

SATZUNG DER GEMEINDE MÖLSCHOW

BEBAUUNGSPLAN NR.2 "AM KIESWEG BANNEMIN"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Nummerierung entsprechend "Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990)

Längeneße und Höhenangaben in Metern.

1. Art der baulichen Nutzung

(Paragraph 9 Abs. 2 Nr. 1, Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches, "BauGB", Paragraphen 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (Paragraph 4 BauNVO)

WA

1.2.2. Mischgebiete (Paragraph 6 BauNVO)

MI

2. Maß der baulichen Nutzung

(Paragraph 5 Abs. 2 Nr. 1, Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragraph 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4

2.5. Grundflächenzahl

z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragraphen 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

o

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsfächchen

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsfächchen

[Symbol]

6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gepflanzter Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.

9. Grünflächen

(Paragraph 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

[Symbol]

private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielfeld

[Symbol]

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragraph 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

[Symbol]

Sträucher

[Symbol]

sonstige Bepflanzungen

[Symbol]

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 23 Bauteil c) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

[Symbol]

Sträucher

[Symbol]

sonstige Bepflanzungen

[Symbol]

15. Sonstige Planzeichen

15.2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

z.B. [Symbol] Hotel

15.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Paragraph 9 Abs. 7 BauGB)

[Symbol]

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragraph 1 Abs. 4, Paragraph 16 bis 5 BauNVO)

HINWEISENDE DARSTELLUNG (keine Festsetzung)

Flurstücksgrenzen (Bestand)

[Symbol]

Flurstücknummer (Bestand)

484/2

Höhepunkt (Bestand)

88,73

Zaun (Bestand)

[Symbol]

vorhandene Gebäude

[Symbol]

INHALT NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Dachneigung	MI	35° - 49°
Grundflächenzahl	z.B.	GRZ 0,4	
Anzahl Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss mit maximal 2 Vollgeschossen	Bauweise	I + D	o

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesvermessungsamtes; Gemeinde: Bannemin; Gemarkung: Bannemin; Flur: ; Maßstab: 1 : 4000

Stand der Planunterlage:1995

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesvermessungsamt am:1995

Aktenzeichen:

B-Plan Maßstab: 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.1994. Der öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 28.09.1994 bis zum 07.10.1994 erfolgt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 08.10.1994 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 15.11.1994 Der Bürgermeister

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.09.1994 ist nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der förmlichen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 08.10.1994 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 07.08.1995 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 24.05.1995 Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.08.1995 bis zum 26.07.1995 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Im Amt "An der Peenemündung", Hauptstraße 36, 17449 Korfhoogen, im Sitzungssaal während der Dienststunden:

Montag 7.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstag 7.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mittwoch 7.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag 7.00 Uhr - 11.30 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Freitag 7.00 Uhr - 11.30 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - bei - bei Bekanntmachung durch Aushang: (Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.07.1995 Der Bürgermeister

7. Der Kostentermine Bestand am 28.09.1995 wird als Plan dargestellt beschließt, hinsichtlich der lageörtlichen Darstellung der Grenzpunkte (Mischgebiet) Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Festsetzung (Mischgebiet) 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht obliegen werden.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 11.11.95 Der Leiter des Katasteramts

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 14.12.95 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

10. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

11. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

(Paragraph 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB; Paragraphen 2-11 BauNVO)

1. Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. Paragraph 4 BauNVO

1.1. Tankstellen gem. Paragraph 4 Abs. 3 Nr. 5 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Zulässigkeit im Mischgebiet (MI) gem. Paragraph 6 BauNVO

2.1. Gartenbäume gem. Paragraph 6 Abs. 2 Nr. 6 sind nicht zulässig.

2.2. Tankstellen gemäß Paragraph 6 Abs. 2 Nr. 7 sind nicht zulässig.

Besondere Regelungen

(gemäß Paragraph 9 BauGB; Paragraphen 12, 14, 21a und 23 BauNVO)

3. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Besondere Nebenablagen gemäß Paragraph 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung dienen, können ausnahmsweise zugelassen und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß Paragraph 8 LBauO M-V)

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit Dachneigungen von 30 bis 49 Grad zulässig.

Bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen

(Paragraph 52 LBauO M-V)

6. Bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, die von Behinderten, alten Menschen und Kleinkindern nicht nur gelegentlich aufgesucht werden, sind so herzustellen und Instandzuhalten, daß alle von diesen Personen ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

Private Grünflächen

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Die Befestigung der untergeordneten Verkehrs-, Park- und Hofflächen ist nur in wasserzuchtsfähigem Aufbau (z.B. verflügelt verlegtes Pflaster, kleinteilige Natursteine, Ziegel oder Schotterrasen) herzustellen.

Pflanzbindungen

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

9. Es sollen standortgerechte Gehölzarten entsprechend Pflanzliste eingesetzt werden.

Großbäume über 15 m Höhe: Hochstämme, 3xv, mit Drahtbällung, Stammumfang 16-18 cm

Kleine und mittelgroße Bäume bis 15 m Höhe: Hochstämme, 3xv, mit Drahtbällung, Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: Solitär mit Ballen, Höhe 150-175 cm

Gemarte Heister, Höhe 100-150 cm

Büsche, Höhe 125-150 cm

Baldendächer, Höhe 30-40 cm 2xv oder 1b

Anstelle Stammumfang 16-18 cm ist die Pflanzung von drei Heistern zulässig.

Ökologische Belange

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

10. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

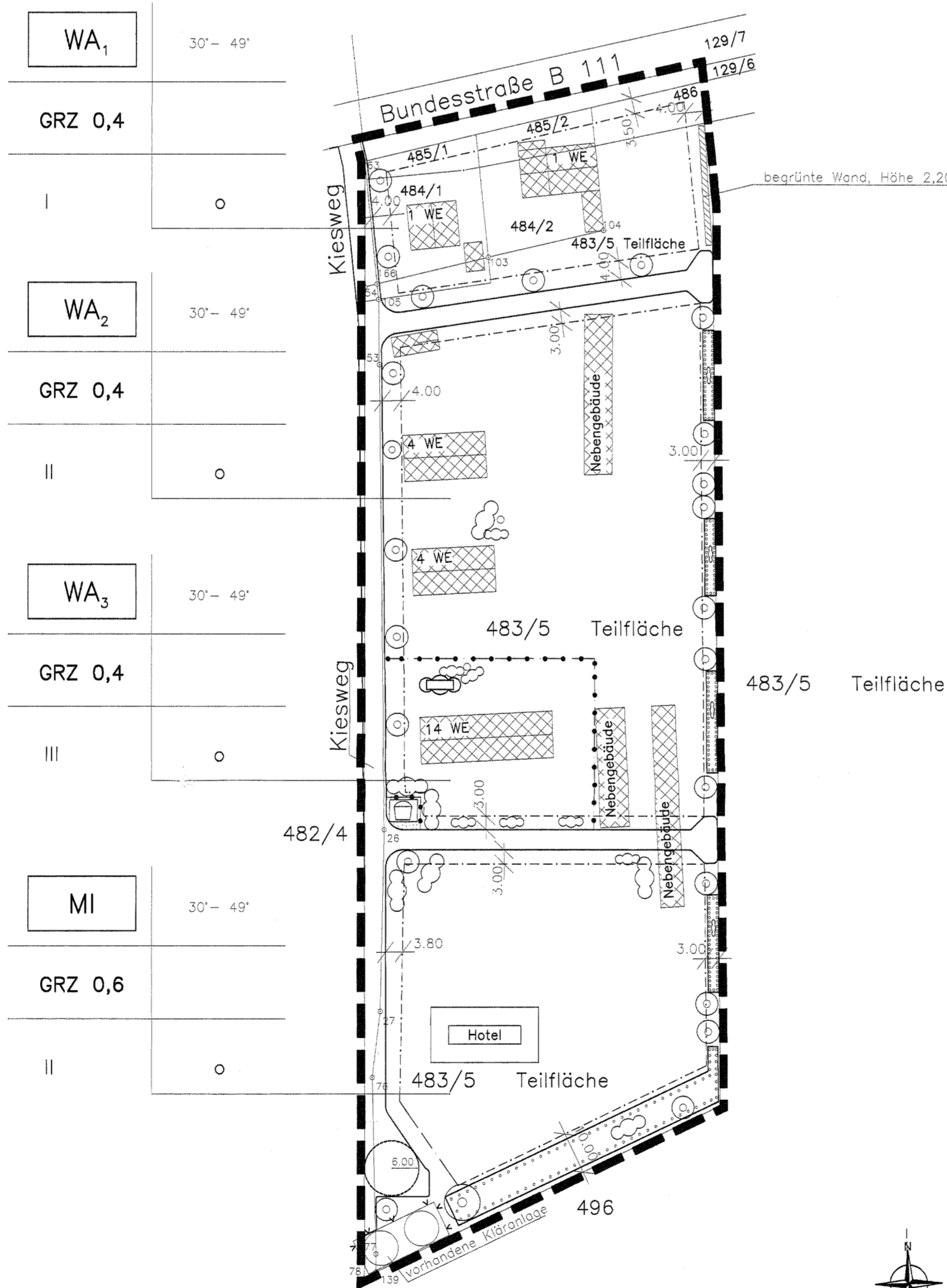
Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen

(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der B 111 werden für die Errichtung von Wohngebäuden für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) folgende Schalldämmwerte für Wände, Fenster und Türen festgesetzt:

Erdgeschoss	R'w = 45 dB/A
Wand	R'w = 35 dB/A
Fenster, Türen (Schallschutzklasse 3)	R'w = 40 dB/A
Dach/Wand	R'w = 40 dB/A
Fenster, Türen (Schallschutzklasse 3)	R'w = 40 dB/A
Fensterflächenanteil ≤ 20 %	

12. Von dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet dürfen die zulässigen Betriebe und Anlagen keine Lärmimmissionen verursachen, die am Gebietsrand des Mischgebietes einen Flächenbezugswert A-Schalldämmwert von 55 dB tags und 45 dB nachts überschreiten.



PLANZEICHNUNG (Teil A)

KOORDINATENVERZEICHNIS, GRENZPUNKTE

Nummerierungsbezirk: z. B. 45571111
Lagestufen: z. B. 150
Pkt.-Nr. Rechtswert R ... Hochwert H ...

28	1009.890	1001.303
27	999.787	999.386
53	1112.873	1002.740
76	955.377	997.211
77	916.489	997.053
103	1135.957	1027.589
104	1141.284	1053.358
105	1127.250	1002.932
139	912.489	997.040
186	1130.701	1002.689
54	1130.126	999.943
63	1157.927	1000.680
78	911.187	994.393

Flurstück 483/3 wurde fortgeführt, neue Bezeichnung 483/5.

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

14. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

15. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

16. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

17. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1995 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.11.1995 genehmigt.

(Ort, Datum, Siegel) Mölschow, den 28.11.95 Der Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn.II Nr.1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, 1990, S.885, 1122), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I, S.50) in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr.16) sowie nach Paragraph 86 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten (Investitions-erleichterungs und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr.16).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. II, S.132), geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr.2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S.885, 1124), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten (Investitions-erleichterungs und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr.16).

3. Verordnung über die Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. S.518/GS M.-V. Nr.2130-3); ber.GVBl. S.635).

4. Gesetz über die Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. S.518/GS M.-V. Nr.2130-3); ber.GVBl. S.635).

5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. Februar 1994 (GVBl. S.249/GS M.-V. Gl.Nr.2020-2).

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Mölschow über den Bebauungsplan Nr.2 "Am Kiesweg Bannemin" mit baugestalterischen Festsetzungen

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I, S.50) in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr.16) sowie nach Paragraph 86 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten (Investitions-erleichterungs und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. Nr.16) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Am Kiesweg Bannemin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit den Festsetzungen zur Gestaltung nach Paragraph 86 LBauO M-V erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN

Gemeinde Mölschow
Gemeindevertretung
17449 Mölschow

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Mölschow über den
Bebauungsplan Nr.2 "Am Kiesweg Bannemin" (vorgezogener Bebauungsplan einschl. Grünordnungsplan)**

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Allgemeines

Geplant ist die Abrundung der vorhandenen Bebauung von Bannemin durch die Festsetzung von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten und von öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen zur Sicherung des dringenden Wohnbedarfes sowie zur Errichtung einer Pension schaffen.

Die vorhandene Bebauung in Teilbereichen wird überplant. Damit erhält dieser Ortsbereich seine ursprüngliche städtebauliche Bedeutung zurück. Besonderes Gewicht obliegt dem Landschafts- und Naturschutz, sodaß der Bebauungsplan mit einem Grünordnungsplan aufgestellt wird.

1.2. örtliche Verhältnisse (vorhandene Nutzung im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft)

vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Kiesweg Bannemin" liegt an der östlichen Peripherie der Gemeinde Bannemin. Es wird nördlich durch die Hauptstraße und westlich durch den Kiesweg eingegrenzt. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,68 ha mit einer Ausdehnung von 240 m in Nord-Süd-Richtung und von 70 m in Ost-West-Richtung. Hiervon ist eine Fläche von ca. 1,1 ha mit 2 Einfamilienhäusern sowie mit 3 Mehrfamilienhäusern (2 x 4 WE, 1 x 16 WE) bereits bebaut.

Vorhandene Nutzungen in der Nachbarschaft

Im Westen schließt sich Wohnbebauung an. Im Süden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiesen, Acker) an.

2. Bindungen für die Planung, andere Planungen

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mölschow ist das Gebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan ist nicht aufgestellt. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung eines vorgezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Zwecks Beschleunigung der Verfahrensdurchführung zur Sicherung der dringenden Investitionen werden die gesetzlichen Grundlagen des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 genutzt.

3. Rechtliche Vorgaben

Es werden keine geschützten Flächen beansprucht. Das Plangebiet befindet sich lt. Erstem Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern im einstweilig gesicherten bzw. geplanten Naturpark Usedom, im Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

4. Ziel und Zweck der Planung, planerische Gestaltung

Mit dem Bebauungsplan soll dem besonderen Bauflächenbedarf entsprochen werden. Zu diesem Zweck werden ein Mischgebiet, Allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Städtebauliches Konzept :

Die Konzeption für das Baugebiet leitet sich von der Struktur des Haufen- und Angerdorfes umliegender Dörfer ab. Zur Sicherung der Fortsetzung der baulichen Gestaltung werden Baugrenzen festgesetzt. Eine räumliche und funktionelle Einengung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist ausgeschlossen.

5. Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung des Baugebietes sind öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentlich rechtlich gesicherte Zuwegungen festgesetzt. Der Ausbau erfolgt entsprechend Straßentyp A. Die Anbindung erfolgt über bestehende Straßen (Kiesweg).

Private Parkplätze:

Die Trag- und Deckschichten der Parkplätze sind in wasser-, sowie luftdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, weitfugig verlegtes Pflaster, Natursteinpflaster).

Behindertengerechter Ausbau:

Ebenfalls wird Sorge getragen für einen behindertengerechten Ausbau der Straßen und Zuwegungen sowie Parkplätze.

6. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO. Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Im Mischgebiet ist der besondere Zweck der Hotelnutzung zugelassen, ebenfalls ist aber Wohnbebauung entsprechend dem Nutzungszweck innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll der Charakter des angrenzenden Ortskernes gesichert werden.

7. Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ von 0,4 festgesetzt. Der vorhandene Bestand wird überplant.

8. Besondere Regelungen für die Baugebiete

(gemäß 9 BauGB; § 12, 14, 16, 17, 21 a, 23 BauNVO), § 16 BauNVO

Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt. Die Festsetzung soll der Errichtung von Gebäuden dienen, die dem durch angrenzende Bebauung des Ortes Bannemin gegebenen Charakter Rechnung tragen. Der höhergeschossige Bestand wurde in die Planung einbezogen und wird in der Erscheinung gemildert durch angrenzende abgestufte Bebauung in Bezug auf vorhandenes 3-geschossiges Gebäude.

9. Sonstige Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Festsetzung von Dächern mit Vorgabe der Dachneigung soll der Errichtung von Gebäuden dienen, die dem Ortskern entsprechen.

10. Grünflächen (private)

Gräben zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah auszubauen.

Die Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sollen die Baugebiete in ihrem städtebaulichen Konzept räumlich unterstützen und durch die Artenauswahl das natürliche Landschaftsbild und seinen ländlichen Charakter unterstreichen. Vorrangig wird aber eine ausreichende Durchgrünung angestrebt, um einen Ersatz für die baulichen bodenverbrauchenden und versiegelnden Maßnahmen sicherzustellen. Die geplanten Grünzüge sollen nicht nur als Abstandsflächen dienen, sondern auch als Grünflächen für das Baugebiet genutzt werden. Die bisherige Nutzung der Fläche wird

ausgeglichen und durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen wird diese entsprechend Bundesnaturschutzgesetz aufgewertet. Die Bepflanzung der Grünflächen erfolgt mit standortgerechten Baum- und Straucharten.

11. Einrichtungen der Infrastruktur

Zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich.

12. Umweltschutz

Altablagerungen innerhalb eines Altlastenkatasters sind nicht aufgeführt. Es gibt keine weiteren Hinweise, die auf mögliche Altablagerungen schließen.

Lärm :

Die festgelegten Immissionsgrenzwerte (DIN 18005, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau)

für Allgemeine Wohngebiete von:

55 dB (A) zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr

45 dB (A) zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr

sollten nicht überschritten werden. Im Mischgebiet sollten ebenfalls die Immissionsgrenzwerte des Allgemeinen Wohngebietes (WA₃) eingehalten werden, um die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Bebauung besser zu gewährleisten.

Diese Planungspegel gelten innerhalb eines Gebietes an der Grundstücksgrenze, gegenüber anderen Gebieten an der benachbarten Gebiets- bzw. Grundstücksgrenze. Laut Gutachten für ähnlich gelagerte Gebiete ist in den direkt angrenzenden Bebauungsflächen mit einer Überschreitung von 2 bis 5 dB zu rechnen. Strittig sind die Berechnungs- und Ermittlungsverfahren in den verschiedenen Gutachten. Generell ist der B-Plan so aufgestellt, daß der Bürger auf eine Überschreitung aufmerksam gemacht worden ist.

Grundsätzlich gibt es für die Überplanung bestehender Bebauung bzw. neuer Bebauung mittels B-Plan-Verfahren in der Nähe von vorhandenen Verkehrswegen keine allgemein verbindlichen Grenzwerte (siehe Anlage 1, 3, 4, 5).

Die in DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angegebenen schalltechnischen Werte haben keine bindenden Charakter sondern sind lediglich Orientierungswerte.

Dieser Sachverhalt ergibt sich auch nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, die soweit geht, daß in jedem Fall dann noch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, wenn die Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz eingehalten sind bzw. in besonderen Fällen sollte sogar eine Überschreitung angemessen berücksichtigt werden. Diese Auslegungsmaßnahme ist die oberste Grenze, wurde aber im B-Plangebiet nicht ausgeschöpft.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen

Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

So ist bei den vorhandenen 2 Wohngebäuden direkt an der B 111 (WA₁) davon auszugehen, daß jede wesentliche aktive Lärmschutzmaßnahme die vorhandene städtebauliche Struktur in diesem Bereich zerstört.

Für das neu geplante eine Grundstück an der B 111 sollte als einzige aktive Maßnahme die Errichtung einer 2,20 m hohen begrünten Wand entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur Erschließungsstraße befördert werden. Eingebunden werden sollte der Gebäudegrundriß in diese Maßnahme. Eine analoge Lösung wurde schon für das mittlere Grundstück angewendet und die Bewohner sind mit der Lösung zufrieden.

Damit wäre ein Teil des Außenwohnbereiches dem Schutzzweck der Orientierungswerte nach DIN 18005 unterworfen. Die auf den an die Hauptstraße angrenzenden 3 Grundstücken vorhandene Lärmbelastung (2 Wohnhäuser vorhanden, WA₁) sind durch lärmindernde Maßnahmen wie Gebäudestellung und zugeordnete Nutzung, Einbau von Schallschutzfenstern usw. wesentlich verbessert (siehe auch Anlage 2). Zusätzlich sind die Festsetzungen zu den Schalldämmwerten einzuhalten.

Erdgeschoß

Wand $R' = 45 \text{ dB/A}$

Fenster, Türen (Schallschutzklasse 3) $R' = 35 \text{ dB/A}$

Dachgeschoß

Dach/Wand $R'_{\text{W}} = 45 \text{ dB/A}$

Fenster, Türen (Schallschutzklasse 3) $R'_{\text{W}} = 35 \text{ dB/A}$

Fensterflächenanteil $\leq 20 \%$

Der Bestand sollte baulich verbessert werden. Die ergänzende Bebauung im WA₁ -Gebiet sollte so errichtet werden, daß gleichzeitig eine Schutzwirkung für das weitere Plangebiet erzielt wird. Gegenüber der jetzigen Situation wird eine Verbesserung für die vorhandenen Gebäude im WA₂ -Gebiet erzielt.

Bei einer Gebäudegestaltung als Innenhof darf nach DIN 4109 der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis um 10 dB (A) gemindert werden.

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen würden dazu führen, daß die Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würden.

Heizmedien:

Schadstoffarme Heizmedien sollten verwendet werden (siehe Pkt. 13 Heizmedien).

13. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in den bestehenden Verkehrsflächen und neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Entwässerung

Die Kanalisation wird im Trennsystem ausgeführt. Das Schmutzwasser der vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude wird in die vorhandene private Kanalisation (Anschluß an Klärgrube) im Kiesweg eingeleitet. Die Funktion der Kläranlage sowie der Zuleitungen ist überprüft worden. An mindestens 97 % der Jahresstunden darf der Geruchsschwellwert (1GE/qm) nicht überschritten werden. Unter Aufsicht des Umweltamtes des Landkreises wurden am 12.03.1996 die Maßnahmen zur Sanierung der Anlage festgelegt und in den nachfolgenden 3 Monaten durch den privaten Betreiber realisiert. Das Regenwasser wird in einen vorhandenen Graben eingeleitet. Das Regenwasser auf den Grundstücken soll auf diesen versickert werden.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und wird durch den Versorgungsträger mit dem Anschluß im Kiesweg gesichert. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo es aus hygienischen Gründen erforderlich ist. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen im Kiesweg (Nähe Einfahrt Bundesstraße) vorhandenen Hydranten.

Energieversorgung

Die elektrische Energie wird vom Versorgungsunternehmen gesichert.

Straßenbeleuchtung

Die Straßen sollen beleuchtet werden durch Ständerleuchten, deren Lichtpunkthöhe bei 4,00 - 4,50 m liegen.

Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung ist nicht möglich. Die vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude werden mit Heizöl beheizt.

Müllentsorgung

Containerstandplätze sind für den Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Festsetzungen des Landkreises bzw. den Festlegungen der Baugenehmigungen für die Einzelvorhaben.

Gemeinbedarf Post

Im Bebauungsplan befindet sich keine Anlage der Telekom. Über bestehende Leitungen sind Lagepläne vorhanden.

14. Städtebauliche und soziale Maßnahmen sowie Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen:

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen die private Einigung der beteiligten Grundstückseigentümer voraus, die durch Bereitschaft zur freiwilligen Umlegung signalisiert wurde. Dazu sind vertragliche Vereinbarungen sinnvoll. Sofern private Einigungen nicht zustande kommen, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. (Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB).

Weiterhin sind Erschließungsverträge vorzubereiten und abzuschließen. Die innere Erschließung sollte durch fachkompetente Ingenieurbüros für alle Medienträger geplant werden. Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich, da weder Wohnungen noch Arbeitsplätze negativ von der Planung betroffen sind.

Mölschow, den ~~03.12.~~ 03.12.1996

Zacharias
Zacharias
Bürgermeister



Anlage :

Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren

Straßenprofil A

Ergänzende Grünordnungsplanung mit textlicher und graphischer Darstellung.

Straßenprofil A

Die Fahrbahnbreite beträgt 4,50 m (einschließlich 0,25 m seitlicher Sicherheitsraum je Fahrbahnrand, Bemessung für den Begegnungsfall PKW und PKW bei vermindelter Geschwindigkeit von < 40 km/h).

