

Gemeinde Kluis Bebauungsplan Nr. 1

Blatt 02

"Wohngebiet Gagern"

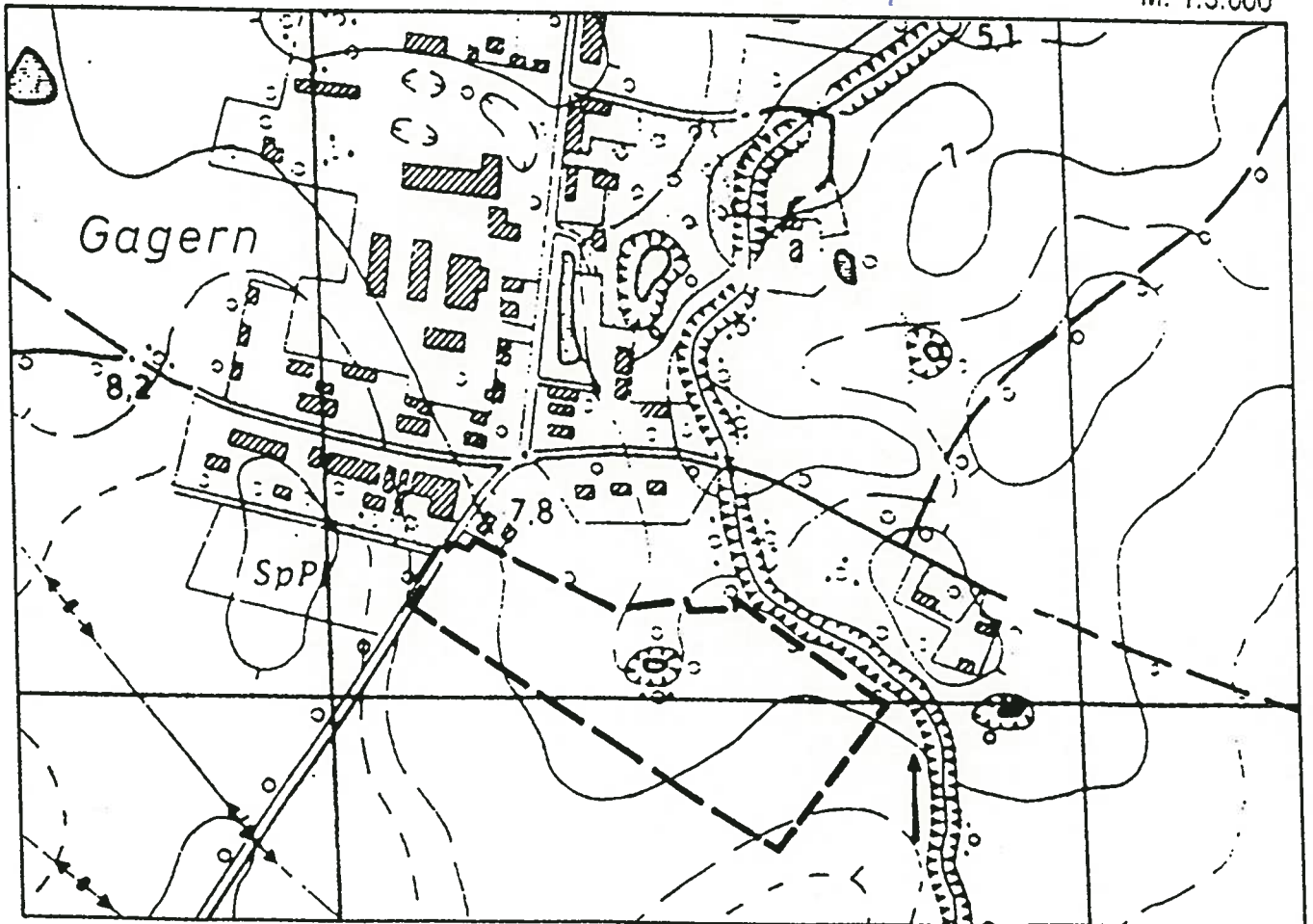
Begründung zur Satzung



Joch

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Stand: April 1995

Rügener Planungsbüro
Plüggentiner Str. 18, 18573 Samtens
Tel. 038306/21737

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung Gagern"
der Gemeinde Kluis

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich
4. Bestandsaufnahme
5. Abwägung
 - 5.1. Ergebnis von Behördengesprächen
 - 5.2. Eingriffsregelung
 - 5.3. Auswirkungen der Bebauungsplanung
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1. Örtliche Gestaltungsgrundsätze
 - 6.2. Erschließung des Plangebietes
 - 6.3. Gebietliche Ver- und Entsorgung
 - 6.4. Grünflächen und Anpflanzungen
 - 6.5. Kinderspielplatz
7. Kosten für die Realisierung
8. Daten zum Verfahrensablauf

1. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für das Gemeindegebiet Kluis liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor (Genehmigung vom 4.3.94).

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. So weist der Flächennutzungsplan das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbaufläche aus, das im textlichen Teil als allgemeines Wohngebiet konkretisiert wird.

Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet gibt es noch nicht.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Entwicklung einer Wohnsiedlung in Gagern soll folgenden Zielen dienen:

- bauleitplanerische Sicherung und Ordnung einer Wohnbebauung, d.h. Ausweisung von notwendigen Bauflächen für die Grundabsicherung und für die weitere Entwicklung des Wohnens
- Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in Gagern in Form von Eigenheimen (Baugesuche liegen bereits vor) und sozialem Wohnungsbau (Wohnungsanträge liegen vor).
- Abrundung der Ortslage Gagern sowie Aufwertung und Belebung der Ortschaft zur Wohnumfeldverbesserung
- Erhaltung und Entwicklung ortsbildprägender und regional typischer siedlungs- und bebauungsstruktureller Gestaltungselemente
- Verstärkung des Wohnbereichs und bessere Ausnutzung infrastruktureller Einrichtungen und vorhandener Bausubstanz einschließlich der zugehörigen Freibereiche
- Sicherstellung und Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

- Sicherstellung und Entwicklung mehrerer Grünflächen als Ausgleichsflächen
- Schutz, Pflege und Entwicklung des im Plangebiet liegenden Ackersolls sowie Schaffung einer breiten Pufferzone um das Soll

In dem ca. 3,53 ha großen Plangebiet sind ca. 21 Häuser auf ca. 500-1000 qm großen Grundstücken vorgesehen, wovon 3 zweigeschossige Gebäude für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind, während die verbleibenden 18 eingeschossigen Gebäude als Eigenheime gedacht sind. In den zweigeschossigen Doppelhäusern sollen je 4 Wohnungseinheiten geschaffen werden. Ca. 1,8 ha fallen auf Baugrundstücke.

Desweiteren sind ein Kinderspielplatz, mehrere öffentliche Grünflächen, Kleinstgrünflächen im Bereich der Parkplätze sowie die Schaffung einer breiten Pufferzone um das im Plangebiet vorhandene Ackersoll vorgesehen.

3. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Kluis hat in seiner Sitzung am 9.12.93 mit der Beschlusnummer 95-13/93 beschlossen, für die Ortslage Gagern (Flur 2 Gemarkung Gagern) einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 i.V.m. § 10 BauGB aufzustellen.

Das Bebauungsgebiet befindet sich am Ortseingang von Gagern aus Richtung Pansevitz kommend. Es umfaßt die Flurstücke 97/5 und 97/26 des Flures 2 der Gemarkung Gagern, hat eine Fläche von ca. 3,53 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Ortslage Gagern
- im Süden von ausgedehnten intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen
- im Osten ebenfalls von ausgedehnten intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und von einem Graben sowie teilweise von der Ortslage Gagern
- im Westen von der aus Richtung Pansevitz kommenden Straße nach Gagern

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan (M. 1 : 5.000) auf der Planzeichnung ersichtlich.

4. Bestandsaufnahme

Das vorliegende Plangebiet besteht aus Ackerland, das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Innerhalb dieser Flächen befindet sich ein Ackersoll, bis an dessen umlaufenden Steilrand gepflügt wurde. Um das Soll befindet sich keine Pufferzone. Es ist stark verschlammt und teilweise verlandet.

Ackersölle sind Hohlformen, die mindestens zeitweise im Jahr wasserführend sind, eine umlaufende Steilkante besitzen, mindestens 25 qm groß sind und ihre Entstehung nicht jüngster Bodenentnahme verdanken. Sie sind gesetzlich geschützte Biotope (LNatSchG M-V).

Entlang der Straße nach Gagern, aber außerhalb des Planungsgebietes, befindet sich auf der westlichen Seite eine alte Baumreihe, während sich zwischen Gehweg und der Straße nach Gagern, also auf der östlichen Seite eine junge Baumreihe befindet. Bei beiden Baumreihen handelt es sich um Ahorn.

Konkrete Angaben zur naturräumlichen Gliederung, zur Geologie, Böden, Wasser, Klima, Flora, Fauna und Lebensräumen sowie zu deren Bewertung sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum B-Plan der Gemeinde Kluis "Wohnbebauung Gagern" zu entnehmen.

5. Abwägung

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf Beschluß der Gemeindevertretersitzung abgesehen worden.

5.1. Ergebnis von Behördengesprächen

Am 7.7.94 fand im Landratsamt Rügen, Bau- und Planungsamt, ein Gespräch zum B-Plan Gagern und zur Grünordnung in Anwesenheit von Frau Fockenbrock (Bau- und Planungsamt) und Frau Krüger (Naturschutz) statt. Es erfolgten Erörterungen zur Eingriffsbilanzierung und Begründung sowie zu gestalterischen Festsetzungen im B-Plan.

5.2. Eingriffsregelung

Als Rechtsgrundlage für das Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern und das Bundesnaturschutzgesetz.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird erläutert, weshalb das durch den Bebauungsplan ermöglichte Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und durch welche Maßnahmen die beeinträchtigten und zerstörten Werte und Funktionen im Naturhaushalt wiederherzustellen sind.

5.3. Auswirkungen der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,53 ha. Durch die Verwirklichung des B-Planes werden ca. 1,8 ha als Baugrundstücke (Grundflächenzahl von 0,3 bzw. von 0,4) und ca. 0,31 ha als Verkehrsfläche genutzt (Straßen, Gehwege, Parkplätze).

Prognosen möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf Natur, Landschaft und Landschaftsbild werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan (siehe dort) dargestellt (Kapitel 4), ebenso die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Abwägung der Negativwirkungen mit den Positivwirkungen (Kapitel 5) und die Bilanzierung direkter Beeinträchtigungen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Örtliche Gestaltungsgrundsätze

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücksbereiche zu schaffen.

Die Bauflächen im Bebauungsplangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) wurden ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA I sind nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit der Möglichkeit des ausgebauten Dachgeschosses zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,6.

Im allgemeinen Wohngebiet WA II sind zweigeschossige Doppelhäuser in offener Bauweise ohne die Möglichkeit des ausgebauten Dachgeschosses zulässig. Es sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude möglich. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,6.

Bei der Realisierung des Baugebietes sind die auf der Planzeichnung (Teil B) vorgegebenen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der geplanten Gestaltanforderungen an das Baugebiet werden folgende gestaltungsrechtliche Festsetzungen festgesetzt:

1. Keller
Im Bebauungsplanbereich sind Keller erlaubt, dürfen aber nicht über die Oberkante Gelände herausragen.
2. Dachform
Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer zu errichten.
3. Dachneigung
Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu errichten.
4. Dachdeckung
Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung.
5. Dachgauben
Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.
- ~~6. Doppelhäuser~~
~~Die drei Doppelhäuser sind für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Es sind je vier Sozialwohnungen zu errichten.~~
siehe 1. Ergänzung zur Begründung
7. Grundstücksfreiflächen
Die Grundstücksfreiflächen sind als Zier- und Nutzgärten anzulegen.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.
Je 100 qm versiegelter Fläche sind ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und 2 Obstbäume zu pflanzen.

8. Grundstücksbegrenzungen
Als Grundstücksbegrenzungen sind Zäune aus Holz oder Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zu verwenden.
Zur freien Ackerfläche ist eine Weißdornhecke zu pflanzen.
Auf Privatgrundstücken ist der Bürger und auf öffentlichen Grünflächen die Gemeinde zuständig.
9. Stellplätze für Pkw
Entsprechend der Richtlinie für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind bei Einfamilienhäusern 1-2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dieser Richtlinie wird entsprochen.
10. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Werbeanlagen an den Gebäuden sind auf die Erdgeschoßzone zu beschränken und dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht versehen werden. Hinweisschilder sind von dieser örtlichen Bauvorschrift nicht betroffen. Sie sind im Bebauungsplangebiet zulässig.

Planungsrechtliche, textliche Festsetzungen:

1. Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
Ausschluß der Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet.
2. Stellplätze und Garagen
In den Baugebieten WA I sind pro Grundstück maximal 2 Stellplätze und eine Garage zulässig.
In den Baugebieten WA II sind pro Grundstück mit einem Doppelhaus maximal 4 Garagen und 4 Stellplätze zulässig.
Die Garagen sind auf den Grundstücken anzuordnen.
3. Tierhaltung
Im Wohngebiet ist nur Hobbytierhaltung gestattet.
- ~~4. Immissionen
Die durch das vorhandene Mischgebiet und angrenzende Ackerflächen zulässigerweise verursachten Immissionen sind zu dulden. siehe 1. Ergänzung zur Begründung~~
5. Entwässerungsanlagen
Eventuell vorhandene landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen auf den an das Plangebiet grenzenden Flächen, die in den östlich des Plangebietes verlaufenden Graben münden, dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
6. Bodenordnung
Im Rahmen der Bodenordnung ist eine Abstimmung zur geplanten Bebauung mit dem derzeitigen Flächennutzer vorzunehmen, um die Fläche bis zum Baubeginn in die Nutzung einzubeziehen.

7. Gestaltung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"

Folgende Pflanzungen sind vorzunehmen:

- kleine Grünflächen zwischen den Parkplätzen: Bepflanzung mit *Rhamnus cathartica*, *Sorbus aucuparia*, *Lonicera xylosteum*, *Cerasus avium*, *Acer campestre* und *Berberis vulgaris*.
 - zwei kleine Grünflächen im Eingangsbereich der Wohnbebauung: Bepflanzung mit *Tilia cordata*, *Corylus avellana*, *Symphoricarpos albus* und *Cornus sanguinea*.
 - drei weitere kleine Grünflächen: Bepflanzung mit *Quercus robur*, *Sambucus nigra*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Carpinus betulus*, *Cornus sanguinea* und *Aesculus hippocastanum*.
 - Die Grundstücksgrenze zum Außenbereich ist mit Weißdornhecken zu bepflanzen.
 - Pflanzung einer Haselhecke im Bereich der Bushaltestelle
- Die genaue Lage der Grünflächen und Bepflanzungen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan der Karte Nr. 4 (Vorentwurf der Begrünung) zu entnehmen.
- Auf der ausgewiesenen Freifläche ist Wildrasen anzusäen.

Bäume folgender Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- Einzelbäume und Bäume an Parkflächen 3x verpflanzt 16/18
- sonstige Pflanzflächen 3x verpflanzt 14/16

8. Erhaltung des Ackersolls

Das Ackersoll als 20 c Biotop bleibt erhalten und wird von einer breiten Pufferzone umgeben. Im Bereich der Pufferzone ist Wildrasen anzusäen, und die Fläche ist extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden hat grundsätzlich zu unterbleiben. Die Fläche ist lediglich einmal im Spätherbst zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren und zu kompostieren.

9. Erhaltung der Baumreihe zwischen Radweg und Straße

Die junge Baumreihe im Bereich der Zufahrtsstraße nach Gagern bleibt im Planungsbereich erhalten. Sollten im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Straße nach Gagern ein oder zwei Bäume aus späteren Sichtgründen entfernt werden müssen, sind diese während der Bauphase im Erdreich einzuschlagen und nach Abschluß der Arbeiten im Bereich der geplanten Grünflächen wieder einzupflanzen.

10. Spielplatz

Für die Bepflanzung des Spielplatzes sind einheimische, standortgerechte Gehölze, entsprechend der Arten der öffentlichen Grünflächen, zu verwenden. Die Artenliste für nicht zu verwendende Arten befindet sich im textlichen Teil B unter nachrichtlicher Hinweise.

11. Beeinträchtigung der Vegetation
Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden.
12. Ersatzmaßnahmen
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß der Eingriffsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht durchzuführen.
13. Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
14. Die drei Doppelhäuser sind für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Es sind je vier Sozialwohnungen zu errichten. siehe 1. Ergänzung zur Begründung

Nachrichtliche Hinweise:

Aus archäologischer Sicht sind im Baugebiet Funde möglich. Aus diesem Grunde ist jeder Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und eine gesonderte Genehmigung zu beantragen. Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf des Vorhabens garantieren soll. Zur Erteilung der Ausgrabungsgenehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V ein schriftlicher Antrag bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Folgende Gehölzarten sind für Kinderspielplätze ungeeignet und demzufolge nicht zu verwenden:

Rosmarinheide	<i>Andromeda polifolia</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervivens</i>
Ginster	<i>Cytisus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix "Arborescens"</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
gemeiner Goldregen	<i>Laburnum anagyroides</i>
Liguster	<i>Ligustrum spec.</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Lebensbaum	<i>Thuja occidentalis und orientalis</i>
Glycinie	<i>Wisteria sinensis</i>

Folgende Laubbaumarten sind für die Pflanzung auf den Privatgrundstücken zu verwenden: *Acer platanoides* und *pseudoplatanus*, *Fraxinus exelsior*, *Cerasus avium*, *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Betula pendula*, *Tilia cordata* und *platyphyllos*, *Salix alba*.

Zum Schutz der Wasserfassung ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. siehe 1. Ergänzung zur Begründung

6.2. Erschließung des Plangebietes

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt durch eine direkte Anbindung an die vorhandene asphaltierte Straße mit Rad- und Gehweg nach Gagern. Von dieser Straße aus besteht der Anschluß an die Landesstraße nach Bergen.

Bei den Planstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes handelt es sich um kombinierte Straßen mit Rad- und Gehweg, deren Befestigung durch Pflaster erfolgen soll.

Das Straßenprofil der Planstraße ist auf 6,00 m festgesetzt und soll einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten, das bedeutet, daß alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig die Straße benutzen und der Versiegelungsgrad soweit wie möglich minimiert wird.

6.3. Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser und Strom erfolgt über den Anschluß an das örtliche Netz. In der Straße nach Gagern liegt eine Trinkwasserleitung der DN 100.

In Gagern befindet sich auf dem Flurstück 97/24 eine Kläranlage, die durch eine vollbiologische Kläranlage ersetzt und erweitert werden soll. An diese neue Kläranlage sollen die 30 Wohnungseinheiten des Planungsgebietes angeschlossen werden. Eine Regenentwässerung ist nicht geplant. Das Oberflächenwasser dieser Bereiche soll innerhalb des Plangebietes durch Untergrundversickerung direkt dem Boden wieder zugeführt werden.

Festsetzungen für Flächen der Versorgungsanlagen sind für die Schmutzwasserleitung zur Kläranlage notwendig.

Die Entsorgung des Gebietes von Abfall ist über die zentrale Entsorgungsfirma gesichert.

6.4. Grünflächen und Anpflanzungen

Ackersoll

Das im Planungsgebiet vorhandene Ackersoll ist als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten und zu schützen. Es soll von einer breiten Pufferzone umgeben werden. Es ist Wildrasen anzusäen und die Fläche extensiv zu pflegen. Lediglich einmal im Spätherbst ist sie zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren und zu kompostieren.

Erhaltung vorhandener Baumreihen

Die junge Baumreihe zwischen der Zufahrtsstraße sowie dem Rad- und Gehweg bleibt erhalten, ebenso die ältere Baumreihe auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Sollten im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die Straße nach Gagern ein oder zwei Bäume aus späteren Sichtgründen entfernt werden müssen, sind diese während der Bauphase im Erdreich einzuschlagen und nach Abschluß der Arbeiten im Bereich der geplanten Grünflächen wieder einzupflanzen.

Flächen mit Pflanzbindung

Für die Anlage der Flächen mit Pflanzbindungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Als Pflanzqualität sind zweimal verpflanzte Sträucher und Heister in einer Größe von 1,00-1,50 m zu verwenden. Die Pflanzarten sind dem Vorentwurf der Begrünung (Karte Nr. 4) im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Ersatzmaßnahmen

Der Bilanzierung der direkten Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist zu entnehmen, daß die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausreichend und somit keine Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

6.5. Kinderspielplatz

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (2 % der Nettogeschoßfläche) ergibt sich die Größe des notwendigen Kinderspielplatzes aus folgender Bedarfsermittlung:

Bereich Einfamilienhäuser	14.435 qm x 0,6 = 8.661,0 qm
Bereich Mehrfamilienhäuser	3.165 qm x 0,5 = 1.582,5 qm

Summe:	10.243,5 qm

Spielplatzgröße (netto): 10.243,5 qm x 0,02 = 205 qm

Somit ergibt sich ein Spielplatzbedarf von (netto) 205 qm. Mit der Ausweisung von 567 qm Spielplatzfläche wird den Ansprüchen an die Lage und den Einzugsradius voll Rechnung getragen. An das Plangebiet angrenzende Dorfgebietsbereiche können den Spielplatz mitnutzen.

7. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III. Aus diesem Grunde ist in diesem Bereich der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden sowohl in den Zier- und Nutzgärten als auch auf den öffentlichen Grünflächen untersagt.

Die vorhandene Kläranlage in Gagern auf dem Flurstück 97/24 soll durch eine vollbiologische Kläranlage ersetzt und erweitert werden. An diese neue Kläranlage sollen die 30 Wohnungseinheiten des Planungsgebietes angeschlossen werden.

In der Trinkwasserschutzzone III sind die Verlegung und der Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen unter Beachtung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Gewässer grundsätzlich zulässig. Das gilt auch für den Bau und den Betrieb von Bauwerken des Entwässerungsnetzes wie Schächte und Pumpen.

In der Trinkwasserschutzzone III sind Abwasserkanäle und -leitungen mindestens alle 5 Jahre zu kontrollieren. Dichtheitsprüfungen sollten nach Bedarf, in der Regel alle 10 Jahre, erfolgen.

Für die Planung und den Bau von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986-Teil 1 maßgebend. Außerdem enthält das ATV-Arbeitsblatt A 139 Hinweise für die Verlegung und Prüfung von Grundleitungen und Anschlußkanälen.

8. Kosten für die Realisierung

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes fallen Kosten für den Ausbau der Verkehrsflächen, des Spielplatzes, der öffentlichen Grünflächen und der Sollrenaturierung an.

Überschlägige Kostenermittlung

- Kosten für die Erstellung der Verkehrsflächen einschließlich Schmutzwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung und der Straßenbeleuchtung	751.700,-DM
- Kosten für öffentliche Grünflächen	5.000,-DM
	nur Pflanzmaterial
- Kosten für Spielplatz	55.000,-DM

Gesamt:	811.700,-DM

9. Daten zum Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB	12 / 1993
2. Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gem. § 246 a (1) BauGB	2 / 1994
3. 1. Auslegungsbeschluß	2 / 1994
4. 1. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	4 / 1994
5. 2. Auslegungsbeschluß	8 / 1994
6. 2. öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	9 / 1994
7. Abwägung und Satzungsbeschluß nach § 10 BauGB	4 / 1995

Gagern, den

Joch
Bürgermeister



1. Ergänzung zur Begründung vom 12 JAN 1996

Aufgrund des Beschlusses Nr. 213-20/96..... der öffentlichen Gemeindevertretersitzung vom 11.01.96..... wurden durch die Gemeindevertretung aufgrund von Auflagen im Rahmen der Genehmigung des B-Planes folgende Veränderungen vorgenommen:

1. S. 6 der Begründung ist der Punkt 7. zu streichen.
2. S. 7 der Begründung ist der Punkt 4. zu streichen.
3. Auf der Seite 8 der Begründung sind folgende Punkte einzufügen:
 10. Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
 11. Die drei Doppelhäuser sind für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Es sind je vier Sozialwohnungen zu errichten.
4. Auf der Seite 8 der Begründung ist unter "Nachrichtlicher Hinweise" Folgendes einzufügen:

Zum Schutz der Wasserfassung ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12 JAN 1996

Gagern, den


Bürgermeister

