

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV02/2011-227 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 14.03.2011 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Zurow "Mischgebiet Krassow Süd"		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	22.03.2011	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	12.04.2011	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Lübow stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Mischgebiet Krassow Süd“ der Gemeinde Zurow zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Lt. Begründung möchte die Gemeinde Zurow in der Ortslage Krassow die Anordnung verschiedener gewerblicher Unternehmen weiter entwickeln. Mit dem bebauungsplan werden die planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes geschaffen, das neben der geplanten gewerblichen Nutzung auch die bereits vorhandene Wohnnutzung berücksichtigt.

Anlage/n:

Auszug aus dem Vorentwurf
Auszug aus den 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	

Planzeichenerklär

an Nr. 11
Süd"

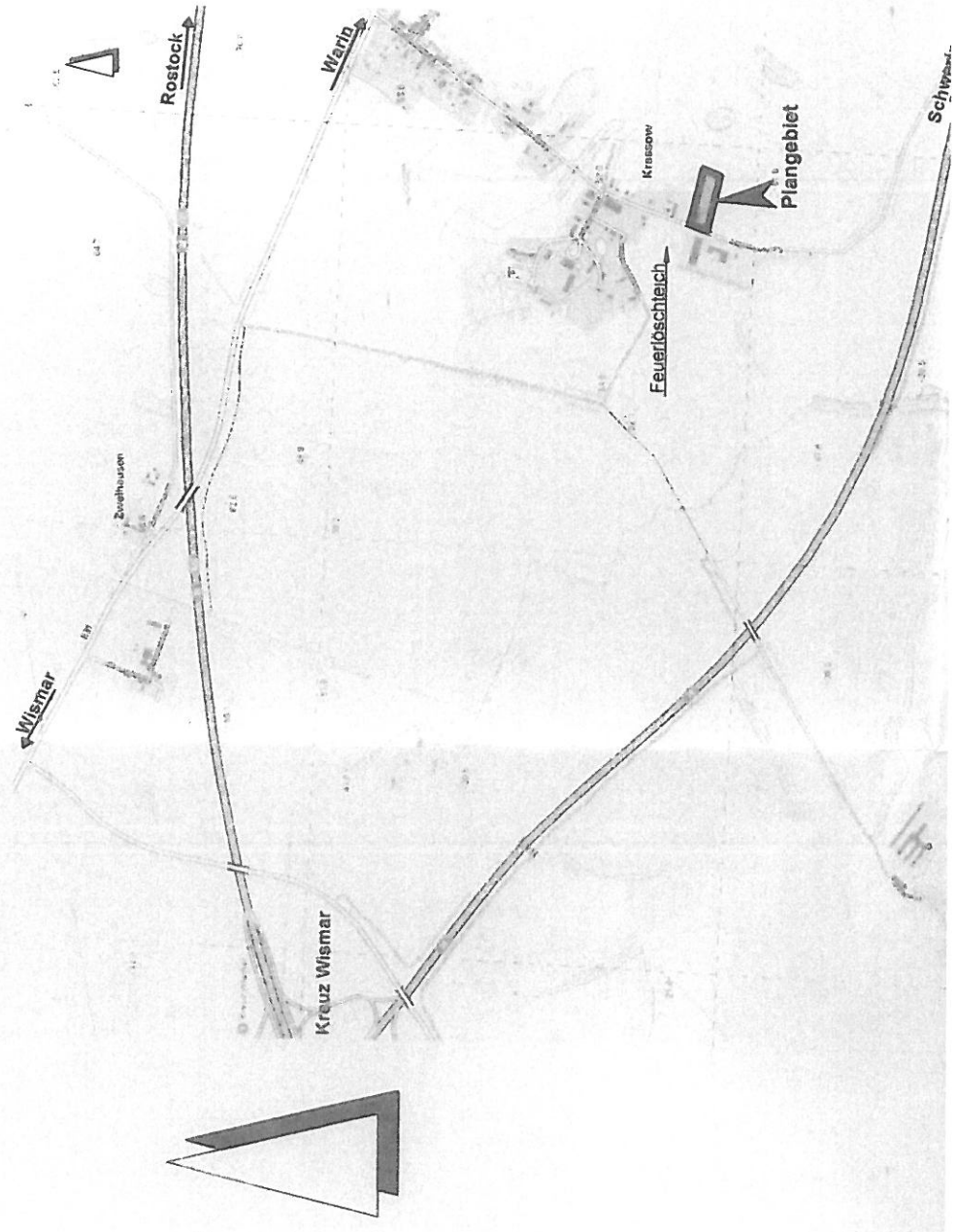
Planzeichen Erläuterung
I. Festsetzungen

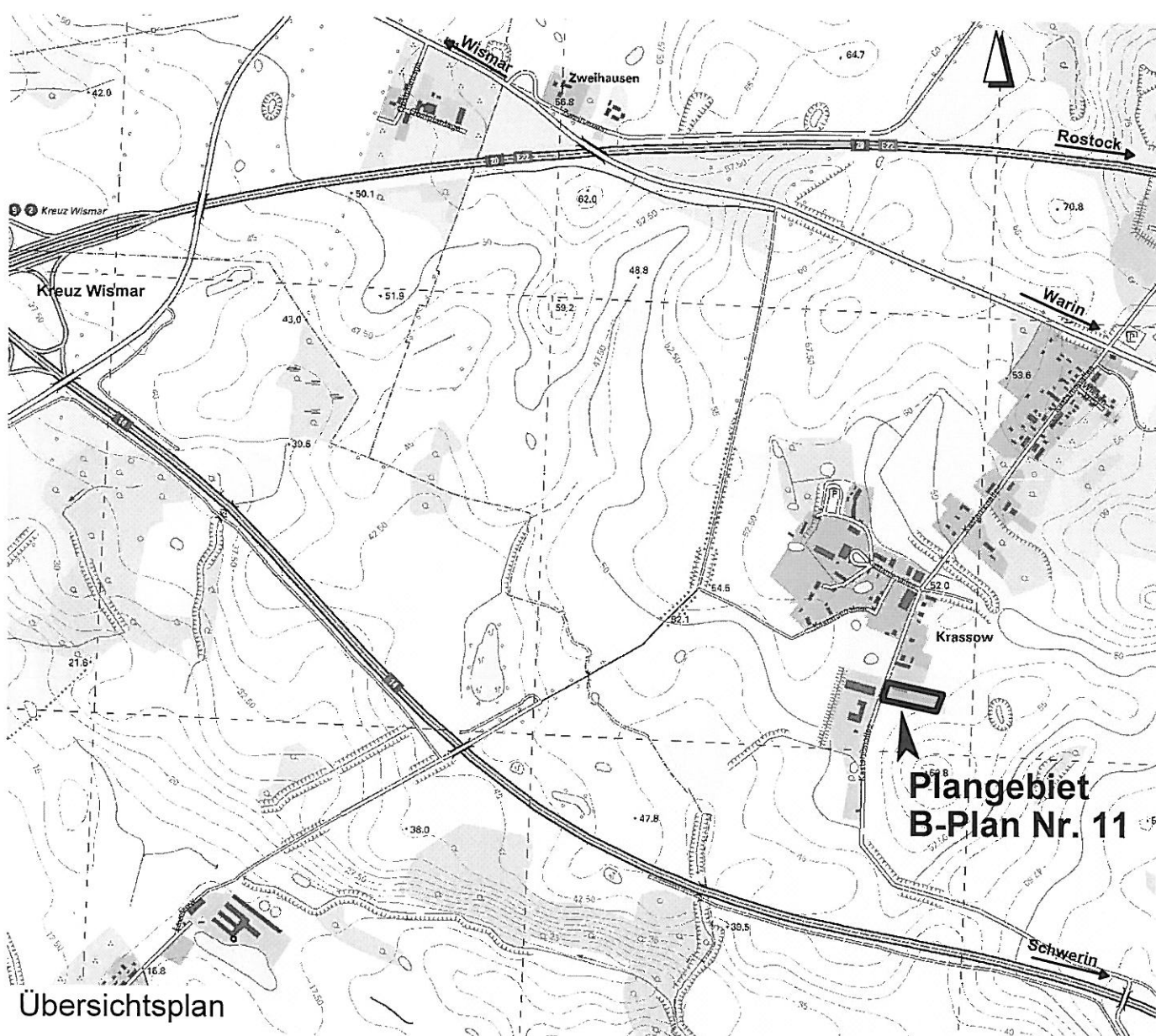
Mi Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet

GRZ Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
FH = z B 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
TH = z B 7,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
SD, WD, PD Satteldach, Walmdach, Pultdach
DN Dachneigung

O Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
offene Bauweise
E D H Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppen
Baugrenze

Verkehrsflächen (öffentlich)
Ein- bzw. Ausfahrt





Gemeinde Zürow

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 11

"Mischgebiet Krassow Süd"

Vorentwurf

Stand: 25.01.2011

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Teil II

Überschläglicher Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der südliche Ortsrandbereich der Ortslage Krassow wird durch eine Anordnung verschiedener gewerblicher Unternehmen geprägt. Die Gemeinde möchte diese Entwicklung weiter fördern. Mit der Ansiedelung neuer gewerblicher Unternehmen in der Gemeinde können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nur im Straßenbereich bebaute Grundstück an der südlichen Ortsrandgrenze beschlossen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebiet geschaffen, das neben der geplanten gewerblichen Nutzung auch die bereits vorhandene Wohnnutzung berücksichtigt.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen sowie Wohngebäude entsprechend seiner gestalterischen Vorstellungen realisieren zu können.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.1	Bebaubare Fläche (nach GRZ 0,4 + max 50 % mögl. Überschreitung)	3600,00	47,43
1.2	Grünflächen auf Grundstücken	2418,00	31,86
2.	Festgesetzte Bepflanzung im Plangebiet	457,00	6,02
3.	Verkehrswege + Verkehrsgrün	1115,00	14,69
Gesamtfläche des Plangebietes		7590,00	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379)

Kartengrundlage sind der Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbilder aus dem GIS.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan, der für die ehemalige Gemeinde Krassow aufgestellt wurde, ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der vorliegende B-Plan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Geltungsbereich

Plangebiet : Gemeinde Zurow
Gemarkung Krassow
Plangeltungsbereich : Flurstücke Nr. 161/1 und 161/2, Flur 1 der Gemarkung Krassow.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.590 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden : durch ein bebautes gewerblich genutztes Grundstück
sowie durch eine Brach- und Grünlandfläche,
im Westen durch die Kastanienallee und dem Gewerbekomplex
im Osten durch eine Brach- und Grünlandfläche,
im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, auf dem Grundstück eine gewerbliche und Wohnnutzung zu ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung werden die Baugebiete als Mischgebiet entsp. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte entsprechend der geplanten Nutzung.

Entsprechend den § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden aber folgende im Mischgebiet zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzungen der maximalen Grundflächenzahl bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Trauf- und Firsthöhen, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügt.

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

als unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes festgesetzt

als obere Bezugspunkte: Traufhöhe: Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

Firsthöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches, bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei Pultdächern als die oberste Dachbegrenzungskante

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Je nach Baugebiet können die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser bzw. als Hausgruppen errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Kastanienallee. Die vorhandene Zufahrt für das Grundstück wird weiter genutzt, verlängert und am Ende mit einer Wendeanlage versehen. Dadurch werden die rückwärtigen Grundstücksflächen verkehrstechnisch erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits erschlossen, da sich in Straßennähe ein Wohngebäude befindet. Für die geplante Bebauung ist ggf. eine Erweiterung erforderlich.

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden unter Zugrundelegung der zum Vorentwurf eingehenden Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen diesbezüglich ergänzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den nahe gelegenen Teich abzuleiten.

Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich. Die erforderliche Löschwassermenge kann aus dem vorhandenen Teich auf der gegenüberliegenden Straßenseite entnommen werden. Die Löschwasserentnahmestelle ist entsprechend auszubilden und zu kennzeichnen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen dem öffentlichen Verkehrsweg und dem geplanten Wohn- und Gewerbegrundstücks befindet sich das gemeindeeigene Flurstück Nr. 161/1. Um die Erschließung des dahinter liegenden Grundstückes rechtlich auch weiterhin zu sichern, werden für die Erschließungs- und Entwässerungsleitungen sowie für die verkehrliche Erschließung des Grundstückes Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Grundstückes sowie für die Versorgungsunternehmen ausgewiesen.