BEBAUUNGSPLAN

"Friedensstraße - Lindenallee"

der Gemeinde

KARSTÄDT

B E G R Ü N D U N G

- SATZUNGSEXEMPLAR-

ausgearbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe-Kollwitz-Str. 27
19288 Ludwigslust

Planungsstand: Januar 2003

INHALT

		Seite
1.	Lage des Baugebietes	3
2.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1.	Karten- und Zeichenmaterial	3
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
3.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
3.1.	Situation in der Gemeinde Karstädt	4
3.2.	Notwendigkeit der Gebietsplanung	5
4.	Standort	5
4.1.	Geograhische Lage	5
4.2.	Baugrund und Hydrogeologie	6
4.3.	Nutzungsbeschränkungen	6
4.4.	Berücksichtigung übergemeindliche Planungen	8
4.5.	Bauleitplanung der Gemeinde	8
4.6.	Denkmalschutz	9
5.	Erschließung	9
	Allgemeines	9
5.1.	Verkehrsflächen	10
5.2.	Versorgung und Entsorgung	11
5.2.1.	Trinkwasserversorgung	11
5.2.2.	Abwasserbeseitigung	12
5.2.3.	Löschwasserbereitstellung	13
5.3.	Regenwasserentsorgung	13
5.4.	Müllentsorgung	14
5.4.1.	Abfallwirtschaft	14
5.4.2.	Immissions- und Klimaschutz	15
5.5.	Energieversorgung	16
5.6	Gasversorgung	16
5.7.	Fernmeldeversorgung	16
6.	Liegenschaften des Landes	17
7.	Grünkonzept	17
7.1.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht	17
7.2.	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	17
8.	Städtebauliche Gestaltung	19
8.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.	Bauweise	19
8.3.	Gestalterische Festsetzungen nach der LBauO	19
8.3.1.	Sockelhöhe	19
8.3.2.	Drempel und Drempelhöhe	19
8.3.3.	Dachneigung und Dachformen	20
8.3.4.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	20
8.3.5.	Außenwandflächen	20
8.3.6.	Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter	20
8.3.7.	Einfriedungen	20
8.3.8.	Stellplätze – bzw. flächen	20
8.4.	Flächengliederung	21

Begründung zumBebauungsplan Nr.2 "Friedensstraße-Lindenallee in Karstädt

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Karstädt befindet sich etwa in der Mitte der Gemeinde und verbindet die Ortsteile Karstädt und Neu-Karstädt durch die Friedensstraße und die Lindenallee.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch die Ortslage Alt- Karstädt
im Westen: durch die Lindenallee
im Süden: durch bebaute Flächen südlich der Friedensstraße
im Osten: durch Acker - und Grünland

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 22/1,22/2,23,211/1,211/2, 212,214,215,216,217,218,219/1,219/2 und 220 der Flur 1 Gemarkung Neu-Karstädt, Teilflächen aus den Flurstücken 23,198,213,221/1,221/3, 221/4,222/1,222/3,223/1,224,225,226,227,228 und 278/2 der Flur 1 Gemarkung Neu-Karstädt und Teilflächen aus den Flurstücken 34,428/7 und 429 der Flur 1 Gemarkung Karstädt.
Der Bebauungsplan umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 83.067 m2.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Karten- und Zeichenmaterial

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Umringvermessung im Maßstab von 1: 1000 durch das Vermessungsbüro Jansen aus Neu - Kaliß.

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141,1998 I.S.137), in der am heutigen Tage gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 132) in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18.12.90 (BGBl. I S.5)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.Mai 1998 (GVO-Bl. M-V 16/98) in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Baugesetzbuches (Baugesetzbuchausführungsgesetz - AG BauGB M-V) vom 30.Januar 1998

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 und 8 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.September 2001 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1. Situation in der Gemeinde Karstädt

Die Gemeinde Karstädt gehört zum Amt Grabow -Land mit Sitz in der Stadt Grabow, Landkreis Ludwigslust.
Die berufstätige Bevölkerung ist in der Landwirtschaft und überwiegend außerhalb in den umliegenden Städten beschäftigt.Die Entfernung der Gemeinde zu den nächsten Städten beträgt nach Ludwigslust 8 Km und nach Grabow 8 Km.

3.2. Notwendigkeit der Gebietsplanung

Die Gemeinde Karstädt hatte mit Stichtag 31.12.2001 insgesamt 692 Einwohner, wobei besonders in der letzten Zeit, sich junge Leute wieder im Dorf ansiedeln wollen, insbesondere Kinder und Enkelkinder der ortsansässigen Bevölkerung. Dies unterstreichen die bereits bebauten Flächen in der Gemeinde.
Die Planung des Bebauungsplangebietes Nr.2 "Friedensstraße-Lindenalle" ist für den Eigenbedarf der Bevölkerungsentwicklung vorgesehen. Gemäß der Planungsabsicht der Gemeinde sollen insgesamt maximal 27 WE entstehen.
Die Gemeinde entschließt sich den B-Plan Nr.2 aufzustellen,da die Planunterlagen der alten Planung (B-Plan Nr.1) mangelhaft waren, nicht den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprachen und somit zu keiner Erteilung von Baugenehmigungen führten.Aus Gründen der Rechtsklarheit wird zeitgleich mit dem Satzungsbeschluß zum B-Plan Nr. 2 die alte Planung (B-Plan Nr.1) durch Beschluß aufgehoben.Das gesamte Plangebiet soll nach seiner Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) und gemäß § 30 Abs. 3 als einfacher Bebauungsplan eingestuft werden.
Der B- Plan Nr.2 wird teilweise aus dem bereits rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.Neu hinzugekommen ist eine ehemalige Gemeinbedarfsfläche in der Lindenallee. Aus diesem Grunde wird parallel zu dieser Planung der Flächennutzungsplan dahingehend geändert.

4.0. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet liegt im mittleren Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet zwischen Neu Karstädt und Alt Karstädt über die Lindenallee ab. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebau - ungsplan zu entnehmen.

4.2. Baugrund und Hydrogeologie

Der südwestliche Teil des Bebauungsgebietes liegt in einem spätglazialen Abflußtal, dem heute die Rögnitz folgt.Hier stehen tragfähige Fein- und Mittelsande (=Talsande) mit einer relativ hohen Durchlässigkeit an. Die Talsande werden von einer geringmächtigen,nicht tragfähigen Humusauflage bedeckt. Das Grundwasser ist hier bei ca. 1,0 bis 1,5 m unter Gelände zu erwarten und gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.
Der nördlich der Friedensstraße gelegene Teil des Bebauungsgebietes wird von einer Hochfläche eingenommen, die von 0,5 bis 2 m mächtigen,trockenen, tragfähigen Fein- und Mittelsanden über Geschiebemergel gebildet wird.Das Grundwasser wird im Liegenden des Geschiebemergels in mehr als 2 m unter Geländeoberfläche vermutet; es ist durch den hangenden Geschiebemergel gegen flächenhaft eindringenden Schadstoffe relativ geschützt. (aus der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zum B-Plan Nr.1 vom 15.12.1992)

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus **geologischer und hydrologischer** Sicht liegen aus gegenwärtiger Standorterkenntnis nicht vor. Aus Gründen des **Naturschutzes** liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume und Sträucher an der Lindenallee und der Feldhecke hinter den Grundstücken in der Friedensstraße (außerhalb des Plangebietes),sowie die Einhaltung von Schutzstreifen unter Hochspannungsleitungen (keine Pflanzungen.die die Leitungen gefährden könnten) ebenfalls keine weiteren Nutzungseinschränkungen vor.
Das Baugebiet soll jedoch in östlicher Richtung (hintere Grundstücksgrenze in der Lindenallee durch eine Heckenpflanzung begrenzt werden, die innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt wird (siehe Grünordnerische Festsetzungen).
Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelaster Bereich** bekannt.Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen,daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden,ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Trinkwasserleitung. Die vorhandene Trinkwasserleitung auf den privaten Flächen an der Friedensstraße darf nicht überbaut werden.Es besteht ein Leitungsrecht für den Betreiber.

Gewässer II.Ordnung. Im Plangebiet befinden sich Gewässer II.Ordnung (Nr. 61, 6105 und 6106).An diesen Gewässern sollte beidseitig ein mindestens 7m breiter Schutzstreifen belassen werden, der von jeder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Das gilt auch für verrohrte Abschnitte der Gewässer 61005 und 61006.

Aus der Sicht des **Gewässerschutzes** gemäß der §§ 81 und 82 des Landeswassergesetzes (LWaG) ist zu beachten:

1. Gemäß § 81 Abs.1 LWaG ist bei Gewässern ein **7 m breiter Schutzstreifen** jeweils landseits der Böschungsoberkante zu belassen,der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
2. Gemäß § 81 Abs.2 LWaG dürfen Bäume und Sträucher im Uferbereich, außerhalb von Wald nur beseitigt werden,wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.
   Bauliche oder sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.
3. Entsprechend § 82 Abs.1 LWaG bedürfen die Errichtung,wesentliche Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an,in,unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich der Genehmigung durch die Wasserbehörde.
4. Besteht für diese Schutzbereiche einschließlich der vorhandenen Rohr - leitung zwischen den beiden Gewässern ein Leitungsrecht für den Betreiber.

Artenschutz.Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind Im Vollzug des Artenschutzrechtes folgende Verbotstatbestände des § 20 f BnatSchG zu berücksichtigen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wild lebender Tiere,besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-,Brut-,Wohn- und Zufluchtsstätten,
- Verbot u.a. des Ausgrabens,Beschädigen oder Verbnichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Sollten nach Abschluß des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden,gelten die Verbotstatbestände unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BnatSchG beim Landesamt für Umwelt,Naturschutz und Geologie MV zu beantragen.Dieser Fall tritt auch ein, z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten von Gebäuden,bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird.

4.4. Berücksichtigung übergemeindlicher Planungen

Die für die Landesraumplanung zuständige Behörde wurde schriftlich über die Planungsabsichten der Gemeinde Karstädt zur Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2 "Friedensstraße-Lindenallee" informiert.

4.5. Bauleitplanung der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Karstädt wurde am 13.12.1996 genehmigt und ist durch die Bekanntmachung der Genehmigung rechts - kräftig.Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplanes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO und nur im nördlichen Teil als Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen und wird deshalb teilweise aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. In der Gemeinde gibt es bereits einen B-Plan Nr. 1/92 für dieses Gebiet,der unmittelbar zeitgleich mit dem Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes Nr.2 aufgehoben wird, sowie eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 BauGB , die seit dem 21.07.1999 rechtskräftig ist. Gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass die Fläche für Spiel- und Sportanlagen nördlich der Lindenallee in ein WA-Gebiet umgewandelt wird.

4.6. Denkmalschutz

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht sind vorbehaltlich des Einvernehmens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege folgende Aspekte zu beachten, da im ausgewiesenen Bereich **keine Bodendenkmale** bekannt sind, aber jederzeit archäologische Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden können:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,ist gem. § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.Verantwortlich hierfür sind der Entdecker,der Leiter der Arbeiten,der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,um zu gewährleisten,daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

5. Erschließung

Allgemeines

Gemäß Kataster- und Vermessungsgesetz (VermKatG) vom 21.Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) ist das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

5.1. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch verkehrstechnische Anbindungen (Auffahrten) zur vorhandenen Friedensstraße (K 39) und an die vorhandene Lindenalle als Gemeindestraße (bisher nur teilweise ausgebaut).
Von den Eigentümern / Nutzern der Wohngrundstücke sind die Forderungen/Pflichten als Anlieger öffentlicher Straßen gemäß §§ 35 Schutzmaßnahmen,50 Straßenreinigung,Winterdienst,Str.WG M-V und ggf. die Satzung der Gemeinde zu beachten.
Die K 39 darf bei Bautätigkeiten im Plangebiet nicht durch Baustelleneinrichtungen und Baustoffablagerungen in Anspruch genommen werden.
Die Kreisstraße hat eine hohe Verkehrsbelegung und wird auch zeitweilig als Umleitungsstrecken für Bundesstraßen 5 und 191 genutzt.
Der Landkreis Ludwigslust leistet keine Entschädigung für Belästigungen, die durch Verkehrseinwirkungen von der Kreisstraße aus entstehen; auch dann nicht,wenn der Verkehr sich stärker oder anderweitig entwickelt.
Um Schallschutzmaßnahmen zu errichten,muß immer Kenntnis darüber vorliegen,wie hoch die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A),wobei kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tags nicht mehr als 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) nicht überschreiten), tatsächlich sind. Diesbezüglich hat die Gemeinde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.
Gemäß den jetzt vorliegenden Ergebnissen werden die Lärmwerte im Bereich der Friedensstraße während der Nachtzeit um 7 dB überschritten und der B-Planbereich liegt nach der DIN 4109 im Lärmbereich II .
Für eine Wohnbebauung werden folgende Maßnahmen durchgesetzt, da Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) nicht möglich sind:

1. Verlegung der Baugrenzen um weitere 15,00 m auf eine Entfernung von 30,00 m von der Straße ab.
2. Bei schutzwürdigen Räumen (z.B. Schlafräume) sind die Anforderungen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 zu gewährleisten. Hierbei müssen Außenbauteile im Lärmbereich II mindestens ein Schalldämmmaß von 30 dB haben.

Die künftigen Bauherren sind rechtzeitig vor Baubeginn auf diese Schall – Schutzmaßnahmen hinzuweisen und Einsicht in die Lärmprognose zu gewähren.

Die geplanten verkehrstechnischen Anbindungen (Auffahrten) an die K 39 (Friedensstraße) sowie an die Lindenallee sollten baulich so gestaltet werden (abgesenkte Borde),dass auf eine Verkehrsbeschilderung verzichtet werden kann.Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen hat vor Ort eine Abnahme bezüglich der anzulegenden Auffahrten zu erfolgen.Hierbei ist der FD Verkehrsüberwachung des Landkreises,der Straßenbaulastträger und die Polizei – inspektion Ludwigslust zu beteiligen. Ein möglicher Zugangsverkehr für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet. Auf den Grundstücken selbst werden Stellplätze für PKW zur privaten Nutzung nachgewiesen, wobei die Stellflächen mit Rasengitter-steinen oder mit Verbundflaster anzulegen sind.

5.2. Versorgung und Entsorgung

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Das Allgemeine Wohngebiet ist bereits an das zentrale Trinkwassernetz der Gemeinde Karstädt angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen,dem ZkWAL Ludwigslust. Bei der künftigen Bebauung werden die Hausanschlüsse an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen im privaten Raum (Friedensstraße und im öffentlichen Raum (Lindenallee) verlegt.Alle künftigen Bautätigkeiten sind im Rahmen der Bauantragsverfahren mit dem Betreiber der Anlage rechtzeitig abzustimmen. Bereits vorhandene Leitungen (siehe Planzeichnung) sind in einem 4 m breiten Schutzstreifen nicht zu überbauen.
Nach Verlegung der Hausanschlüsse ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit eine Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich.
Mit dem Baubeginn ist eine **örtliche Einweisung** der Baufirma durch die Betreiber durchzuführen.Die Baufirma ist darauf hinzuweisen,daß sowohl die beiliegenden Pläne wie auch anderwertige Trassenangaben nur annäherd die Lage der Leitungen wiedergeben.Der Unternehmer verpflichtet sich,wenn Leitungen im Arbeitsbereich vorhanden sind, bei den Bauarbeiten die nötige Sorgfalt anzuwenden und nur Maßnahmen zu ergreifen oder Hilfsmittel ein-

zusetzen,die eine Beschädigung vorhandener Leitungen ausschließen. Vor Beginn der Erdarbeiten muß die genaue Lage der Leitungen durch Querschläge festgestellt werden.Falls im Zuge der Bauarbeiten Leitungen durch das Unternehmen oder seine Erfüllungsgehilfen beschädigt werden,so haftet das Unternehmen für alle dem Betreiber daraus entstehenden Schäden oder Wertminderungen.
Der vorhandene Leitungsbestand mit den dazugehörigen Schiebern, Hydranten bzw. Schiebergruppen sowie Straßenkappen und die Beschilderung für Trinkwasser und Gas sind durch die Baufirma fachgerecht zu sichern.
Die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser kann von der Friedensstraße und von der Lindenallee gesichert werden.Der Erschließungsbeginn ist dem ZkWAL Ludwigslust rechzeitig mit dem Bauantrag anzuzeigen.

5.2.2. Abwasserbeseitigung

Für das ausgewiesene Bebauungsgebiet gibt es derzeit keine Möglichkeit, die anfallenden Abwässer zentral zu entsorgen. Die Herstellung einer zentralen Kanalisation wäre erst mit Realisierung des 2. Bauabschnittes möglich. Der ZkWAL hat dieses Investitionsvorhaben terminlich in seinen Planungen bisher nicht vorgesehen. Mit der Vergabe des Baurechts sind die zukünftigen Grundstückseigentümer darauf hinzuweisen,dass eine Ent – sorgung von häuslichem Schmutzwasser befristet über Kleinkläranlagen (wenn möglich,z.B. bei entspr.Grundwasserständen)oder Sammelgruben erfolgen muß. Die entsprechende befristete wasserrechtliche Erlaubnis bis zur Herstellung der Kanalisation ist beim Landkreis Ludwigslust – als untere Wasserbehörde - zu beantragen.
Mit dem Baubeginn ist eine **örtliche Einweisung** der Baufirma durch den Zweckverband durchzuführen.Die Baufirma ist darauf hinzuweisen,daß sowohl die beiliegenden Pläne wie auch anderweitige Trassenangaben nur annähernd die Lage der Leitungen wiedergeben.
Der Unternehmer verpflichtet sich,wenn Leitungen im Arbeitsbereich vorhandern sind, bei den Bauarbeiten die nötige Sorgfalt anzuwenden und nur Maßnahmen zu ergreifen oder Hilfsmittel einzusetzen,die eine Be - schädigung der Leitungen ausschließen.

Vor Beginn der Erdarbeiten mußdie genaue Lage der Leitungen durch Querschläge festgestellt werden.
Falls im Zuge der Bauarbeiten Leitungen durch das Unternehmen und seine Erfüllungsgehilfen beschädigt werden, so haftet das Unternehmen für alle dem Zweckverband daraus entstehenden Schäden oder Wertminderungen.

5.2.3. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in Wohngebieten durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 l/min. über 2 Stunden zu sichern.Für die Löschwasserversorgung ist festzustellen, inwieweit offene Wasserläufe,Teiche,Brunnen zur Entnahme dienen können. Das öffentliche Trinkwassernetz sollte gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren Mecklenburg-Vorpommer nur für die Branderstbekämpfung genutzt und dann wenn möglich,auf andere Löschwasserresoursen ausgewiechen werden.Für die Berechnung und Erfassung ist ein max. Löschbereich von 300 m (Entfernung von der Entnahmestelle bis zum zu schützenden Objekt) zulässig. Aus diesem Grunde ist in der Lindenallee zusätzlich ein Hydrant (siehe Planzeichnung) anzulegen. Die Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen und anzulegen,daß sie jederzeit ungehindert mit Löschfahrzeugen der Feuerwehr angefahren und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.Eine Löschwasserversorgung über zusätzliche Bohrbrunnen erfolgt nicht.Mit dem Bau eines zusätzlichen Hydranten ist insgesamt die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert. Alle Forderungen des Brand – schutzes werden durch die Gemeinde erfüllt.

5.3. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Regenwasser von Dachflächen ist zur Grundwasserneubildung entsprechend den örtlichen Bedingungen zu versickern.
Das Regenwasser von befestigten Stellflächen ist ebenfalls zu versickern.
Die Bodenbeschaffenheit läßt lt. Aussagen des Geologischen Landesamtes zum Flächennutzungsplan eine Verrieselung zu.
Das Niederschlagswasser von der Lindenallee wird in den seitlichen Gräben versickert.

5.4. Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch das zuständige Entsorgungsunternehmen SWR durch den Landkreis Ludwigslust.Hierbei ist zu beachten:

1. Die Standort /Stellplatzwahl für benötigte Müllgroßbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises erfolgen.
2. Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
3. Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen.
4. Es werden Nutzfahrzeuge u.a. Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26,0 t eingesetzt.
5. Als Entsorgungsbehältnisse kommen zum Einsatz:
   - MGB 120 l, 240 l, 1100 l
   - Container in den Größen von 2 bis 40 m3

5.4.1. Abfallwirtschaft

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt,Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern,Boldebucker Weg 3,18276 Gülzow, anhand der Er - fassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.
Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung das Vertrauen,daß die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen,daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.
Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten.
Unbelasteter Bauschutt ist in einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen.Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten.
Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden.Belasteter Boden - aushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.
Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushebungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen,so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die"Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln - (LAGA,Stand 06.11.1997)" zu beachten. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert-Z-O) zu verwenden.Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl.T.I.Nr.36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-O der LAGA einzuhalten.
2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind an dem betreffenden Standort keine altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt.
   Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
4. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein,ist bei der unteren Wasserberhörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasser - rechtliche Entscheidung zu stellen.Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl.M-V 1995,Nr.15,S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

5.4.2. Immissions- und Klimaschutz

In der Gemeinde Karstädt befindet sich eine BImSch-Anlage (Anlage zum Halten von Rindern durch den Karstädter Agrarbetrieb GmbH), die jedoch keinen Einfluß auf das Plangebiet hat.
Diese Anlage genießt Bestandsschutz.Davon ist bei allen weiteren Planungen auszugehen.
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:

a) 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 o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten (siehe auch Punkt 5.1 Schallschutz bei Verkehrsflächen).

5.5. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der WEMAG.
Die Anschriften der anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.
Die Straßenbeleuchtung soll der Ortslage angepaßt werden.
Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume.Der Baubeginn ist rechtzeitig mit bestätigtem Bebauungs - plan, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG bekannt zu geben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen.
Das Plangebiet wird zweimal (siehe Planzeichnung) von 20 KV- Leitungen berührt. Bei einer künftigen Bautätigkeit ist beiderseits der Trasse ein 5-m Sicherheitsstreifen zu beachten. Diese wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.Bei Bautätigkeit in der Nähe dieser Leitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß der DIN 1998 sowie der DN VDE 0100 Teil 520 einzuhalten.Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art (zu beachten bei den Bauanträgen) ist die WEMAG AG vorher zu informieren.

5.6. Gasversorgung

Die Gemeinde Karstädt ist an ein Versorgungssystem mit Erdgas der Hansegas AG angeschlossen. Das Plangebiet kann über die öffentlichen Straßen (Friedensstraße und Lindenallee) an dieses Versorgungssystem angeschlossen werden.

5.7. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Karstädt ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich Ludwigslust angeschlossen. Die Deutsche TELEKOM soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden.Hierzu haben sich die künftigen Bauherren beim Bezirksbüro Netze der Deutschen Telekom AG, Technik-Niederlassung BBN 28 in 19376 Parchim,Ostring 20 über die Lage vorhandener Leitungen zu informieren.

6. Liegenschaften des Landes

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg-Vorpommern bekannt.

7. Grünkonzept

7.1. Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) inclusive der Anlage 1 Pkt.18.7 des UVPG ist für den Bebauungsplan "Friedensstraße-Lindenallee" keine Umweltverträglichkeitsprüfung und kein Umweltbericht erforderlich,da die zulässige Grundfläche zur Bebauung gem. § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten wird.
Im B-Plan Friedenststraße-Lindenalle wird eine neu zubebauenden Grundstücksfläche von insgesamt 47.487 m2 beplant.Gemäß § 17 BauNVO wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gerechnet.Dies ergibt eine bebaubare Fläche von ca. 18.994 m2.
Bei dringender Anwendung des § 1a Baugesetzbuch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist in der Planung nur von einer bebaubaren Fläche von 10.530 m2 (dies entspricht einer GFZ von 0,22) ausgegangen worden. Somit ist die untere Grenze zur UVP-Pflicht mit 20.000 m2 bebaubarer Fläche wesentlich unterschritten worden. Hierbei sind die in der Planung bereits bebauten Flächen im südlichen Bereich der Friedensstraße nicht berücksichtigt worden,da diese einerseits Bestandsschutz haben und auch nicht weiter bebaut werdensollen.
Mit dieser Planung gehen keine negativen Auswirkungen auf die im § 1a Absatz 2 Pkt. 3 BauGB festgelegten Kriterien aus.

7.2. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Ausgleich für zu versiegelnde Flächen in einer Größe von ca.10.530 Quadratmeter und zur Gewährleistung des Bestandsschutzes der vorhandenen Bäume und Sträucher sind im Plangebiet folgende Pflanzungen vorzunehmen:

a) Anlegen einer Feldhecke unmittelbar an der östlichen Grenze der Grundstücke in der Lindenallee zum Schutz gegenüber der freien Landschaft als öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 4.000 Quadratmeter (10 m breit und ca. 400 m lang), bestehend aus ca. 160 Bäumen mit einem STU von 14 - 16 cm und ca. 1.600 Sträuchern mit einer Höhe von 100 - 125 cm als private Grünfläche.
b) Auf den vorgesehenen 27 Grundstücken mit einer Durchschnittsgröße von ca. 1000 m2 sollen je Grundstück 4 Laubbäume (insgesamt 108 Stck.) mit einem STU von 14 - 16 cm gepflanzt werden.

c) Die vorhandenen Neuanpflanzungen von Linden,Eschen,Erlen,Buche und Ahorn an der Lindenallee sind zu erhalten und nur wenn dringend notwendig durch erforderliche Auffahrten unterbrochen werden.Der dadurch entstandene Ausfall ist im Verhältnis 1 : 3 auf der gegenüberliegenden Straßenseite wieder auszugleichen.
d) Die vorhandene Feldhecke und der Baumbestand auf dem Flurstück 198 nördlich der Grundstücke an der Friedensstraße steht unter Bestandsschutz und ist dauerhaft zu erhalten, da diese dem Schutz der Grundstücke zur freien Landschaft dienen.

Pflanzvorschläge für Feldhecke und öffentliche Grünflächen

Bäume:	Feldahorn	(Acer campestre)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
	Traubeneiche	(Quercus petraea)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
	Stieleiche	(Quercus robur)	3xv m.Db. STU 14-16 cm
Sträucher:	Eingriffliger Weißdorn	(Crateagus monogyna)	Str.2xv,100-125 cm
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	Str.2xv,100-125cm
	Haselnuß	(Coryllus avellana)	Str.2xv,100-125cm
	Heckenrose	(Rosa canina)	Str.2xv,100-125cm
	Schneeball	(Vibirnum opulus)	Str.2xv,100-125cm
	Brombeere	(Rubus fructicosus)	1j.S. 100-125cm

Zeitraum der Ausgleichsmaßnahmen

Alle Pflanzungen und Grünanlagen sind bei der Hälfte der Bebauung zu beginnen und ebenfalls mit Abschluß der Baumaßnahmen abzuschließen. Hierbei sind die Einschränkungen gem. Punkt 4.3 zu berücksichtigen. Dabei ist eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege,einschließlich der erforderlichen Nachpflanzpflicht in gleicher Art und Qualität durch die Eigentümer zu gewährleisten.

Sicherung und Erhalt von Biotopen und Alleen

Zur Sicherung des Erhaltes und des Schutzes des am Plangebiet angrenzenden nach § 20 LNatSchG MV gesetzlich geschützten Biotops (B 26 Hecke) und der Alleebäume, die gemäß § 27 LNatSchG MV unter besonderem Schutz gestellt wurden,sind während der Bauausführungen folgende Vorschriften und Regelungen unbedingt einzuhalten:
- DIN 18920 – Deutsche Norm,Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Schutz von Bäumen,Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,Ausgabe August 2002
- RAS-LP 4 – Richtlinie für die Anlagen von Straßen,Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen,Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999
- die gültige Fassung der ZTV – Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie Baumpflege), Ausgabe 2001.

zu Hd. Fr. Maibald

8.0 Städtebauliche Gestaltung

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (Dachgeschoß ausgebaut) für insgesamt **27 Wohneinheiten**.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird max.mit 0,22 festgesetzt.Die bebaubare Fläche beträgt somit ca. 10.500 Quadratmeter.

8.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Bebauungsplan sind aufgrund der vor - handenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so daß insgesamt 27 WE nicht überschritten werden.
Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5,00 m von den Lindenallee, sowie 10,00 bis 15,00 m von der Friedenststraße festgesetzt.
Garagen und Carports können auf den gesamten Grundstücksflächen errichtet werden.Weitere Nebengebäude für gärtnerische Belange und Kleintieranlagen sind in den hinteren Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zu errichten.Auf den Grundstücken unmittelbar an den Gewässern II.Ordnung inclusive der Rohrleitung ist **grundsätzlich keine Bebauung** zulässig (siehe Planzeichnung).

8.3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN nach der Landesbauordnung M-V

8.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird maximal auf 1,25 m festgesetzt.Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Bürgersteig und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

8.3.2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von max.I (eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß) bis zu max. 1,00 Meter.Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

8.3.3. Dachneigungen und Dachformen

Für neu zu errichtende Wohngebäude sind Satteldächer (SD),Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 48 Grad zulässig.

8.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen(gemessen an der Traufe).
Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B.Gesimsen, Dachrinnen und Erker.
Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

8.3.5. Außenwandflächen

Außenwände können mit Verblendsteinen in Ziegelformat,als Putz oder Holzverkleidung gestaltet werden.Der Putz sollte einen der umliegenden Bebauung entsprechenden Farbton erhalten.Die Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig.

8.3.6. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, daß die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

8.3.7. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung sollen mit Hecken und Sträuchern oder Zäune aus Holz,bzw. Stein erfolgen. Maximale Höhe 0,80 m über Oberkante Straße.

8.3.8. Stellplätze bzw. – flächen

Stellplätze bzw. - flächen auf den Grundstücken sind mit Rasengittersteinen oder Verbundpflaster herzustellen.

8.4. Flächengliederung

	ges.Plangebiet (m2)	neu zu bebauendes Gebiet (m2)
Gesamtfläche	83.067	47.487
davon		
- bebaubare Fläche	25.125	10.530
- Verkehrsflächen	8.640	
- Feldhecke neu (priv.Grünfl.)	1.005	1.005
- öffentl. Grünfläche	416	416
- Wasserflächen incl. Schutzbereich	2.305	1.935
- Hofflächen	45.576	33.601

Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Karstädt am 17.01.2003 .

Die Beschlussfassung über die gestalterischen Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung M – V erfolgte auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.09.2003.

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 19.11.2003 ausgefertigt.

Karstädt, den 19.11.2003

Franck
Bürgermeisterin

(Siegel)