erschensungsstages der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am rechtskräftig geworden.
Lübow, den Der Bürgermeister

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verordnungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Dachhöhe ist die Höhe der äußeren Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Dachhöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldächern) der äußeren Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
Als untere Bezugshöhe sind die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Firsthöhe für die für diesen Bauzweck festgesetzte absolute Höhe über HN 76

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 **Gemäß § 22 (5) BauNVO**
Gebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen sind dem Flucht ausgenommen.

3.2 **Gemäß § 22 (5) BauNVO**
Es ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze in den Bereichen, wo sie mit 5,0 m Abstand zur Planstraße A festgesetzt ist, um maximal 2,00 m übersteigen.

4. Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf dem Grundstück und den Vorflutflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut außerhalb des Plangebietes abzugeben.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mehrheiten zum Schutz, zur Pflege und Erreichung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 19 Abs. 3 BauGB

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgipfen sind mind. 0,50 m unter der Hauptebene des Daches zu beenden.
- Außenwände**
Zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschichten bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Platten o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- Nebenanlagen**
Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzplanken zu verschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder weichenbelagten Decken auszubilden.
- Einfriedigungen**
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Mischendzeitraube oder Stabitzzeitraube in nur Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzplanken zulässig.
Maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze: 0,80 m
Maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze: 1,50 m
- Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Bodenverhältnisse

Während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStNG M-V unter der Denkmalschutzbehörde des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Altlast / Bodenschutz

MITTELUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landesämter für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen und Untereuchungsstellen.

Unbelastete Baustoffe (Bauschutt, Baumfallabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, brennbaren und sonstigen Baustoffen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß (d.h. durch einen Fachbetrieb) entsorgen zu lassen.

Gemeinde Lübow
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg" in Lübow

Vorentwurf
Stand 03.12.2013

**Begründung zum B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ in Lübow
der Gemeinde Lübow**

Vorentwurf

Stand 03.12.2013

Kartengrundlage ist Vermessung und Karten aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Lübow
	Gemarkung	Lübow
	Flur	1

Plangeltungsbereich: umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück 68/8.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch Wohnbaugrundstücke und durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Westen	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Süden	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten	:	durch den Kletziner Weg

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

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

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

als unterer Bezugspunkt gilt die für die einzelnen Baubereiche festgesetzte absolute Höhe über HN 76;
Unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfolgt eine bereichsweise gegliederte Festsetzung der unteren Bezugshöhe. Hierbei wird die Neigung des Geländes in östlicher Richtung zum Kletziner Weg hin um ca. 4,00 m berücksichtigt.

als obere Bezugspunkte Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldachformen der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig sind:

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kletziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze in den Bereichen, wo sie mit 5,0 m Abstand zur Planstraße A festgesetzt ist, um maximal 2,00 m überschreiten.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Kletziner Weg“ erschlossen. Zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke wird eine Straße mit abschließendem Wendekreis vorgesehen. Ein weiterführender Straßenanschluss für eine eventuelle spätere Erweiterung des Wohngebietes am dem Kreisverkehr wird bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAST 06. Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet einseitig und längs der Fahrbahn Stellplätze vorgesehen. Hierdurch kann der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen abgedeckt werden.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.
Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut, den Triwalker Bach außerhalb des Plangebietes abzuleiten.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Das Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

6.5 Telekommunikation

Die Telekom ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

6.6 Gasversorgung

Das Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung des Planes berücksichtigt.

7. Löschwasserversorgung

In südlicher Ortsrandlage, hinter der Wohnbebauung an der Straße Zum Feldrain befindet sich das Regenwasserrückhaltebecken des Wohngebietes Am Lindenweg. Dieses kann auf Grund seiner Lage, seiner Größe und seines Ausbaus für die Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden. Das Plangebiet liegt etwa in einer Entfernung von ca. 200 m zur Löschwasserentnahmestelle. Die Löschwasserversorgung wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr gewährleistet.

8. 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 im Planungsbereich 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@lbbk-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.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

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 NWM unverzüglich zu informieren.** (poststelle@nordwestmecklenburg.de) 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 anzeigepflichtig.

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.

9. Bodendenkmale

Derzeit bekannte Bau- oder Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Bereich um das vorhandene Soll ist jedoch potentiell fundverdächtig. Es ist wahrscheinlich, bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodendenkmale dort anzutreffen. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung) der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

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 Nordwestmecklenburg 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

10. Gewässerschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete -1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

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.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

Ausgefertigt am :
Der Bürgermeister