

neues Auslegeexemplar

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"AN DEN KLEINGÄRTEN"
IN DER GEMEINDE ALTEFÄHR
gem. § 9 (8) BauGB

Ausfertigung
zur öffentl. Auslegung
vom 9.11. bis 24.11.1993



Gesellschaft für Landeskultur GmbH
28211 Bremen, Friedrich-Mißler-Str. 42
Telefon 0421/23 80 70, Fax 23 80 747

Ausarbeitung im Auftrag der Gemeinde:

GESELLSCHAFT FÜR LANDESKULTUR GMBH
Bremen, April 1992/Okttober 1993/

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	1
1.1 Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes	1
1.2 Lage des Plangebietes	1
1.3 Eingriffsbeurteilung	
1.4 Gesetzliche Grundlagen	2
2. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUS ÜBERGEORDNETER PLANUNG	3
3. ERFORDERNIS UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES	4
4. ÖRTLICHE UND NATÜRLICHE GEGEBENHEITEN UND BINDUNGEN AN DEN BESTAND	5
5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2 Bauweise, Baugrenze, Firstrichtung	7
5.3 Verkehrsflächen	7
5.4 Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen	8
5.5 Öffentliche Grünflächen	9
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.7 Ver- und Entsorgung	12
5.8 Städtebauliche Werte	13
5.9 Kostenannahme	13

Anlage: Eingriffsbeurteilung

1. Allgemeines

1.1 Grundlage und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altfähr/Rügen hat in ihrer Sitzung am 12.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An den Kleingärten" beschlossen.

Der Bebauungsplan soll der innerörtlichen Bereitstellung von Wohnbauland in der Ortslage Altfähr in der Gemeinde Altfähr/Rügen dienen und eine geordnete Wohnentwicklung sichern.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit rund 6 ha Fläche liegt östlich des Ortskernes. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Bergener Straße abgeschlossen und im Südwesten durch die Parzellen der vorhandenen Bebauung an der Bahnhofstraße. An den Hauptverkehrsfluß wird das Gebiet mit zwei Anbindungen an die Bergener Straße angeschlossen. An die Ostseite des Plangebietes grenzt eine Dauerkleingartensiedlung.

1.3 Eingriffsbeurteilung

Aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 01.05.1993 ist die Eingriffsregelung nach § 1 Abs. 2 NatG M-V auf der Ebene der Bebauungsplanung einmalig und abschließend abzuhandeln. In diesem Zusammenhang wurde für den Bebauungsplan Nr. 1 und den damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eine Eingriffsbeurteilung erstellt (siehe Anlage).

Diese Eingriffsbeurteilung enthält:

- eine Bestandsaufnahme des Zustandes von Natur und Landschaft,
- eine Darstellung der Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Funktion und Werte von Naturhaushalt und Landschaftsbild,
- und eine Beschreibung und Konkretisierung der Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen.

Die Eingriffsbeurteilung kommt zu dem Ergebnis, daß die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild - auch unter der Voraussetzung, daß die im Plan aufgezeigten grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt werden - innerhalb des Geltungsbereiches nicht kompensiert werden können.

Um den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff vollständig auszugleichen, ist es deshalb notwendig, Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes vorzunehmen.

Die Beschreibung der Ersatzmaßnahme bzw. die Darstellung der Maßnahmen auf dieser Fläche erfolgt in der Eingriffsbeurteilung (siehe Anlage). Um eine rechtliche Bindung für die Durchführung der Ersatzmaßnahme zu erzielen, werden die vorgesehenen Flächen der Ersatzmaßnahmen auf der Planzeichnung dargestellt und durch die textliche Festsetzung gesichert.

Die Eingriffsbeurteilung soll die vorliegende Begründung ergänzen, so daß für die Themenbereiche Zustand von Natur und Landschaft sowie Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf die Ergebnisse der Eingriffsbeurteilung verwiesen wird.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bauordnung (BauO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneter Planung

Flächennutzungsplan (FNP)

Die Erstaufstellung des Flächennutzungsplans weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP ist somit gegeben. Zur Zeit liegt der Flächennutzungsplan zur Anzeige bei der übergeordneten Behörde vor (ein Vorbescheid des Landkreises Bergen zur Genehmigungsfähigkeit liegt vor).

3. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

- Bereitstellung von dringend benötigtem Bauland

In der Ortslage von Altefähr stehen zur Zeit nur noch begrenzt qualifizierte Bauflächen zur Verfügung. In einigen Bereichen des Ortes ist der Abbau von Überbelegungen im jetzigen Gebäudebestand notwendig. Bewohner von sanierungsbedürftiger Bausubstanz benötigen neuen Wohnraum, damit umfangreiche Sanierungsarbeiten an den Gebäuden durchgeführt werden können.

Durch die attraktive Lage des Ortes am Wasser und die günstige Anbindung an den überregionalen Verkehr ist verstärkt, neben dem innerörtlichen Potential, mit Baulandnachfrage aus anderen Orten, wie z.B. auch Bergen (Rügen) und Stralsund, zu rechnen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient jedoch vorwiegend der örtlichen Bedarfsdeckung.

- Weiterentwicklung der ortstypischen Baugestaltung

Mit dem Plangebiet soll die Wohnbauentwicklung in einem städtebaulichen Konzept geordnet werden.

Das Plangebiet ist konzeptionell in zwei eigenständige Bereiche unterteilt. Der nördliche Teil wird durch parallele oder rechtwinklige Gebäudestellungen zur Haupteinschließung klar gegliedert. Der südliche Teil ist mehr "ortstypisch" mit einem "Anger" aufgebaut.

Für die künftige Gesamtgestaltung des Baugebietes ist ein orts- und landschaftstypischer Charakter vorgesehen. Zur Sicherung dieser Ziele werden detaillierte Gestaltungsfestsetzungen für Baukörper und Freiflächen festgelegt.

4. Örtliche und natürliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslagen und wird von folgenden Nutzungsstrukturen begrenzt:

- Im Süden, an der Bahnhofstraße, stehen Einfamilienhäuser ergänzt durch Schuppen und Anbauten. Teilweise werden in den Häusern Gästebetten angeboten oder Teile der Grundstücke an Caravanbesitzer vermietet.

Die sehr großen Grundstücke werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet und von einem umfangreichen alten Obstbaumbestand geprägt.

- Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Nutzgarten, in dem wenige Gehölze aber etliche Schuppen stehen. Des weiteren bildet die Bergener Straße einen Teil der Begrenzung.

An ihr stehen einzelne kleinere Birken, Reste der ehemals vorhandenen Allee. Der die Straße entwässernde auf der Ostseite verlaufende Graben ist flach gemuldet, ca. 70-90 cm tief und mit dem Wegeseitenraum als Ruderalflur ausgeprägt.

Westlich der Bergener Straße stehen zwei Mehrfamilienhäuser umgeben von Garagenhöfen.

- Im Osten grenzt an das B-Plangebiet ein größeres Kleingartengelände. An der Grenze stehen Lauben, Ligusterhecken und Haselsträucher.

Im Südosten führt ein Erschließungsweg von der Bahnhofstraße auf das Gelände. An ihm stehen einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser und zwei Garagenanlagen.

An der Bergener Straße war zur Zeit des Planentwurfs ein Gebäude bereits in Bau und wurde in die Planung mit einbezogen. Im gleichen Zeitraum waren sieben Reihenhäuser und ein Einzelhaus in der Planung, die in den Entwurf integriert wurden.

An der östlichen Seite des Plangebietes, in Richtung Bahnhofstraße, liegen Gemeinschaftsgaragen jetzt im hinteren Bereich des Wohngebietes. Durch ein Stichweg zur geplanten Anliegerstraße soll die Erschließung der außerhalb des Planbereiches liegenden Garagen gesichert sein. Durch das Plangebiet führt eine Mittelspannungs- und Niederspannungsleitung.

4. Örtliche und natürliche Gegebenheiten und Bindungen an den Bestand

Die Planflächen wurden bis vor kurzem als Schafweide, Garten- oder Ackerland und Wiese genutzt. Bis auf einzelne Parzellen im Süden und Norden sind die Flächen brach gefallen

Im Plangebiet sind keine planungsrelevanten Höhenunterschiede festzustellen.

Bodenfunde sind der Gemeinde und dem Planer nicht bekannt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen nach § 3 Abs. 1 - 4 zulässig. Somit wird der attraktiven Situation und einer ruhigen Wohnlage entsprochen. Die Obergrenzen der baulichen Nutzung sichern eine landschaftstypische Bebauung ohne übermäßige Höhenentwicklung und beschränken den Versiegelungsgrad der Grundstücke.

5.2 Bauweise, Baugrenze, Firstrichtung

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlung zu schaffen. Es werden daher in der offenen Bauweise überwiegend Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um schon in Planung befindliche Gebäude zu berücksichtigen und eine optimale Ausnutzung kleinerer Grundstücke sicherzustellen, wurden im südlichen Bereich Reihenhäuser und zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Baugrenzen sind so angelegt, das in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung überwiegend eine Orientierung der Gebäude zu den Hauptverkehrsflächen erfolgt. Gleichzeitig wird mit den Baugrenzen ein 3,0 m Mindestabstand von den Hauptverkehrsflächen eingehalten.

5.3 Verkehrsflächen

Flächen für den überregionalen Verkehr sind im Plangebiet nicht enthalten. Um die funktionale Trennung der Baugebiete im Planbereich zu verdeutlichen, sind beide Teilgebiete eigenständig an den Verkehr angeschlossen. Die Verbindung untereinander erfolgt nur über Fahrrad- und Fußwege. Damit ist ein Durchgangsverkehr durch den Planbereich ausgeschlossen. Die inneren Bauabschnitte werden durch Ring- und Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen. Die Verkehrsflächen sollen als verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30-Zone) gestaltet werden. Grundlage war die EAE'85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Bei der Straßenraumgestaltung soll eine dem Mischprinzip der Verkehrsflächen angenährte Lösung verwendet werden. Dabei tritt die durchlaufende Unterteilung des Straßenraumes in Längsrichtung teilweise gegenüber raumbildenden Elementen, wie z.B. Park- und Baumin-seln, zurück. Jedoch darf der Richtungsbezug nicht völlig aufgehoben werden und die Zugänglichkeit für Anlieger- und Lieferverkehr, Notdienst- und Müllfahrzeuge muß gesichert sein.

Die Fahrgassen und die überwiegend als Gehflächen genutzten Bereiche sollen in der Regel unterschiedliche Oberflächen (Material, Farbe, Struktur) aufweisen. Auf Hochborde kann in der Regel verzichtet werden, um die Überfahrbarkeit im Bereich von Parkflächen, Privateinfahrten und Wendeanlagen zu ermöglichen, ohne zusätzliche Verkehrsflächen zur Verfügung zu stellen.

Gepflasterte Muldenrinnen und/oder Bordabsenkungen gewährleisten ein bequemes Überqueren der Verkehrsfläche u.a. für Kinderwagen und Behinderte.

Parken soll nur auf den Grundstücken oder auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sein.

Im nördlichen Planbereich stehen 34 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Im südlichen Planbereich sind 20 Gemeinschaftsstellplätze und 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

5.4 Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen

In Verbindung mit § 83 BauO werden Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung getroffen. Die Siedlungserweiterung soll den typischen Charakter von Altfähr aufnehmen und weiterentwickeln.

Zu .1

Es soll sich eine annähernd einheitliche Grundstruktur der Dachlandschaft entwickeln, die jedoch auch variable Lösungen ermöglicht.

Zu .2

Dachausbauten sollen möglich sein, ohne die Struktur der Dächer grundlegend zu verändern.

Zu .3

Die Belichtung möglicher Dachausbauten kann auch ohne Dachaufbauten erfolgen. Dachflächenfenster sollen jedoch nicht die Dachlandschaft nachhaltig verändern.

Zu .4

Die Dachüberstände entsprechen einer regionaltypischen Bebauung.

Zu .5

Die vorherrschende Farbe der Dacheindeckung in Altfähr ist tonziegelrot; die vorgegebenen Farbtöne orientieren sich an dieser Farbe.

Zink- und Kupfereindeckung sollen als Ausnahmen zulässig sein, um sowohl konstruktive als auch gestalterische Lösungen anzubieten.

Als Aufnahme historischer Dachdeckungsmaterialien ist das Rohr- bzw. Reetdach auf dafür vorgesehenen Gebäuden zulässig.

Zu .6

Um landschaftstypischen Materialien und Farben den Vorrang zu geben, sind für die Fassaden der Gebäude Sichtmauerwerk und verputzte Flächen in den entsprechenden Farbtönen vorgesehen.

Zu .7

Durch die festgesetzte Firstrichtung in Verbindung mit den Höhenangaben werden gruppenhaft geordnete Straßenabschnitte und kleine Gebiete zusammengefaßt, die in ihrer Anlage unterschiedliche Milieuformen bilden.

Zu .8

Die Fenster- und Türöffnungen sollen sich harmonisch in den Baukörper eingliedern. Dem folgt auch die Festsetzung für Klapp- und Schiebeläden.

Zu .9

Für eine geschlossene städtebauliche Entwicklung ist die Integration von Nebenanlagen und Garagen im Hauptgebäude wichtig. Eine am Hauptgebäude orientierte Gestaltung und die Zulässigkeit nur innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche vervollständigt das Erscheinungsbild des Bebauungsgebietes.

Zu .10

Grundstücksfreiflächen und Gärten sollen zum wesentlichen Grünbestandteil im Siedlungsbereich entwickelt werden. Für eine sinnvolle Gestaltung soll ein möglichst großer Anteil der nicht überbauten Flächen unversiegelt bleiben.

Zu .11

Zur Erzielung eines harmonischen Straßenbildes sind Einfriedungen der Grundstücke als Stakettzäune oder Hecken auszubilden.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Um den Eindruck des südlichen Gebietes als "Dorf mit einem Anger" zu erhalten, wird der von einer Ringstraße umschlossene Bereich als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung als Dorfbanger ausgewiesen. Die Nutzung des Angers soll sowohl als parkähnliche Anlage sowie als Spielplatz erfolgen.

Vorgesehene Abstandsflächen zwischen Parkplätzen und Grundstücksgrenzen sind ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Somit kann durch entsprechende Bepflanzung eine "Einfassung" der Parkflächen und Abstandsgrün zu Privatflächen entstehen.

Zur Deckung des Bedarfes an Spielflächen wird im Plangebiet 1 großer Kinderspielplatz vorgesehen. Hier werden spezielle Maßnahmen, die das Spielen fördern, vorgesehen (s.u.).

Außerdem ist davon auszugehen, daß auch die Verkehrsflächen zum Spielen genutzt werden können. Sie werden innerhalb des Wohngebietes so angelegt, daß diese von Kindern zum Spielen genutzt werden können.

Der im Süden gelegene Platz hat rund 1000 m² wird von Verkehrsflächen und zum Teil von Parkplätzen begrenzt. Dieser Spielplatz ist vor allem für Halbwüchsige anzulegen, die in den Hausgärten nicht genügend Platz zum Spielen haben und die Gesellschaft gleichaltriger suchen. Zur Trennung der Verkehrsflächen von der Grünfläche werden einige Bäume gepflanzt.

Des weiteren werden zur Raumbildung Strauchpflanzungen in Gruppen und 3-reihigen Gehölzstreifen angelegt. Die gesamte, verbleibende Fläche wird mit Rasen eingesät.

Der Wegeseitenraum mit dem Graben an der Bergener Straße wird als Grünfläche dargestellt.

Damit wird nicht gefordert, daß der Wegeseitenraum und die Grabenböschung mehrmals im Jahr gemäht werden sollen. Auch in Zukunft ist die Grabenböschung extensiv zu pflegen.

Eine Mahd einmal im Jahr, am Ende der Vegetationszeit, ist ausreichend.

Die Bedeutung der extensiv gepflegten Flächen ist für den Arten- und Biotopschutz höher als die der intensiv gepflegten Flächen, weshalb die geringe Pflege angestrebt wird.

Das Ortsbild leidet unter der extensiven Pflege nicht. Die durch Kräuter der Ruderalflur bunt und vielfältig ausgeprägten Böschungen bieten einen abwechslungsreichen Anblick. Außerdem ist es erfreulich Tiere, die sich hier aufhalten, beobachten zu können.

Ein weiteres Planungsziel ist, an der Straße eine Birkenreihe zu pflanzen und möglichst auf der Westseite zu ergänzen. Die außerhalb der Ortslage noch vorhandene Birkenallee soll in die Ortsmitte hinein verlängert werden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Analyse der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird dargestellt, daß die Obstbäume in den Nutzgärten bisher den Ortsrand markieren. Durch die Bebauung wird der Ortsrand an die Bergener Straße vorgeschoben. Zum Aufbau eines neuen Ortsrandes ist eine Wiederherstellung der Allee an der Bergener Straße vorzunehmen. Hier sollen beidseitig Birken im Abstand von 15 m gepflanzt werden. Den Hochstämmen ist durch 2 Pfähle Standfestigkeit zu geben (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5).

Die Ruderalvegetation ist als naturnaher Bestand zu erhalten und einmal im Herbst, nicht häufiger, zu mähen.

Zur Abrundung der Einbindung des Baugebietes in den Bestand wird im Westen, dort wo in den Gärten nur wenige Gehölze stehen, eine 2-reihige Bepflanzung des Schemas A vorgenommen.

Gepflanzt werden:

10 %	Eiche
30 %	Hainbuche
10 %	Weißdorn
20 %	Hasel
10 %	Eberesche
<u>20 %</u>	Feldahorn
100 %	

Zusätzlich werden einzelne Eichen- und Birkenhochstämmen gepflanzt.

Es wird davon ausgegangen, daß an der südlichen Planungsgebietsgrenze ein Teil der Obstbäume erhalten bleibt. Zusätzlich werden einige Birken- und Spitzahorn-Hochstämmen in den Gärten gepflanzt (siehe Festsetzung B-Plan).

Im Osten wird das Plangebiet im Bereich der Garagenanlage durch Gehölze des 3-reihigen Schemas B abgepflanzt.

Im Schema B stehen:

10 %	Eiche
20 %	Hainbuche
15 %	Weißdorn
15 %	Hasel
10 %	Eberesche
10 %	Feldahorn
10 %	Hundsrose
<u>10 %</u>	Hartriegel
100 %	

Die Abpflanzung der Garagenanlage bindet an die vorhandene Ligusterhecke an, die die Kleingartenanlage begrenzt.

Das Baugebiet ist in 2 Teile gegliedert. Im Übergangsbereich, an der "Trennlinie", wird zur weiteren Gliederung der Gesamtfläche eine durchgehende Gehölzpflanzung des Schemas B durchgeführt. Im Süden wird eine weitere Untergliederung des Wohnquartieres, das von der Planstraße A umgeben ist, durch eine 3-reihige Strauchbepflanzung vorgenommen, siehe B-Plan. Die Strauchbepflanzung wird durch Hochstämme von Birken, Hainbuchen, Eichen und Obstbäumen ergänzt. Die Hochstämme tragen dazu bei, daß die Gliederung des Raumes sehr bald wirksam wird.

Zentrum des südlichen Baugebietes wird der als Spielplatz geplante Dorfanger. Diese als Rasenfläche und Bolzplatz geplante öffentliche Grünfläche wird mit Linden und einigen Sträuchern bepflanzt.

Linden werden ebenfalls an der Planstraße A und den Parkplätzen vorgesehen. Die Geh- und Radwege, die eine kurze Verbindung abseits des Kfz-Verkehrs herstellen, werden mit Weißdorn oder Hainbuchenhecken begrenzt.

Das nördliche Baugebiet, das durch die Planstraße B und einige Stichstraßen erschlossen wird, erhält seine Gliederung durch Pflanzung von Eichen und Spitzahorn-Hochstämmen. Zusätzlich erfolgt auch hier an den Geh- und Radwegen eine Heckenpflanzung mit Hainbuchen und Weißdorn.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen mit Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG (Rostock) sichergestellt werden (lt. schriftlicher Aussage der HEVAG v. 14.08.1991).

Die allgemeine Situation der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung wurde bereits am 07.12.1990 im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens behandelt. In einer Stellungnahme der Nordwasser GmbH vom 09.07.1991 wird von einer Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgungsanlage ausgegangen. Die Kapazitätserhöhung des Versorgungsnetzes ist vorgesehen.

Die Wasserversorgung und die Abwasser-/Oberflächenwasserbeseitigung ist, nach Aussage der Nordwasser GmbH Bereich Bergen (Rügen) vom 09.07.1991, nur im Rahmen einer notwendigen Gesamtkonzeption und einer entsprechend abgestimmten Lösung zu gewährleisten.

Während der Planaufstellung wurde der Gemeinde Altefähr der Kläranlagenstandort bei Bessin bestätigt. Betreiber wird der sich neu konstituierende Zweckverband Süd-Rügen (Wasser-Abwasserverband).

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung konnte noch keine Aussage über die Anordnung von Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO getroffen werden (vgl. auch textl. Festsetzungen Punkt 4.3).

Die Ortterschließungsplanung (Abwasserrahmenplanung) für Altfähr liegt vor; ein neues Abwasserpumpwerk ist nördlich der Bergener Straße geplant.

5.8 Städtebauliche Werte

	m ²	%
1. Gesamtfläche	57.000	100
2. Erschließungsfläche	8.300	15
3. Öffentliche Grünfläche	2.600	5
4. Nettowohnbauland(1.-2.-3.)	46.100	80
Anzahl der Bauplätze	82	

5.9 Kostenannahme

Umlegungsfähige Kosten - bezogen auf den Teil A (Planzeichnung) - entstehen durch den Neubau von Straßen und Wegen (Preisniveau 1992).

Verkehrsflächen:

ca. 880 lfm Straßenfläche in unterschiedlicher Breite (6,0 - 9,0 m), zzgl. Wende- und Parkplätze
= 7700 m²

ca. 330 lfm Geh- und Radwege außerhalb der Straßenfläche
= 600 m²

Da die Eigentümer der Planflächen sich in einer Eigentümergemeinschaft konstituiert haben, ist der Grunderwerb nicht notwendig.

Straßen- und Wegebau
für ca. 8300 m²

bei 200,-- DM pauschal DM ca. 1.700.000,--

Kanal und Entwässerung
auf ca. 880 lfm

bei ca. 900,-- DM pauschal DM ca. 800.000,--

Beleuchtung auf ca. 1000 lfm
bei ca. 70,-- DM

pauschal DM ca. 70.000,--
Summe DM ca. 2.570.000,--

Verfassererklärung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gesellschaft für
Landeskultur GmbH Bremen.

Bremen, im Oktober 1993

Dipl. Ing. Christine Bening-Wein

.....