

BV/09/22-071

Beschlussvorlage
öffentlich

Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 Petersdorf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 08.09.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	05.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 zuzustimmen.
Alle Kosten sind durch den Antragsteller zu tragen.

Sachverhalt

Der Antragsteller beantragt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Weise, dass der Geltungsbereich des B-Planes über das Flurstück 166/1 hinaus auch auf das Flst. 165/1, Flur 1, Gemarkung Petersdorf erweitert wird.

Finanzielle Auswirkungen

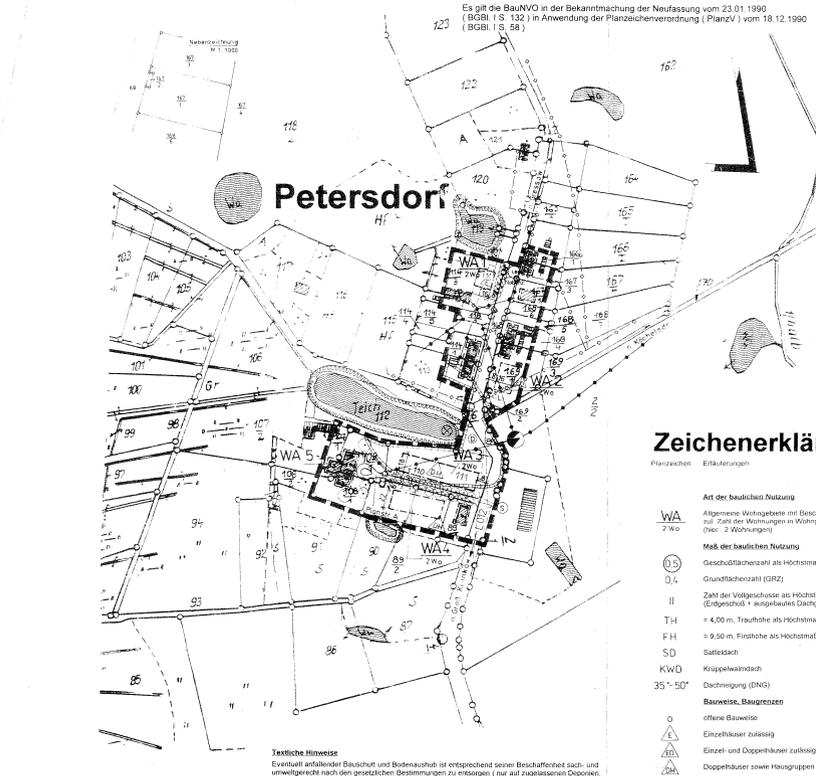
Anlage/n

1	B-Plan Nr. 6 Petersdorf (öffentlich)
2	Übersicht Grenze B-Plan Nr. 6 (öffentlich)
3	Antrag (nichtöffentlich)

Gemeinde Groß Krankow
Gemarkung Petersdorf
Flur 1

Satzung der Gemeinde Groß Krankow über den Bebauungsplan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf "

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Anwendung der Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
7 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (Nur 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO § 9(1) Nr. 8 BauGB
0,4	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Geschäftsbereich als Höchstmaß (GFZ)	
0,5	Grundflächenzahl (GFZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss)	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß?	
IFH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß?	
SD	Satteldach	grtl. Bauvorschriften
KWD	Krippelwälderdach	
Dachung (DNG)	Dachung (DNG)	
35° - 50°	Bauweise, Baugereiz	§ 9(1) Nr. 2 BauGB § 22 zur BauNVO
offene Bauweise	offene Bauweise	
○	Einzelhauser zulässig	
○/○	Einzel- und Doppelhauser zulässig	
○/○/○	Doppelhauser sowie Hausgruppen zulässig	
○	Baugereiz	
○	Straßenbegrenzungslinie	
○	zu pflanzendem Baum	
○	vorhandener, zu erhaltender Baum	
○	geschützter Landschaftsbestandteil (Baumreihe)	
□	Sonstige Planzeichen:	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
○	Nachrichtliche Übernahmen	
○	Friedhöfen, vorh.	
○	Wasserversorgungsleitung, vorh.	
○	Umgebung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
○	Darstellung ohne Nichtcharakter	
○	vorh. Flurstücksgrenze	
○	Namens des Flurstückes	
○	vorh. Gebäude- u. bauliche Anlagen	
○	Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes	
○	Löschescheinanmaßstelle	
○	Schneisecke	



Elektronische Anlagen der Stadt dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter Übermaß werden sind Befestigungs- Anordnungen z. B. Freizeitanlagen und Befestigungs- Bauwerkmaßnahmen zu lassen des Versätkers zu weigern. Bei Versätkern und Nebenanlagen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, (211, 0211, 0208 und DIN 1966 anzuführen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt ist durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen möglich, dafür sind geeignete Flächen im örtlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Im Planbereich liegen Fernleitungsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbauarbeiten müssen Anordnungen getroffen werden, die die Bauarbeiten vor der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Hinreich der Bauelemente sind die Bäume entspr. DIN-Vorschriften vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauwuch und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrunds, wie abtoriger Geruch, anomale Färbung, Ausdeitung von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse aller Abtörungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Adressat einer vorläufigen Entwarnung des belasteten Bodenaushubes nach § 5 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entföngung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27. 11. 1996 (BGBl. I S. 1410, bei S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1992 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Wirden bei Entwürfen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 Deutsches M V (GMV, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmal- schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfören des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verordnet wird, hierfür die Entseker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der antiken Denkmalpflegebehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, damit Mitarbeiter oder Bauarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten Zugang zum keller und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 Deutsches M V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verunstaltungen der Baumaßnahmen vermieden.

Vor Beginn der verbleibenden Arbeiten ist zu prüfen, ob sich in oder an den Gebäuden Mast-, Bruch-, Wahn- oder Zufallsstellen von besonders geschützten Arten, wie z. B. Fledermaus- u. Eulenquartiere sowie Schwalben- oder Hirschenester, befinden. Die Interessen dieser nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) in der zuletzt gültigen Fassung besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten dürfen nach § 201 Bundesnaturschutzgesetz in keinem Fall durch die Bauarbeiten in irgendeiner Weise beeinträchtigt oder zerstört werden. Eine entsprechende Ausweisungserkennung von den Verboten des § 201 BArtSchV ist beim zuständigen Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg- Vorpommern, Abt. Naturschutz, Wismarer Str. 17498 Neuenkirchen, zu beantragen.

über den Bebauungsplan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung in Anwendung des § 233 Abs. 1 Satz 1 sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) in der Neufassung vom 08. Mai 1998 wird nach Beendigung durch die Gemeindevertretung vom 14.01.99 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf " als Gebiet des Ortslage Petersdorf festgesetzt. Die Satzung tritt am 03. Juni 1999 in Kraft und ist im örtlichen Bauamt veröffentlicht. Die Gestaltung baulicher Anlagen, entfallen.

Verfahrensvermerke:
Aufgezeigt auf dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.01.99 ist die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Gemeindevertretung am 14.01.99 erfolgt.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die von der Planung hergeleitete Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.99 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 08.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 6) beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 14.01.99 bis zum 03.01.1999 (1998) in den Ortsteilen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 14.01.99 öffentlich bekanntgegeben worden.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

- Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB
- Ausschluss von Ausnahmen § 16 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis einschließlich WA 5 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (2) Nr. 3 - 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB
- Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe, der Stockhöhe, der mittlere Höhenlage des zugrundeliegenden Planungsbereiches. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schirmkante der Außenwand und der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachoberkante, die Höhe der Giebelkante der äußeren Schindelfront und der äußeren Dachoberkante und die Stockhöhe als Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden und aufstrebendem Mauerwerk festsetzen.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO
In dem WA 1 - 5 darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- Überbauere Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB
- Gemäß § 23 (3) BauNVO
In dem Vorhaben von Gesamtheiten wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. a.) vor der straßenförmigen Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenförmigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO
Sind Gebäude als Nebenbauten im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücke im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenbegrenzter Gebäudebreite bzw. deren Flucht ausgesprochen.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO
dürfen Garagen die straßenförmige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Bezeichnung gilt nicht für die Errichtung oberirdischer Stellplätze/Carports.
- Abtötung des Regenwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Unbestätetes Niederschlagswasser ist auf den Grundrücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (WA 1 - 4) § 9(1) Nr. 8 - BauGB
Die Zahl der zuzulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebaude beschränkt.
- Maßnahmen zur Gestaltung des Baugereizes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die vorhandene Baumreihe im WA 1, Birken (Beteln) pendul, ist entfallen. 1. NatSchG Mecklenburg-Vorpommern als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
2. Die Baumgruppe im WA 3 und WA 4, 3 Stock Sommerlinde und 1 Stock Steleiche, sind zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
3. Entfall der vorhandenen Erziehungslinien im Bereich WA 3 und WA 4 ist eine zweifelhafte Baumreihe mit Kleinbäumen zu pflanzen.
Gehölzart: Sorbus nemoralis (Schwedische Mehlbeere)
Anzahl: 24 Stück
Pflanzgröße: 16-18 cm Stammumfang mit Ballen
Pflanzzeitpunkt: 8 im der Reihe

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO MV

- Stellungsbezeichnung
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans B-Plan Nr. 6 " Ortslage Petersdorf "
- Baugereizliche Festsetzungen
 - Dächer
Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwälderdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zu errichten. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln, bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun oder braun auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachziegel sind mind. 0,50 m unter der Hauptdachhöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Flachdach zulässig.
 - Außenwände
Zulässige Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschämmte Bauten
- für Wintergärten sowie auch Leichtbaukonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenmaterialien einschließlich Fliesen o. a.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz einer Baustoffe vortäuschen
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu errichten. Glas- oder Oberkante außenwärts von Gebäuden sind unterseits anzudecken oder in einer geschlossenen Umkleung anzudecken (die Umkleung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenförmigen Bereich durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.
 - Garagen/Carports
Bei dreiteiligem Aufbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt die Befestigung der Dachung des Hauptgebäudes sind die Dach der Garagen/Carports in Material und Farbgebung mit dem Hauptgebäude auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten. Für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abwehrend von der Dachung des Hauptgebäudes sind auch Putz- oder Flachdächer zulässig.
- Zulassen, Stellplätze, Zugänge
Stellplätze sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder wasserpermeable Decken auszuführen.
- Einfriedigungen
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Mischbepflanzungen in Verbindung mit lebenden Hecken, die der entsprechenden straßenförmigen Baugereiz des Hauses zulässig.
Bis zur straßenförmigen Baugereiz sind straßenförmige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzläden zulässig.
Für die Höhe der Einfriedigungen sind Höchstmaße festzusetzen:
- 0,80 m entlang der straßenförmigen Verkehrsfläche und seitlich bis zur freigelegten straßenförmigen Baugereiz
- 1,00 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenförmigen festgelegten Baugereiz
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in einem Mindestabstand von 0,50 m (dieses Maß) zur Straßeneckengrenze zulässig.
- Sicht- und Windschutzwände
Sicht- und Windschutzwände sind nur in der seitlichen Grundstücksgrenze hin zulässig. Ihre Länge darf max. 4,00 m, ihre Höhe max. 2,00 m durch Giebelstühle, als Material darf nur Holz verwendet werden.

Der katastralmäßige Bestand am 14.01.1999 wird als richtig dargestellt bezeugt. Hinsichtlich der bürgerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur durchgeführt wird, die die wechelseitige Flurkarte im Maßstab 1:3840 vollst. Repräsentanz zeigen nicht abgibt.

Wemher, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgetragenen Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 14.01.1999 geprüft. Das Ergebnis ist:

Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde in der Zeit vom 14.01.99 bis zum 03.01.1999 (1998) in den Ortsteilen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 14.01.99 öffentlich bekanntgegeben worden.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen werden durch satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.01.99 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 14.01.99 öffentlich bekanntgegeben worden.
Groß Krankow, den 22. Mai 2000
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Groß Krankow, den 03. Juni 2000
Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, ab welcher der Plan auf Dauer während der Dauer des Bestehens des Bebauungsplans aufbewahrt werden kann und über ihn Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verwaltungsfläche und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 20 Abs. 1 BauGB) weiter auf Flugsamt und Erdarbeiten von Entscheidungsgesprächen (§ 44 Abs. 1 BauGB) hinzuweisen werden. Die Satzung ist am 03. Juni 1999 im Ortsteil Petersdorf veröffentlicht.
Groß Krankow, den 03. Juni 2000
Der Bürgermeister

