

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/GV02/2016-0628
Gemeinde Lübow	Status: öffentlich
Federführend:	Aktenzeichen:
Bauamt	Datum: 15.03.2016
	Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Vorentwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet Am Gärtnerweg" der Gemeinde Hornstorf	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	12.04.2016 Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Vorentwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise.

Sachverhalt:

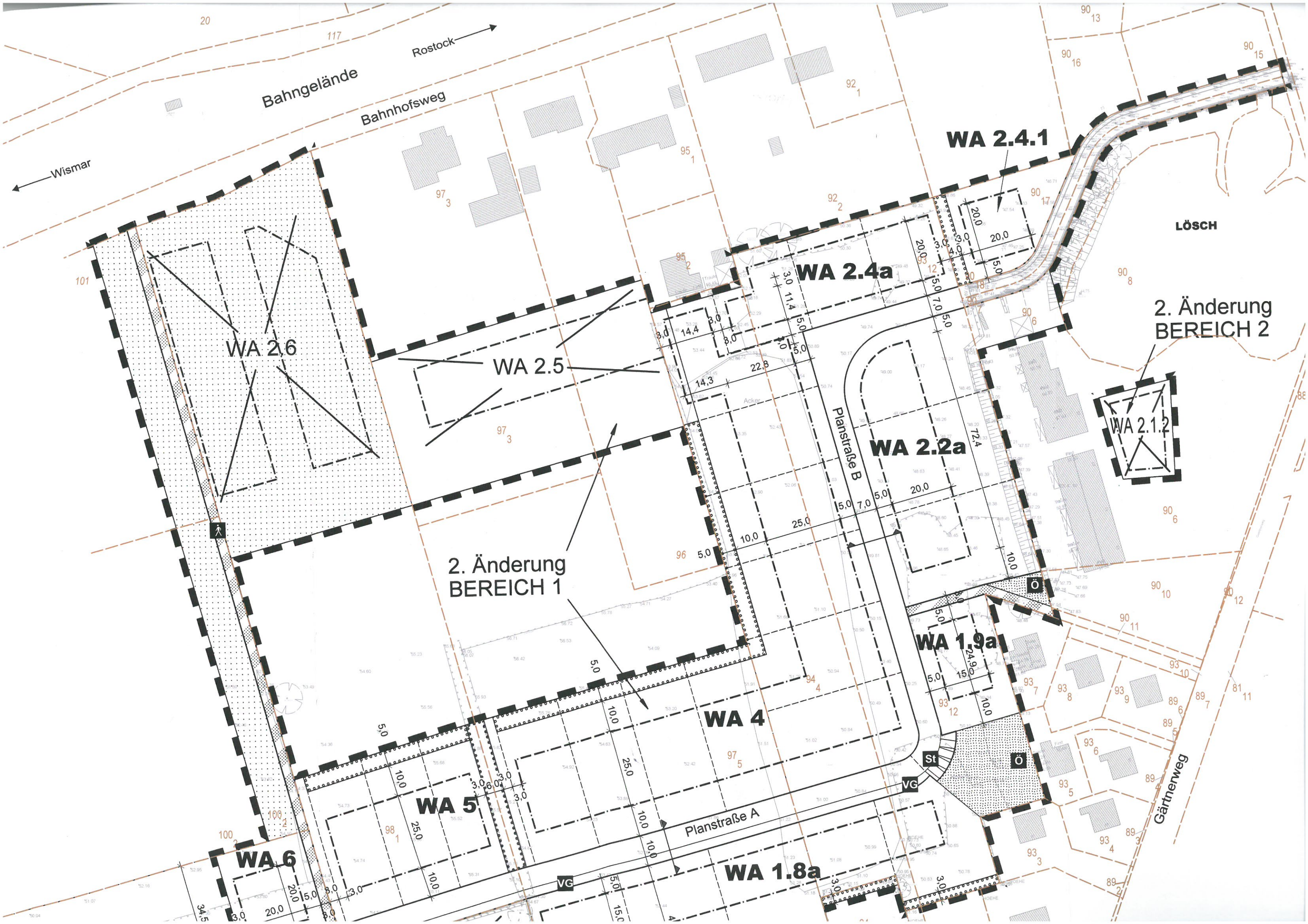
Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung umfasst Flächen im Kernbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Am Gärtnerweg“. Planungsziel ist die städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes, durch

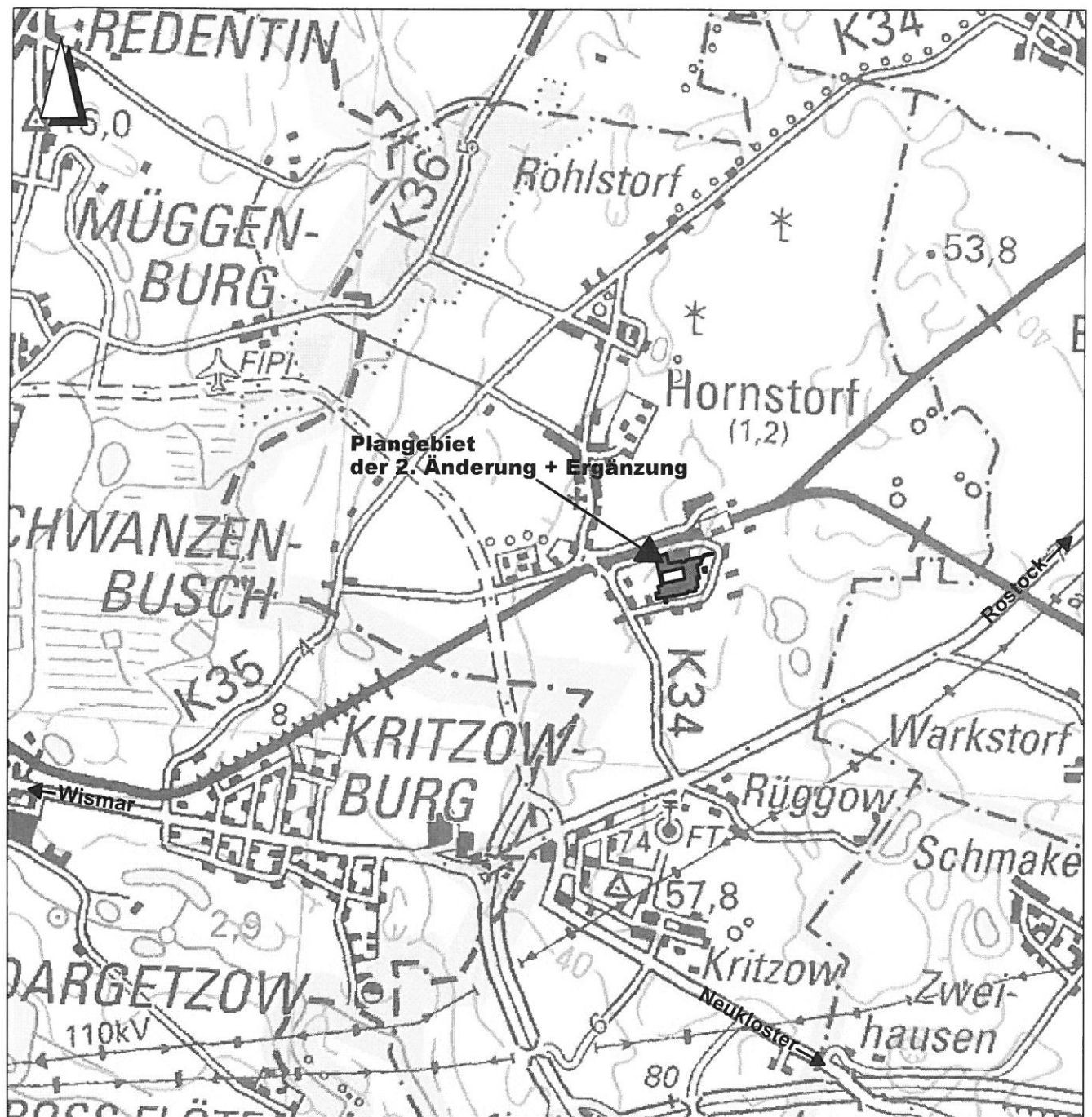
- Rücknahme von Bauflächen und Verlagerung der Kapazitäten in den Kernbereich des B-Planes zur beidseitigen Bebauung entlang der geplanten Erschließungsanlagen,
- Bereitstellung von Bauflächen für eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken,
- Einbeziehung und Überplanung unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Anpassung an die Neugestaltung des Wohngebietes

Anlage/n:

Auszug 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	





Gemeinde Hornstorf Landkreis Nordwestmecklenburg

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel der 2. Änderung und Ergänzung ist, die mit der 1. Änderung des B- Planes eingeleitete städtebauliche **Umstrukturierung und Neugestaltung** des Wohngebietes fortzuführen.

Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes in den süd- und südwestlichen Bereichen entlang der Haupteerschließungsstraße „Gärtnerweg“ kann bis auf einzelne Baulücken als abgeschlossen betrachtet werden. Der nördliche Bereich des B- Planes wird im Wesentlichen durch die in den Geltungsbereich einbezogene Bestandsbebauung entlang des „Bahnhofsweges“ geprägt. Die geplante Bebauung im Kernbereich des B- Planes konnte bis heute nicht realisiert werden. Die Gründe hierfür sind der fehlende Ausbau der inneren Erschließungsanlagen des Plangebietes.

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des B- Planes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten.

Zu diesen Voraussetzungen gehört die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B- Planes zur beidseitigen Nutzung der geplanten Erschließungsanlagen, da erst durch die Möglichkeit der beidseitigen Bebauung die Mindestanforderungen für eine wirtschaftliche Erschließung erfüllt werden können.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Planungsziel ist die städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes, durch:

- Rücknahme von Bauflächen und Verlagerung der Kapazitäten in den Kernbereich des B- Planes zur beidseitigen Bebauung entlang der geplanten Erschließungsanlagen,
- Bereitstellung von Bauflächen für eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken,
- Einbeziehung und Überplanung unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Anpassung an die Neugestaltung des Wohngebietes

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denen der Ursprungssatzung mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Wohngebiet dargestellt. Danach wird der B- Plan mit seinen Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.1	Bebaubare Fläche nach GRZ	8.488,8	15,53
1.2.	Private Grün- und Hofflächen	27.620,1	50,53
2.	Verkehrsflächen	5.496,1	10,06
3.	Fuß- und Radweg	850,2	1,56
4.	Öffentliche Grünfläche	954,1	1,74
5.	Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Hecken	2.136,1	3,91
6.	Flächen für die Landwirtschaft	9.112,2	16,67
Gesamtfläche des Plangebietes		54.657,6	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

23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
 - 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 rechtskräftigen Änderungen,
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar vom Juli/August 2015 und Luftbilder aus dem GIS.

Koordinatenbezug Gauss-Krüger 4;
Höhenbezug DHHN 92

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	4

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke – Nr. 90/7, 90/17, 90/18, 93/12, 90/6, 94/1, 94/4, 96, 97/3, 97/5, 98/1, 98/6, 99/16, 100/2 und 101 im Kernbereich des B-Planes Nr. 3 „Wohngebiet am Gärtnerweg“. Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar – Rostock, im Westen begrenzt durch den Rügower Weg, im Norden durch den Bahnhofsweg im Süden und Osten durch die Wohnbebauung entlang des Gärtnerweges.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung umfasst eine Fläche von ca. 5,46 ha.

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 vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Dem Planungsziel entsprechend erfolgt mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes nur eine Umstrukturierung, d.h. eine Verlagerung vorhandener Wohnbaukapazitäten in den Kernbereich des B-Planes ohne ergänzende Baurechte zu eröffnen. Demzufolge werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- 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:

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

Die Gemeinde Hornstorf gehört zum Amtsbereich Neuburg, womit das Amt Neuburg die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Hornstorf wahrnimmt. Für die örtliche Verwaltung wurde ein neues Dorfgemeinschaftshaus in Hornstorf errichtet.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Hornstorf gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch 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 die mittlere Höhenlage des den Grundstücken zugehörigen Straßenabschnittes der Planstraßen A und B

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

die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante)

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so eine individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie in der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes ist auch für den Bereich der 2. Änderung und Ergänzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind, bis auf eine Ausnahme, nur als Einzelhäuser zu errichten. Diese Ausnahme betrifft die Möglichkeit der Errichtung eines Doppelhauses, wobei es sich hierbei um eine Übernahme aus der 1. Änderung des B-Planes handelt und auf ein Einzelgrundstück beschränkt bleibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Wohnstraßen 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.

5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Gärtnerweg“ erschlossen und erhält 2 Anbindebereiche, die bereits vorhanden und ausgebaut sind.

Die Gemeinde beabsichtigt aus folgenden Gründen, die neue Wohnstraße (Planstraße A und B) als Tempo-30-Zone auszuweisen.

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Reduzierung von Emissionen (Abgas und Lärm)
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität

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

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

Fuß- und Radwege

Mit dem Ausbau der im Plan festgesetzten Fuß- und Radwege erfolgt eine zusätzliche Anbindung an das vorhandenen örtliche Straßen- und Wegenetz und schafft die Verbindung zum Bahnhofsweg mit dem Haltepunkt der Bahn. Die fußläufige Verbindung der Infrastruktureinrichtungen integriert das neue Wohngebiet mit dem Dorf und schafft kurze Wegeverbindungen.

6. Freiraumkonzept

Durch die geplanten Grünstreifen entlang der Planstraße A werden die Voraussetzungen für eine großzügige Verkehrsraumgestaltung geschaffen. Im Zusammenhang mit der Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken wird sich ein durch Grün geprägtes, großzügig gestaltetes Wohngebiet entwickeln.

Ergänzt durch kleine öffentliche Grünflächen wird dieses Erscheinungsbild verstärkt.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Vorgesehen ist der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen mit einer bedarfsgerechten Erweiterung.

7.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.3 Niederschlagswasserableitung

Die Gemeinde Hornstorf hat die Regenwasserleitungen an den Zweckverband Wismar übertragen. Damit liegt die Niederschlagswasserableitung in der Verantwortung des Zweckverbandes Wismar.

Im Zuge der Erschließung werden im öffentlichen Verkehrsraum Regenwasserkanäle verlegt und mit dem vorhandenen Kanalnetz verbunden.

Somit kann das auf den Verkehrsflächen und auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zentral abgeleitet werden.

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

7.4 Elektroenergieversorgung

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.5 Telekommunikation

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

7.6 Gasversorgung

Der örtliche Gasversorger, die Stadtwerke Wismar, ist am Planverfahren beteiligt.

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

8. Löschwasserversorgung

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

Zur Löschwasserversorgung befindet unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein vorhandener Teich. Der Teich am Gärtnerweg ist als Löschwasserteich ausgebildet. Die Entnahmestelle ist entsprechen ausgebaut.

Zusätzlich bzw. alternativ kann die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz des Zweckverbandes erfolgen.

Mehrere Hydranten mit einer Entnahmekapazität von ≥ 48 m³/h befinden sich entlang des Gärtnerweges. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem ZvWis eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken abzuschließen.

Das Plangebiet liegt vollständig im 300-m Umfeld zu den Entnahmestellen.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

9. Bodenschutz und Abfall

I. 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. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV) Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, 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 durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV) Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, - 572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

10. Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Derzeit bekannte Bau- oder Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

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) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

11. Gewässerschutz

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.

12. Immissionsschutz

12.1 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.

13. Kataster- und Vermessungswesen

Werden Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen durch die Baumaßnahmen berührt sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

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, zu ermöglichen.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Außenwände

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher 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 (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder 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 Gemeindevertretung am :**25.02.2016**...
Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister