

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/GV11/2018-0559
Gemeinde Ventschow	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Federführend:	Datum:	26.11.2018
Bauamt	Einreicher:	Bürgermeister
Beratung und Beschlussfassung zum Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 "Am See"-Überschreitung Höhenbezugspunkt auf dem Flurstück 389/17, Flur 1, Gemarkung Ventschow		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	26.11.2018	Gemeindevertretung Ventschow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt dem Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 „Am See“ – Überschreitung Höhenbezugspunkt auf dem Flurstück 389/17, Flur 1, Gemarkung Ventschow, zuzustimmen.

Die festgelegte Fußbodenhöhe OKFF darf von 0,40m darf um 0,60m auf 1m erhöht werden.

Sachverhalt:

Aufgrund des Posteingangs vom 19.11.2018, war eine vorherige Beratung im Bauausschuss nicht möglich, da die Frist zur Stellungnahme Mitte Januar endet und es noch keine weiteren Sitzungstermine gibt, würde eine Verfristung eintreten, aufgrund dessen wurde die Vorlage für die heutige Gemeindevertretung vorbereitet. Ein Bauherr aus dem oben genannten Wohngebiet stellt folgenden Antrag:- Auszug aus dem Antrag...

B-Plan: Nr. 3 „Am See“ der Gemeinde Ventschow

Festsetzung laut B-Plan: OK FF max = 0,40 m über Straßenbezugspunkt

Begründung zur Befreiung:

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten vor Ort stellen wir einen Befreiungsantrag der festgelegten Fußbodenhöhe OKFF von 0,40 m um 60 cm auf **1,00 m**, wie im beiliegenden Höhenschnitt gezeichnet.

Bei einer Höhenlage von OK FF = 1,00 m über Straßenbezugspunkt ist die Anfüllung und Abtragung auf dem Baugrundstück ungefähr ausgeglichen, sodass der Erdboden auf dem Grundstück verbleiben kann. Die festgelegt maximale Traufhöhe von 4,50 m wird nicht überschritten. Die Abweichung ist städtebaulich und bautechnisch vertretbar, da sich das Baugrundstück in einer Hanglage befindet.

Bei einer angedachten Höhenlage laut B-Plan von 0,40 m wird das geplante Gebäude nahezu eingegraben und das Erdreich müsste vom Grundstück entfernt werden. Der B-Plan sieht für die Hanglage keinen entsprechenden Ausgleich der Höhenlage vor, die Durchführung der Festsetzung würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Nachbarschaftliche Interessen und öffentliche Belange werden nicht gestört.

Anlage/n:

Flurkarte, Lageplan, Ansicht, Auszug B-Plan Nr. 3

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	

Antrag auf Befreiung der festgelegten Fußbodenhöhe OK FF max = 0,40 m

Bauherr: Torsten Schmidt
Am Tressower See 11
23966 Tressow

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Fachwerkbauweise
mit Garage

Bauort: B-Plan Gebiet Nr. 3 „Am See“, Bauplatz 2, 19417 Ventschow
Flur: 1, Flurstück: 389/17

B-Plan: Nr. 3 „Am See“ der Gemeinde Ventschow

Festsetzung laut B-Plan: OK FF max = 0,40 m über Straßenbezugspunkt

Begründung zur Befreiung:

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten vor Ort stellen wir einen Befreiungsantrag der festgelegten Fußbodenhöhe OKFF von 0,40 m um 60 cm auf **1,00 m**, wie im beiliegenden Höhenschnitt gezeichnet.

Bei einer Höhenlage von OK FF = 1,00 m über Straßenbezugspunkt ist die Anfüllung und Abtragung auf dem Baugrundstück ungefähr ausgeglichen, sodass der Erdboden auf dem Grundstück verbleiben kann. Die festgelegt maximale Traufhöhe von 4,50 m wird nicht überschritten. Die Abweichung ist städtebaulich und bautechnisch vertretbar, da sich das Baugrundstück in einer Hanglage befindet.

Bei einer angedachten Höhenlage laut B-Plan von 0,40 m wird das geplante Gebäude nahezu eingegraben und das Erdreich müsste vom Grundstück entfernt werden. Der B-Plan sieht für die Hanglage keinen entsprechenden Ausgleich der Höhenlage vor, die Durchführung der Festsetzung würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

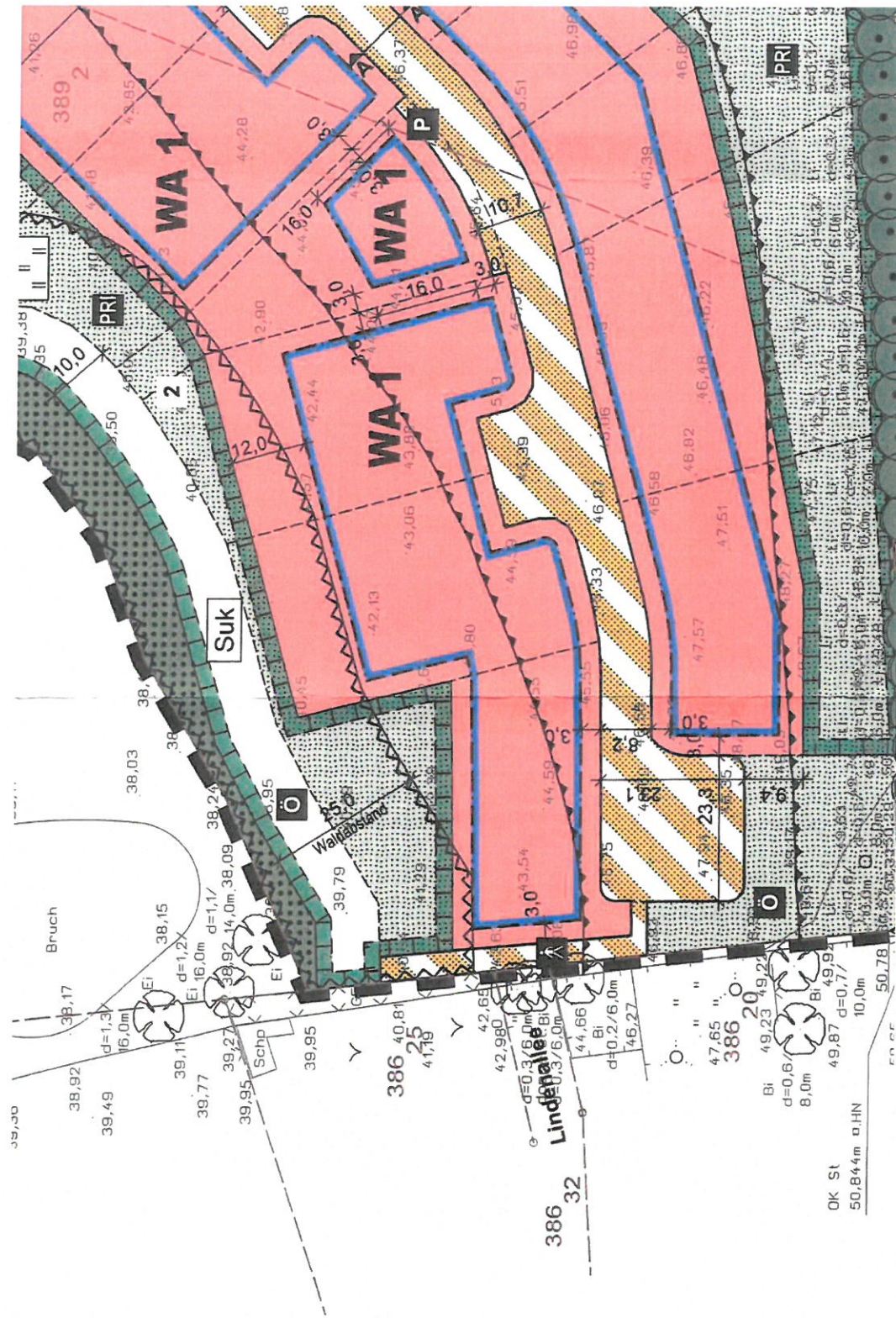
Nachbarschaftliche Interessen und öffentliche Belange werden nicht gestört.

Aufgestellt: Torsten Schmidt
Am Tressower See 11
23966 Tressow

Tressow, 12.10.2018

VVA 1		I
	GRZ 0,3	
		o

WA 2		I
	GRZ 0,3	
		o



- des § 10 des B.
- einschließlich al
- der Verordnung
- 1990 (BGBl. I S
- der Verordnung
- zeichenverordn
- Änderungen,
- des § 86 der L
- vom 15. Oktobe
- der Kommunalt
- vom 13. Juli 20

wird nach Beschluss
 Bebauungsplanes N
 389/1, 389/2, 390/4
 368/1
 bestehend aus Teil /

Verfahrensverme

1	Aufgestellt z Ventschow,
2	Das Amt für mit Schreib Ventschow,
3	Die Gemeir Begründung

-----9

1.4 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ innerhalb des im Plan gekennzeichneten 25 m Waldbandes Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen gestattet wären, nicht zulässig.

Grundsätzlich gilt § 20 des LWaldG M-V (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) vom 27. Juli 2011. Auf den Baugebietsflächen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestwaldbandsfläche von 25 m sind ausschließlich Carports und mindestens einseitig offene Lagerschuppen oder -dächer zulässig, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie, sind damit im Waldbestand weiterhin unzulässig.

1.5 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,0 m zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.6 Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 4,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/07.16 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 7 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ [dB(A)]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30