

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2015-0552 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 07.07.2015 Einreicher: Bürgermeister
Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 "Kletziner Weg" der Gemeinde Lübow, hier Abweichung von textlichen Festsetzungen - Beschränkungen d. Zahl d. Wohnungen	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.07.2015
Gremium	
Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Antrag zur Abweichung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7, hier Abweichung von den zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück, zuzustimmen.

Sachverhalt:

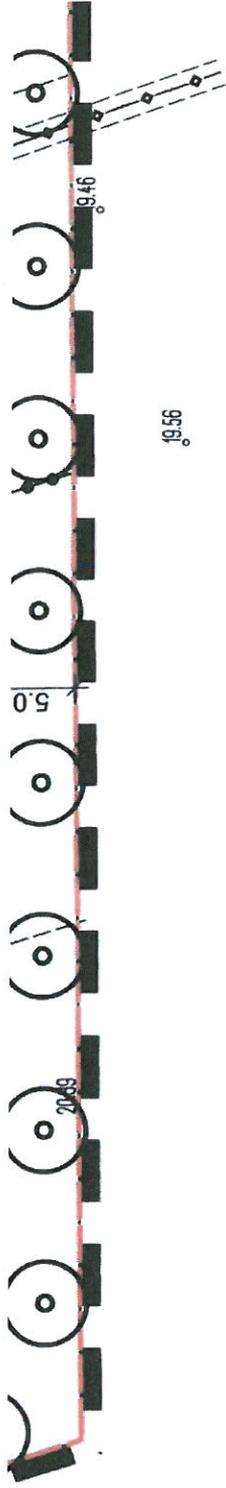
Ein Antragsteller, der auch einen Kaufantrag im o.g. B-Plan Gebiet gestellt hat, beantragt eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen, hier Beschränkungen der Zahl der maximalen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit. Er begründet seinen Antrag damit, dass ein Bungalow mit zwei Eingängen mit insgesamt 160m² Wohnfläche (80m² je Wohneinheit) geplant ist.

Auszug aus der Begründung zum B-Plan: Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow gemäß Rahmenplan für den Stadt- Umland- Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

Anlage/n:

Auszug B-Plan, Auszug Begründung, Bild geplanter Bungalow

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



2:100

Teil B - Textl. Festsetzungen

Örtliche gem. § 9 (4) BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO

WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf eine Wohneinheit beschränkt.

1.3 **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**

Nicht zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe von Zwerchgiebelgedächern dürfen die maximal zulässige Traufhöhe um eine Höhe von max. 1,20 m überschreiten.

Die Firshöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldachformen) der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Firshöhe gilt die für diesen Baubereich festgesetzte absolute Höhe über HN 76

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kleinziner Weges und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.

3.2 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**

ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B sowie des Kleinziner

BAUGESTALTER

1.

Dächer

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind (Gaupen und Zwerch) Der Einsatz von u

2.

Außenwände

zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. gl.
- Außenwandverkleidung
- für Wintergärten
- andere Materialien

nicht zulässig sind
- hochglänzende E
Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen an

3.

Nebenanlagen

Gas- oder Ölbehälter unterzubringen (die Müllbehälter sind in oder Holzläden ;

4.

Zufahrten, Stellplätze

Befestigte Flächen oder wasserbeur

5.

Einfriedungen

Nur für die rückwärts lebenden Hecken, Maximal zulässige Maximal zulässige

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, die Ortsrandlage von Lübow zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen. Für Verwaltungen ist der dezentrale Standort ungeeignet, hier sollte die Konzentration der Verwaltung im Ortszentrum erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt gilt die für die einzelnen Baubereiche festgesetzte absolute Höhe über HN 76;

Unter Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfolgt eine bereichsweise gegliederte Festsetzung der unteren Bezugshöhe. Hierbei wird die Neigung des Geländes in östlicher Richtung zum Kletziner Weg hin um ca. 4,00 m berücksichtigt.

als obere Bezugspunkte Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die max. Traufhöhe kann jedoch durch die Traufen von Zwerchgiebeldächern um max 1,20 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldachformen der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.

