

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Ventschow		Vorlage-Nr: VO/GV11/2012-230
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 02.01.2012
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Stellungnahme der Gemeinde Ventschow zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte" der Gemeinde Hohen Viecheln</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	30.01.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohen Viecheln Mitte“ der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeindevertretung Ventschow hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bau- und ordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Hohen Viecheln geschaffen werden. Außerdem ist eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, um für die Gemeinde Unterstell- und Lagermöglichkeiten für Material und Geräte z.B. für die Grün- und Straßenunterhaltung bereitzustellen. Die Gemeinde Ventschow wird, als Nachbargemeinde, am B- Plan Verfahren beteiligt.

**Anlage/n:**

Auszug B-Plan + Auszug Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	

# im beschleunigten Verfahren nach § 1

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln  
 Gemarkung : Hohen Viecheln  
 Flur : 2

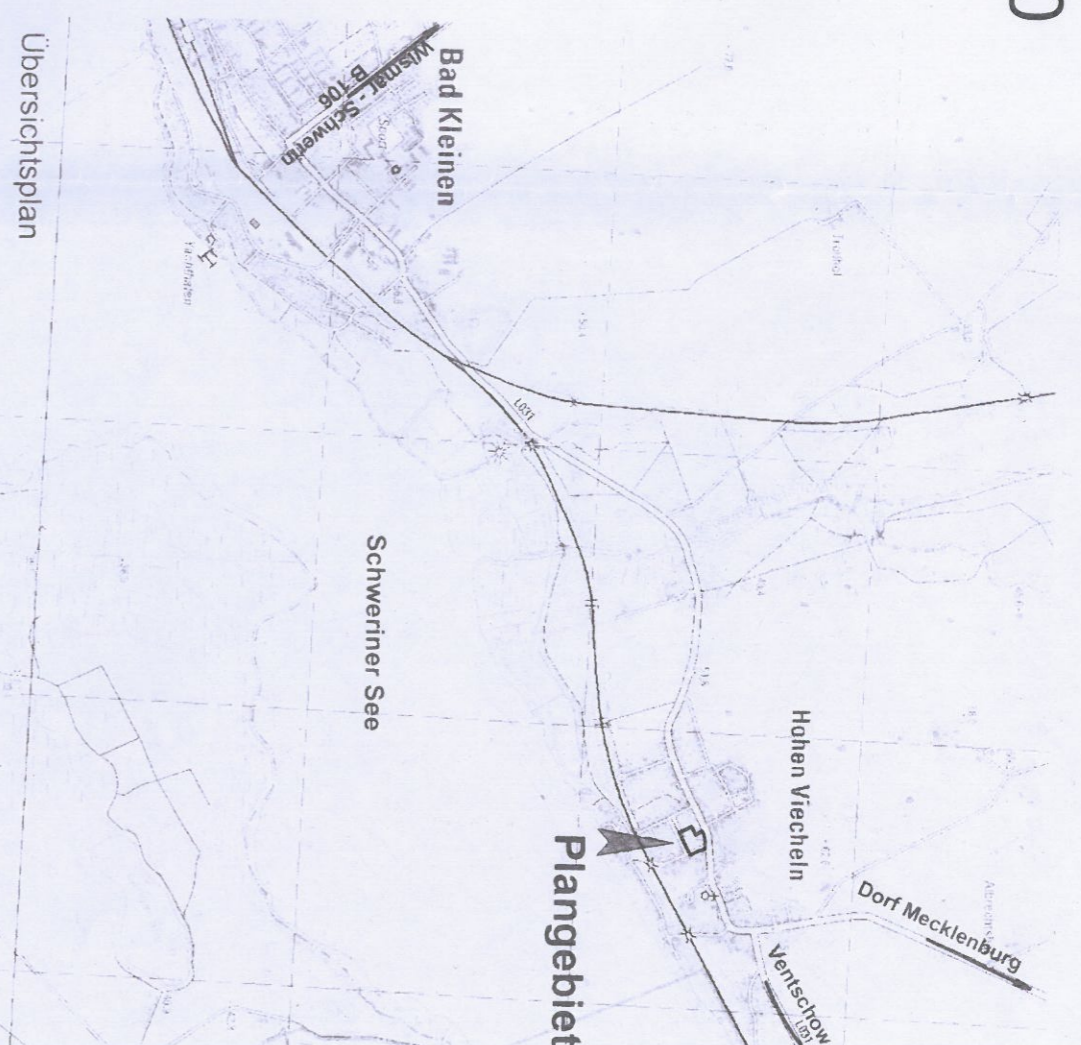


### Nutzungsschablone

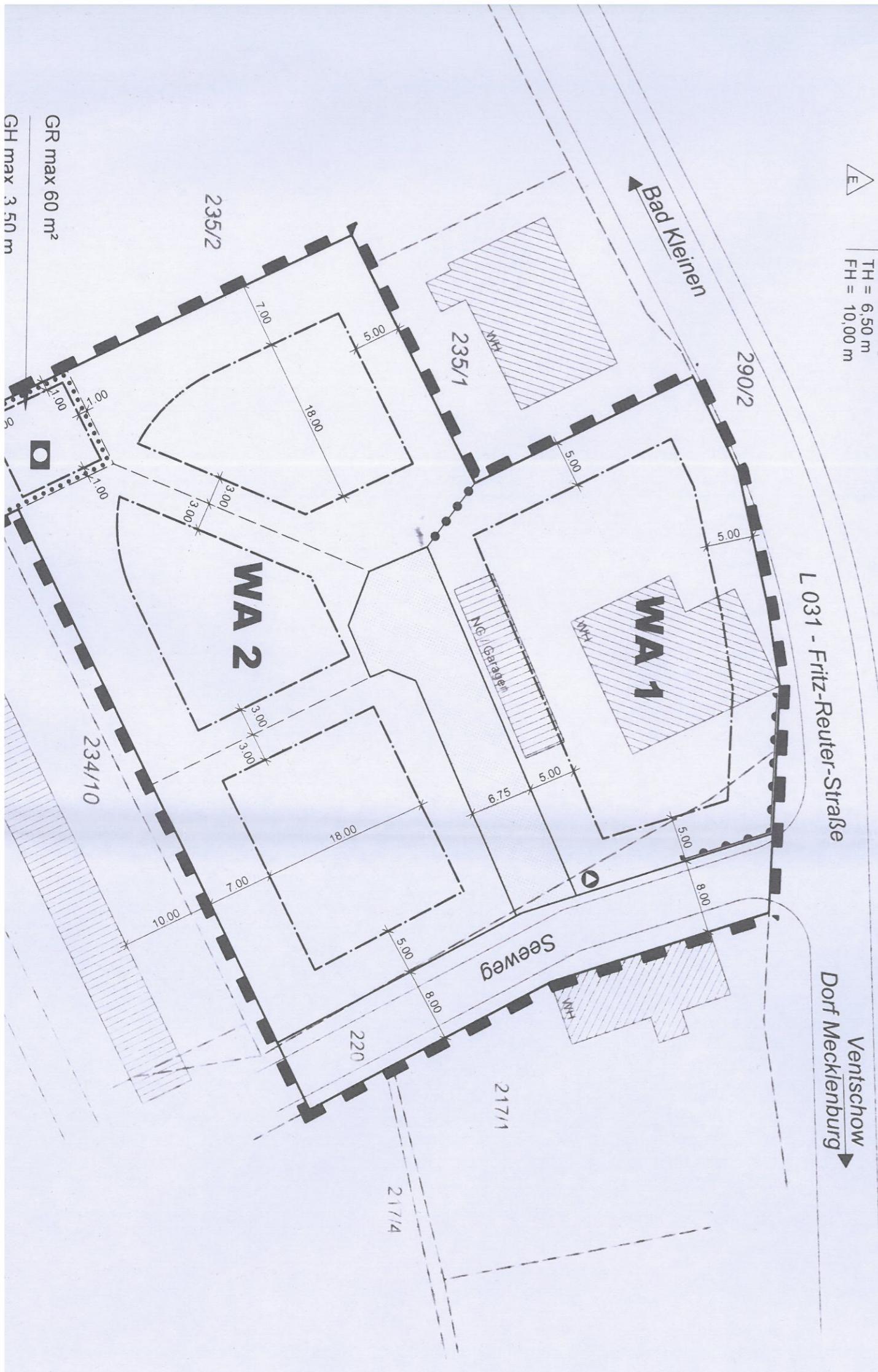
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	

WA 1	Dachform	Dachneigungen	Traufhöhe	Firsthöhe	DNG	TH	FH
0,40	II						
0	SD, KWD, WD	22°-48° DNG	TH = 6,50 m	FH = 10,00 m			

0,25	WA 2	II					
0	SD, KWD, WD	22°-48° DNG	TH = 6,50 m	FH = 10,00 m			



Übersichtsplan



GR max 60 m<sup>2</sup>

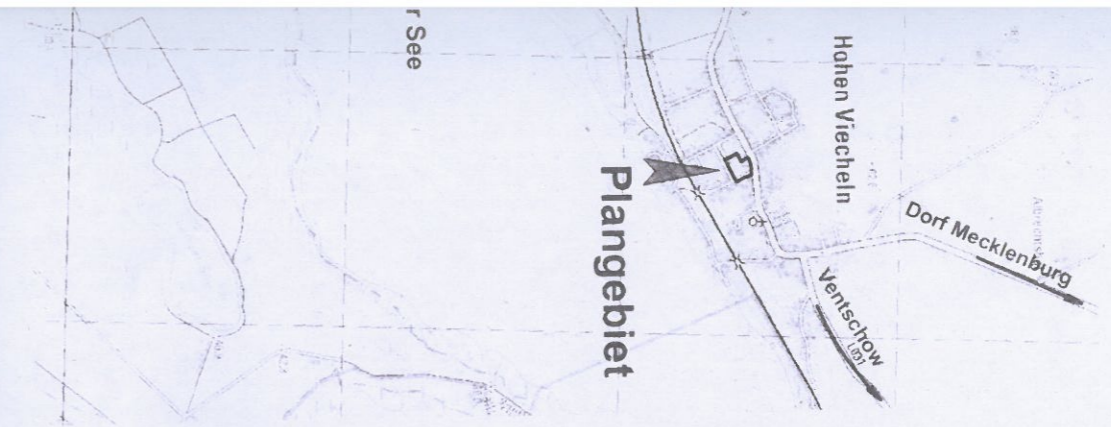
GH max 3,50 m

# Mr. 9 "Hohen Viecheln Mitte"

## nach § 13a BauGB

### Planzeichenerklärung

### Teil B - T



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
z.B. 0,40	GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
60 m²	GR - Grundfläche als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
SD, WD, KWD	Satteldach (auch versetzt), Walmdach, Krüppelwalmdach	
DNG	Dachneigung (DNG)	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	
o	Baugrenze	
<b>Bauflächen für den Gemeinbedarf</b>		
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB
	hier: Stützpunkt Gemeindeverwaltung	
<b>Verkehrsflächen (öffentlich)</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
	hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
	Abfallbehältersammelplatz	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO

### Örtliche B

gem. § 9 (4) BauGB i. V

§1	GELTUNGSBE Der Geltungsbereich im Geltungsbereich	
§2	BAUGESTALT 1. Dächer Die zulässigen Dächer sind mit Dachdachaufbauten Hauptfirsthöhe i Dächer von Nebenzubilden. 2. Außenwände zulässiges Maß - Sichtmauerwerk - verputzte bzw - Fachwerkwand - für Wintergärt - andere Materialien 3. Nebenanlagen Nebenanlagen Gas- oder Ölbo unterzubringen Müllbehälter sind oder Holzzäun 4. Garagen / Car Bei direktem A - Bei Beibehalt des Hauptda - Die Außenw Konstruktion - Abweichend auch von der	
§3	Darstellung ohne Normcharakter vorhandene Gebäude und baul. Anlagen WH - Wohnhaus, NG - Nebengebäude	
§4	Flurstücksgrenzen Bestand 235/2 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Maßlinie mit Maßangabe	
§5	8,00 Maßlinie mit Maßangabe	
§6	TEXTLICHE HINWEISE Altlastenproblematik	

## 1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Hohen Viecheln.  
Durch Nachverdichtung des Quartiers an der Fritz-Reuter-Straße Ecke Seeweg kann eine Baulandreservefläche in zentraler Ortslage erschlossen werden.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht gegeben sind.

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist dieser im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt.

### Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.	Bebaubare Fläche nach GRZ	3958,2	81,76
2.	Verkehrsflächen	757,4	15,64
3.	Gemeinbedarfsfläche nach GR	126,1	2,60
Gesamtfläche des Plangebietes		4841,7	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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- 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

Kartengrundlage ist die Flurkarte (Vermessung) und Luftbilder aus dem GIS.

**Begründung zum B-Plan Nr. 9 „Hohen Viecheln Mitte “  
der Gemeinde Hohen Viecheln**

Entwurf

Stand: 05.12.2011

### 3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Hohen Viecheln
	Gemarkung	Hohen Viecheln
	Flur	2

Plangeltungsbereich: umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 235/2 und 220

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch die öffentliche Straße (Fritz-Reuter-Straße) und durch ein bebautes Wohngrundstück (235/1)
Im Westen	:	durch eine öffentliche Grünfläche und ein bebautes Wohngrundstück (235/1)
Im Osten	:	durch die öffentliche Straße Seeweg
Im Süden	:	durch einen Garagenkomplex

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

### 4. Festsetzungen

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Flächen sind an der geplanten Nutzung und der umliegenden Bebauung orientiert.

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel in der Ortslage Hohen Viecheln eine ungeordnete Fläche zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen.

Außerdem ist eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, um für die Gemeinde Unterstell- und Lagermöglichkeiten für Material und Geräte z.B. für die Grün- und Straßenunterhaltung bereitzustellen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die beiden Wohnbaugebiete wird in den einzelnen Ausweisungen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen, Dachform und Dachneigung bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird in den WA-Gebieten durch die Grundflächenzahl bestimmt.

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

*als unterer Bezugspunkt* die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes

<i>als obere Bezugspunkte</i>	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, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante) definiert.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

*als unterer Bezugspunkt* die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes

*als obere Bezugspunkte* Gebäudehöhe: Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, bei Zelt- und Turmdächern als oberster Dachbegrenzungspunkt sowie bei Attikausbildung als oberste Außenwandbegrenzungskante definiert.

#### **4.3 Bauweise**

Im Bebauungsplan ist für die einzelnen Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze ist zulässig.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig sind:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Fritz-Reuter-Straße und dem Seeweg und der straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
2. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren Flucht und den Straßengrenzen der Fritz-Reuter-Straße und dem Seeweg) ist nicht zulässig.

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über den Seeweg und die Fritz-Reuter-Straße erschlossen. Eine Stichstraße für die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die ca. 40 m lange Straße wird am Ende aufgeweitet, um eine Wendemöglichkeit für kleinere Fahrzeuge zu schaffen.

Um die Verkehrssicherheit im Anschlussbereich Fritz-Reuter-Straße – Seeweg zu verbessern werden für das anschließende Grundstück Ein- und Ausfahrten im unmittelbaren Eckbereich ausgeschlossen.

#### **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird über die Straße Seeweg bzw. der Fritz-Reuter-Straße erschlossen. In diesen Straßen befinden sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen.

##### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

##### **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Der Versorgungsträger wird im Rahmen der TÖB-Beteiligung am Planverfahren beteiligt. Die Informationen und Angaben aus der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.