

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2019-1262 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 19.11.2019 Einreicher: Bürgermeisterin	
Beschluss über die Aufstellung und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am Schlossberg" in Scharfstorf - im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	04.12.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	17.12.2019	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet: Ortsteil/ Gemarkung Scharfstorf, Flur 1. Das Plangebiet liegt am östlichen Dorfrand, im nordöstlichen Teilbereich der Straße „ Am Schlossberg “ und umfasst die Flurstücke- Nr. 247/1 und 250. Das Grundstück ist mit einer maroden Scheune und einem einzelstehenden Wohnhaus bebaut.
2. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Grundfläche der abzureißenden Scheune. Die Einbeziehung des vorhandenen Wohnhauses in den Plangeltungsbereich dient der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Gebäudes auf der Grundlage eines qualifiziert beplanten Gebietes.
3. Da das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach den §§ 34 und 35 BauGB als nicht zulässig beurteilt wurde, erfolgt die Einbeziehung der Außenbereichsflächen zur Schaffung von Baurecht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zumachen.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
6. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Planungsanlass, Übersichtsplan, Entwurf und 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	

Planungsanlass und – ziel des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Am Schlossberg “ in Scharfstorf

Durch den Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft hat sich Scharfstorf zu einem Wohnstandort im ländlich geprägten Gebiet entwickelt. Scharfstorf ist ein lang gestrecktes Straßendorf mit einseitiger und im mittleren Abschnitt auch zweiseitiger Bebauung. Neben der alten Wohnbebauung sind in den letzten Jahren viele neue Wohngebäude entstanden. Baulichkeiten der alten Gutsanlage sind nicht mehr erhalten. Am östlichen Ortsrand steht noch ein altes, baufälliges Wirtschaftsgebäude (Scheune).

Der Entwicklung in Richtung eines Wohnstandortes Rechnung tragend, wurde der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich des Ortes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

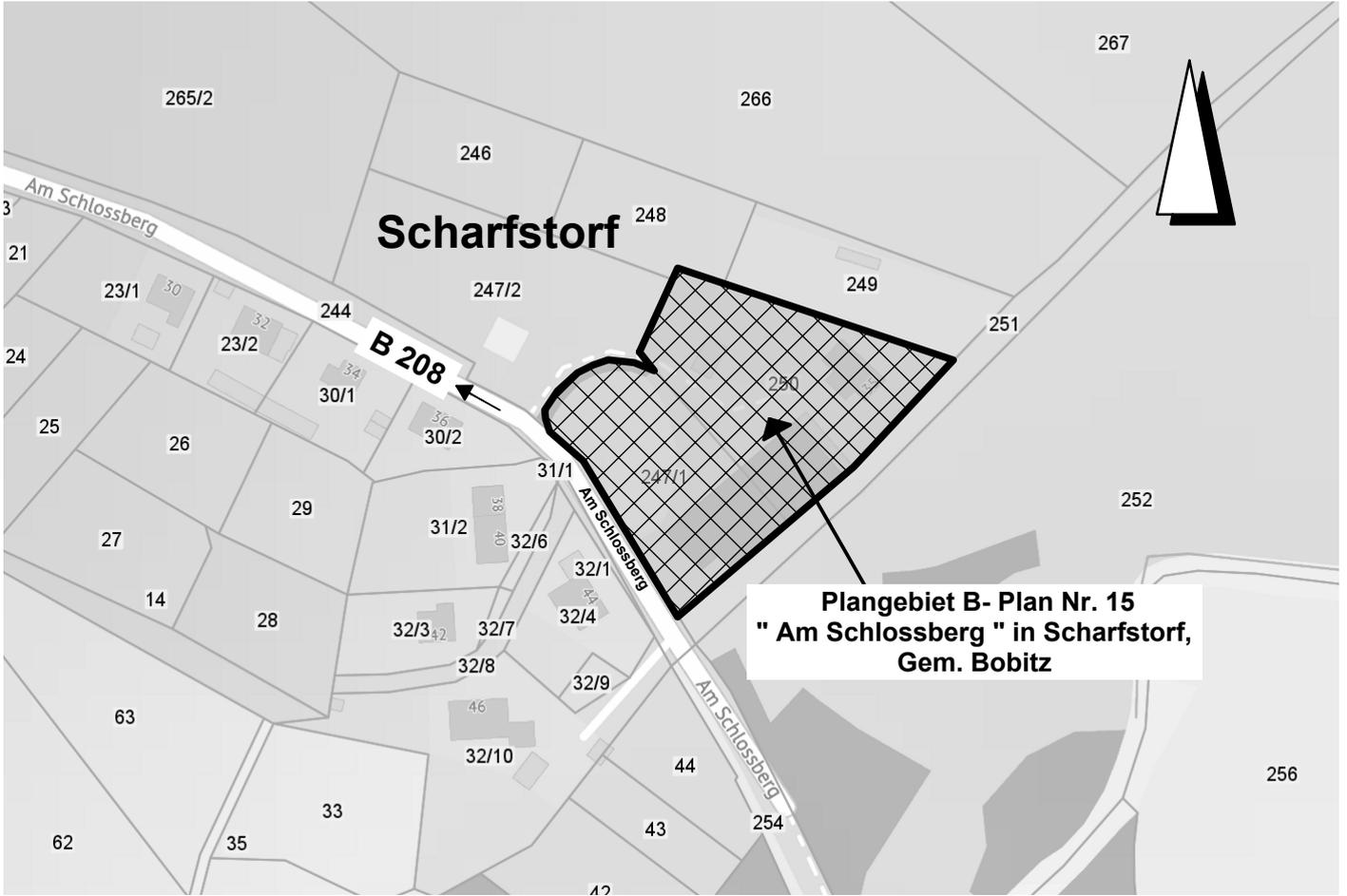
Im Jahr 2010 wurde durch eine Ergänzungssatzung Baurecht zur Lückenbebauung in zentraler Lage an der Dorfstraße geschaffen. Die geschlossene Bebauung entlang der Dorfstraße prägt das heutige Erscheinungsbild des Ortes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Am Schlossberg “ ist eine Maßnahme zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Abriss der maroden Scheune auf den Flurstücken- Nr. 247/1 und 250 und den Neubau eines Wohnhauses auf einer dauerhaft nicht mehr genutzten Fläche im Dorfgebiet. Da der bauliche Zustand des Gebäudes eine Sanierung oder Instandsetzung ausschließt und nur ein Abriss zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Frage kommt, soll dem Eigentümer die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Nachnutzung eröffnet werden. Ein entsprechender Bauantrag zur Errichtung eines Eigenheimes auf dem Scheunengrundstück wurde bisher aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt. *Der Antragsteller, Herr Michael Dahlke, hat sich verpflichtet, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung entstehen, zu übernehmen und bittet die Gemeinde das Planverfahren einzuleiten.*

Durch die Einbeziehung des vorhandenen Wohnhauses auf dem dahinterliegenden Teil des Flurstückes Nr. 250, Hausnummer 35, in den Plangeltungsbereich wird insgesamt der städtebauliche Zusammenhang zum bebauten Ortsteil hergestellt.



Scheunenuine auf den Flurstücken- Nr. 247/1 und 250 (Aufnahme Mai 2019)

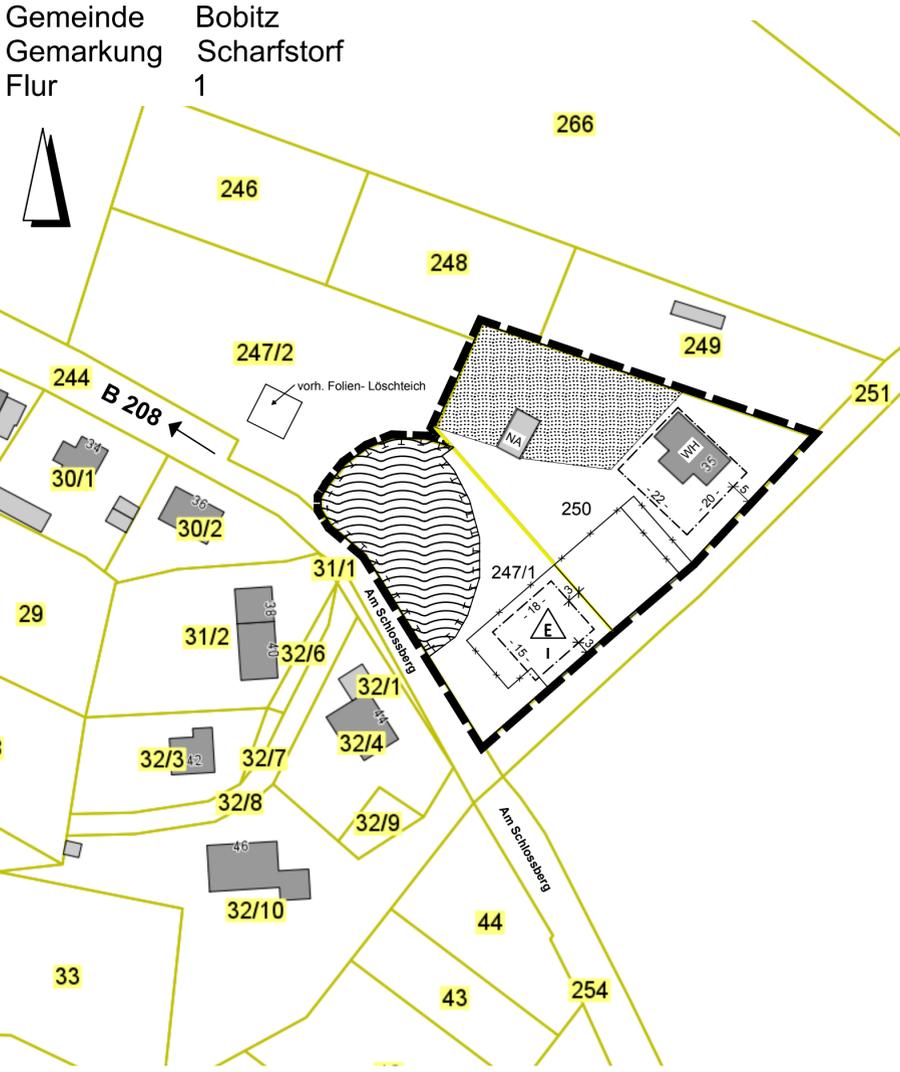


Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 " Am Schlossberg " in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000



Textliche Hinweise
Alltagsproblematik
 Eventuell anfallender Bauschutt 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 Untergrundes, wie abartig Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bodendenkmale
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
TH max	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
25°-50°	Dachneigung (DN)	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
■	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
■	hier: private Grün- und Gartenfläche	
■	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
■	Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
■	Kleingewässer	
Sonstige Planzeichen		
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 247/1	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3x	Maßlinien mit Maßangaben	
■	Abriß Scheunruine	
■	vorh. Gebäude und Anlagen	
NA	Nebenanlage	
WH	Wohnhaus	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	I
Grundflächenzahl		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o	SD, KWD, WD DN 25°-50° TH= 4,00 m FH= 9,50 m

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet gem. § 1 (3) BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
 Nicht zulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

2.1. Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes der Straße. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

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

3.1. Überschreitung der Baugrenze
 Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

4. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften
 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

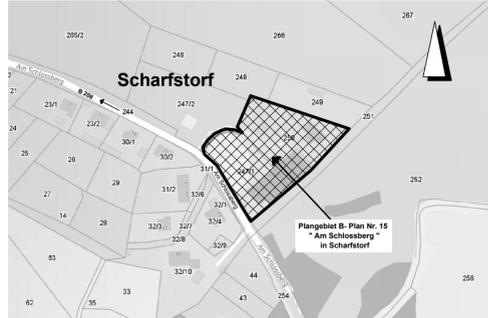
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Am Schlossberg “ in Scharfstorf.

§ 2 Baugestalterischen Festsetzungen

Dächer
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.

Ordnungswidrigkeit
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.



Satzung der Gemeinde Bobitz

über den Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “ in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der vor dem 13. Mai 2017 gefaßten Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Bebauungsplanverfahren folgende Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “ für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Scharfstorf, Flur 1, Flurstück-Nr. 247/1 und 250, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom	Bobitz, den	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom	Bobitz, den	beteiligt worden. Der Bürgermeister
3.	Die Gemeindevertretung hat am	Bobitz, den	den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom	Bobitz, den	über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bürgermeister
5.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom	Bobitz, den	bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bürgermeister
6.	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
7.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am	Bobitz, den	geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bürgermeister
8.	Der Bebauungsplan wurde am	Bobitz, den	von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Der Bürgermeister
9.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „ Am Schlossberg “, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	Bobitz, den	Der Bürgermeister
10.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.	Bobitz, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Bobitz
 Landkreis Nordwestmecklenburg
Bebauungsplan Nr. 15
„ Am Schlossberg “ in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Entwurf Stand: 19.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 4. Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4. Gestalterische Festsetzungen
- 5. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 6. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 7. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 8. Bodendenkmale**
- 9. Umweltbelange**



Scheunenuine auf den Flurstücken- Nr. 247/1 u. 250 (Aufnahme 05/2019)

Da das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als nicht zulässig beurteilt wurde, erfolgt die Einbeziehung der Außenbereichsflächen zur Schaffung von Baurecht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Scharfstorf anschließen und nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b

BauGB erfüllt. Da es sich um die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene handelt, besteht keine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

4. **Festsetzungen**

4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung abgestellt. Um diese Zielstellung wirksam umzusetzen werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- 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)

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

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

als unterer Bezugspunkt,

die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes

als oberer Bezugspunkte,

die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Dorfbauweise ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

4.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So wird als zulässige Dachform auch das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 25°-50° möglich sein.

5. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung ist über die Dorfstraße „Am Schlossberg“ sichergestellt. Die Dorfstraße bindet an die Bundesstraße B 208, die von Wismar nach Bobitz führt, an und erschließt die vorhandene und geplante Bebauung der Ortslage.

6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Scharfstorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss ist durch die Bauherren zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

° Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus einem vorhandenen Folien-Löschteich auf dem Flurstück Nr. 247/2 sichergestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Entnahmestelle.

Abwasserentsorgung

° Schmutzwasserableitung

In Scharfstorf betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz, an das Anschlussmöglichkeit besteht.

Der Anschluss ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen.

° Niederschlagswasserableitung

Das von bebauten und künstlich befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Ferner besteht die Möglichkeit, das Regenwasser in das vorhandene Kleingewässer abzuleiten.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

° **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

7. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden (§ 202 BauGB), Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

8. **Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:
Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin