

Gemeinde Dranske

Landkreis Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12

Wohngebiet Wiesengrund

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen.....	2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets.....	2
3. Übergeordnete Planung - Vorbereitende Bauleitplanung	2
4. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
5. Planinhalt und Festsetzungen	3
6. Verkehr	4
7. Grünordnung und Landschaftspflege	5
8. Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung.....	5
9. Immissionsschutz.....	6
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
11. Denkmalpflege	7
12. Altlasten	7
13. Flächenbilanz.....	7

Anlage 1: Landschaftspflegerische Fachplanung
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Dranske erlässt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - Wohngebiet Wiesengrund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha (Flurstücke: 65/81, 65/82 teilweise, 65/52, 45 teilweise, 49, 50/1, 156/1 teilweise), 24/3 teilweise. Der Bereich wurde nahezu vollständig als Garagenanlage genutzt. Die Gebäude sind zum größten Teil ungenutzt. Auf der gesamten Fläche sind darüber hinaus zahlreiche Betonfundamente vorhanden.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- das Schulgelände und Wohnbebauung im Osten,
- Wohnbebauung und Gehölzflächen im Norden,
- Gehölzflächen im Westen,
- Brachflächen und den Sportplatz im Süden.

3. Übergeordnete Planung - Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dranske ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich der Garagenanlage stellt einen erheblichen städtebaulichen Mangel dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 und der nachfolgenden Erschließung soll die Fläche entsprechend dem Umfeld zu einem Wohngebiet mit Eigenheimen entwickelt werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, in seinem Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Er bildet somit die Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gebiets.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA 7) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Nach Abs. 2 sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die o. g. Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Hauptnutzung Wohnen nicht beeinträchtigt wird. Zum einen sollen Störungen der Wohnfunktion innerhalb des Wohngebiets weitgehend ausgeschlossen werden, zum anderen soll der vom Gebiet verursachte Quell - und Zielverkehr minimiert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 0,3 festgesetzt.

In dem Baugebiet ist, entsprechend dem Bestand im Umfeld , maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die Sockelhöhe wird mit 0,3 m festgesetzt. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Durch die Festsetzungen zur Begrenzung der

Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet soll das Einfügen des geplanten Baugebiets in die Umgebung gewährleistet werden.

Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf maximal 4,0 m betragen. Die Firsthöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachfirst) darf maximal 9,0 m betragen.

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Es sind bauliche Anlagen in abweichender Bauweise zulässig. Um ein Einfügen der Baukörper in die bestehende Ortslage zu gewährleisten, ist eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig.

Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden muss parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen.

Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung zu erreichen (max. 20 WE), wird die Zulässigkeit der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal eine je angefangene 600 qm Grundstücksfläche begrenzt. Dieses Maß ergibt sich aus der festgesetzten Nettobaufläche.

6. Verkehr

Im Plangebiet werden die öffentlichen Verkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Anbindung des Baugebiets an den übergeordneten Verkehr erfolgt über die Schulstraße.

Die Straßenquerschnitte, Kurvenradien und Wendeanlagen sind so bemessen, dass die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge - auch das Wenden ohne Zurücksetzen - gewährleistet ist. Von Grundstücken, die nicht an einer befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße liegen oder nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, müssen Abfallbehälter und anderer zur Abholung bestimmter Abfall zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden. Nach der Abfuhr des Abfalls sind die Müllbehälter aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

Der Straßenraum soll durch Großgrün und Pflanzbeete gegliedert werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken bereitzustellen. Auf Grund der geringen Anzahl an neu geschaffenen Wohneinheiten in dem Plangebiet, und des sehr geringen Verkehrsaufkommens, kann auf die

Schaffung von separaten Stellplätzen weitgehend verzichtet werden. Sechs Stellplätze werden separat festgesetzt.

7. Grünordnung und Landschaftspflege

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche als naturnah zu gestaltende Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sollen Gehölzgruppen geschaffen werden. Die Gehölzfläche soll einen Anteil von mindestens 30 % der Gesamtfläche betragen.

Pflanzliste:

Prunus spinosa (Schlehdorn); *Crataegus monogyna* (Weißdorn); *Prunus avium* (Vogelkirsche); *Corylus avellana* (Haselnuß); *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel); *Acer campestre* (Feldahorn); *Carpinus betulus* (Hainbuche); *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen); *Salix caprea* (Salweide); *Sorbus aucuparia* (Eberesche); *Quercus robur* (Stieleiche); *Rosa canina* (Hundsrose)

Die o.g. Regelung gilt auch für die festgesetzten privaten Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets. Für alle privaten Baugrundstücke wird die Festsetzung getroffen, mindestens zwei einheimische Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang 10 –12 cm) zu pflanzen. Pflanzlisten werden für diese Maßnahme nicht vorgegeben, um eine individuelle Gestaltung der privaten Grünflächen zu ermöglichen.

Da die Fläche durch Garagengebäude, Fahrwege und Betonflächen überwiegend versiegelt ist, ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die Fragen der Grünordnung werden in einem gesonderten landschaftspflegerischen Beitrag konkretisiert (s. Anhang 1).

8. Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung

Für alle zur Erschließung des geplanten Wohngebietes notwendigen technischen Anlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung Flächen ermittelt und als öffentliche Flächen gesichert. Dabei sind die einschlägigen Rechtsnormen, technische Regelwerke, etc. zu beachten.

8.1 Wasserversorgung

Der Anschluß des Baugebietes an das örtliche Trinkwassernetz erfolgt im nordöstlichen Bereich an die vorhandene Leitung entlang der Schulstraße. Die Erschließungsplanung soll berücksichtigen, dass die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz erfolgen muss. Alternativ kann der vorhandene Teich ausgebaut und genutzt werden. Die einschlägigen Rechts- und Techniknormen sind zu beachten.

8.2 Abwasserentsorgung

Das Regenwasser wird zentral gesammelt, und soll dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Vorfluter zugeführt werden. Aufgrund der hohen, durch die Vornutzung bedingten, Verdichtung des Bodens ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken nicht möglich. Eventuell müssen technische Einrichtungen zur Vorklärung des Regenwassers zum Einsatz kommen. Die Art und der Umfang der entsprechenden Technik muss im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das Entsorgungssystem im Bereich des Flurstücks 56/ 52. Es wurde hier eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist.

8.3 Elektroenergieversorgung, Telekommunikation

Der spezifische Flächenbedarf der Versorgungsanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt und berücksichtigt.

9. Immissionsschutz

Nach DIN 18005 - Beiblatt 1 zu Teil 1 - sind bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende schalltechnische Orientierungswerte einzuhalten bzw. zu unterschreiten:

tags 55 dB

nachts 45 dB bzw. 40 dB (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben)

Durch die benachbarten Nutzungen sind keine Überschreitungen der o.g. Orientierungswerte zu erwarten.

In Wohngebieten ist von Schulen ausgehender Lärm von der Nachbarschaft im allgemeinen hinzunehmen. Dies gilt in gleicher Weise für Spielplätze für kleinere Kinder, denen der benachbarte Schulhof gleichzustellen ist. Durch die angrenzende Schule ist nach Art und Umfang der Einrichtung nicht zu befürchten, dass von ihr eine über das normale Kinderspiel hinausgehende „Lärmbelästigung“ ausgeht, zumal es sich um wenige Einzelereignisse (Schulpausen) handelt.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Ortsstruktur.

Es handelt sich lediglich um eine Ergänzung und Erweiterung der Wohnfunktion in Dranske. Angepasst an die vorhandenen Ortsstruktur, soll ein Wohngebiet mit Familieneigenheimen entstehen. Die Kapazität beschränkt sich auf ca. 18 Wohneinheiten.

Durch die Überplanung und Erschließung des Gebietes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

11. Denkmalpflege

Denkmäler werden durch die Planung nicht tangiert. Auf die gesetzlichen Melde- und Anzeigepflichten wird in der Planunterlage hingewiesen.

12. Boden/ Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf die gesetzlichen Melde- und Anzeigepflichten wird in der Planunterlage hingewiesen

Im gesamten Plangebiet kann es zu ungünstigen Baugrundverhältnissen kommen, die einen erhöhten Aufwand bezüglich der Gründung von Gebäuden bedingen können. Vor Baumaßnahmen muss der Baugrund näher untersucht werden.

13. Flächenbilanz

Bruttobaufläche	1,7 ha
Nettobaufläche	1,2 ha
Verkehrsfläche	0,2 ha
Grünfläche	0,3 ha

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung am: 15.6.2005

ausgefertigt am: 1.8.2005

Der Bürgermeister:

