

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2017-1193 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 03.01.2017 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 19/91/3 "Wohngebiet Redentin Ost", 2. Änderung der Hansestadt Wismar		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	17.01.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	07.02.2017	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Redentin Ost“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die für den Bereich der 2. Änderung im Allgemeinen Wohngebiet WA 13 ursprünglich festgesetzten Parameter des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar.

Im B-Plan sind bisher Hausgruppen zulässig. Zukünftig wird diese Festsetzung durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ersetzt. Darüber hinaus soll die festgesetzte Dachneigung von 30°-48° auf 25°-48° geändert werden, um die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude zu ermöglichen. Zudem wird die Baugrenze an die neuen Planungsziele angepasst. Im Geltungsbereich der 2. Änderung liegt eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkbereich. Diese entfällt. Dafür wird ein Parkplatz außerhalb des Plangebietes errichtet.

Anlage/n:

Übersichtsplan, Auszug B-Plan Entwurf, Auszug Begründung

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	



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A-
des Bebauungsplanes gilt nur
im Zusammenhang mit den
textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA13 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3, bestehend aus dem Text (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Zeit vom ... bis zum ... während der Die BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß ab Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt b Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Ve ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur die die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder ver hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen von der Auslegung unterrichtet.

Wismar, den ...

(Siegel)

5. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den ...

(Siegel)

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3, bestehend aus dem Text (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Geltendmachung von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 wurde durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den ...

(Siegel)

7. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung ausgefertigt.

Wismar, den ...

(Siegel)

8. Der Beschluss der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3, bestehend aus dem Text (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Geltendmachung von der Bürgerschaft sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen Stadtanzeiger am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsgeldungen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommuneordnung Vorpommern (KV M-V) ist hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 ist getreten.

Wismar, den ...

(Siegel)

Der katastermäßige Bestand am ... wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 festgesetzt.

Wismar, den ...

Leiter des ...

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der zulässigen Kennziffern. Die für den Bereich der 2. Änderung im Allgemeinen Wohngebiet WA 13 ursprünglich festgesetzten Parameter des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar. Im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 sind bisher Hausgruppen zulässig. Zukünftig wird diese Festsetzung durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ersetzt. Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Dachneigungen von 30° - 48° zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 werden Dachneigungen von 25° - 48° festgesetzt, um die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude zu ermöglichen. Zudem wird die Baugrenze an die neuen Planungsziele angepasst. Im Südosten des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkbereich festgesetzt. Diese wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen. Die Hansestadt Wismar verzichtet auf Parkplätze in diesem Bereich. Anstelle der bisher festgesetzten Parkplätze soll im verkehrsberuhigten Bereich östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 13 ein Parkplatz angeordnet werden; dies wird als ausreichend angesehen. Eine Verkehrsberuhigung kann durch Anordnung des Parkplatzes im verkehrsberuhigten Bereich erzielt werden. Es soll ein Parkplatz außerhalb des Plangebietes, östlich des Geltungsbereiches errichtet werden. Der zusätzliche öffentliche Parkplatz soll vor dem zentralen Doppelhaus des Geltungsbereiches errichtet werden. Zusätzlich soll ein Baum in diesem Bereich angepflanzt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar wird den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Rechnung getragen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

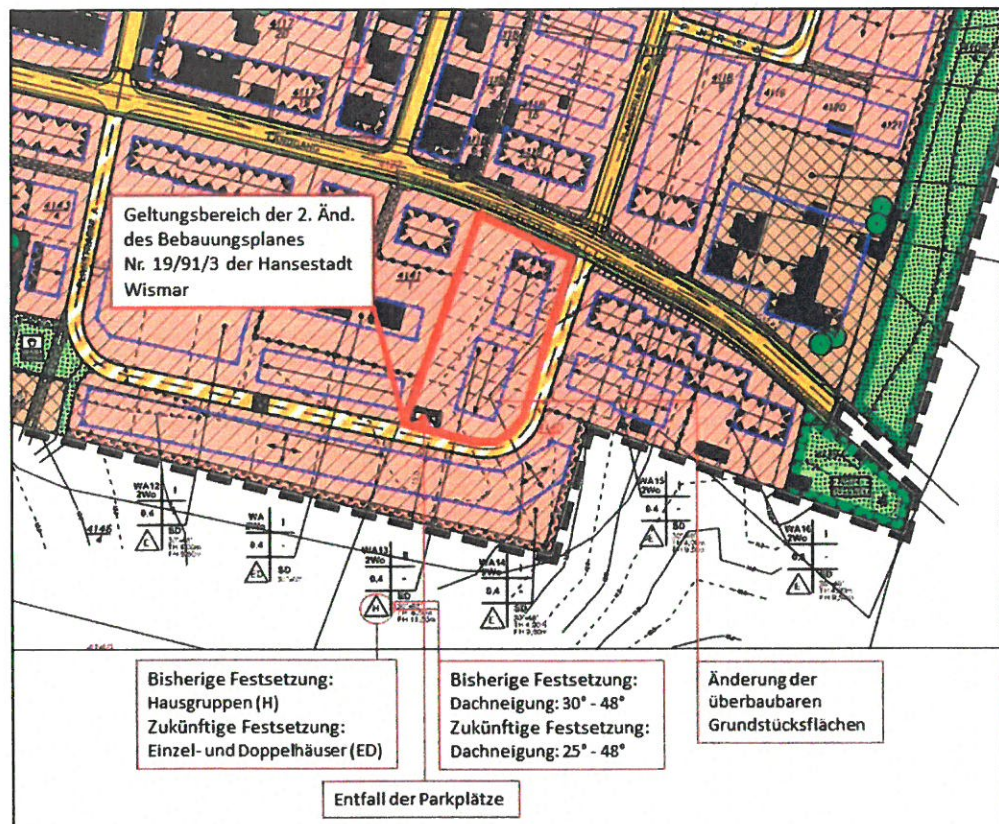


Abb. 3 Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen um die Wohnqualität der näheren Umgebung und die vorhandene Wohnruhe zu gewährleisten. Es handelt sich um folgende Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen um die Qualität der Umgebung zu wahren. Für diese Nutzungen gibt es geeignetere Standorte innerhalb des Stadtgebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 -21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhe gilt die mittlere Höhe des dazu gehörigen Straßenabschnittes in der jeweiligen Gebäudemitte.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Durch die Übernahme der Festsetzungen der Traufhöhe auf 6,50 m und der Firsthöhe auf 11,50 m aus dem Bebauungsplan Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar wird der Eingliederung in die nähere Umgebung entsprochen. Es soll zudem ein homogener Übergang der bebauten Fläche in die freie Landschaft gewährleistet werden.

6.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem WA-Gebiet innerhalb der Baugrenzen sowie auf den gesondert dafür festgesetzten Flächen und hinter rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Nebenanlagen nur auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen errichtet werden und die Vorgargenbereiche nicht optisch beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird der Umgebungsbebauung entsprochen und die Qualität der näheren Umgebung erhalten.

6.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Garagen, und überdachte Stellplätze nur auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen errichtet werden. Auf diese Weise wird der Umgebungsbebauung entsprochen und die Qualität der Umgebung erhalten.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

Die Begrenzung der Wohneinheiten wird aufgrund der näheren Umgebung des Plangebietes und der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar vorgenommen.

6.6 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Straßenachse). Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z.B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

Mit dieser Festsetzung wird eine gute Einbindung in die vorhandene bauliche Umgebung gewährleistet.

6.7 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Erker, Balkone, Windfänge, usw.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und der Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

Die Festsetzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

6.8 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, entsprechend der Firstrichtung anzuordnen. Andere rechtwinklig zu dieser Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu 50% der Hauptfirstrichtung zulässig.

Die Festsetzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

6.9 Verkehrsflächen

Für die Zufahrt zum Plangebiet werden in der Planzeichnung (Teil A) Zufahrten festgesetzt. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt. Der Kurvenbereich der Straße soll aus städtebaulichen Gründen und für die Sicherheit des Straßenverkehrs frei von Zufahrten sein.

7. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

7.1 Dächer

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harddacheindeckung zu decken.

Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckung zu verwenden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

Die Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

7.2 Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glattverputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig. Andere Baustoffe, wie z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 50% einer Fassade in Anspruch nehmen.

Nicht zulässig sind:

- Hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen),
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in der gleichen Gestaltung der Außenwände zu errichten. Carports sind aus Holz zu gestalten.

Die Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

7.3 Fenster

Fenster sind überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich.

Die Festsetzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

7.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind als Heckenpflanzungen auszuführen.

Zäune sind nur dann zulässig, wenn sie in lebende Hecken integriert sind.

Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straße) 0,70 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.

Für die rückwärtigen und seitlichen Grenzen außerhalb der Bereiche zwischen Gebäude und Straße sind Zäune in einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken entlang verkehrsberuhigter Bereiche sind in einem Abstand von 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Die Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

8. Immissions- und Klimaschutz

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Es ist keine bedeutsame Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt wie im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 erhalten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Schallschutz berücksichtigt. Auswirkungen auf die Fläche der 2. Änderung ergeben sich nicht. Die Belange des Schallschutzes sind im Ursprungsplan bereits beachtet. Es ergeben sich keine Anforderungen, die zusätzlich zu regeln sind.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewahrt.
Die Ziele der 2. Änderung berühren die Festsetzungen und die Ziele zur verkehrlichen Erschließung der rechtskräftigen Satzung nicht.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstraßen gegeben und somit gesichert. Die verkehrliche Erschließung wird durch die Hansestadt Wismar vorgenommen. Die Ziele der 2. Änderung berühren die Festsetzungen und die Ziele zur Ver- und Entsorgung der rechtskräftigen Satzung nicht.

10. Ver- und Entsorgung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar werden die ursprünglich getroffenen Festsetzungen einer bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegenden Fläche geändert. Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, für den die Erschließung gesichert ist. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind und eine ggf. erforderliche Erweiterung der Anlagen unproblematisch möglich ist. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung.