

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow		Vorlage-Nr: VO/GV02/2012-283
Federführend: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 02.01.2012
		Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde Lübow zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hohen Viecheln Mitte" der Gemeinde Hohen Viecheln		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	21.02.2012	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hohen Viecheln Mitte“ der Gemeinde Hohen Viecheln zuzustimmen. Die Gemeindevertretung Lübow 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 Lübow wird, als Nachbargemeinde, am B- Plan Verfahren beteiligt.

Anlage/n:

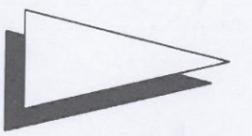
Auszug B-Plan + Auszug Begründung

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	

im beschleunigten Verfahren nach § 1

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Hohen Viecheln
 Gemarkung : Hohen Viecheln
 Flur : 2



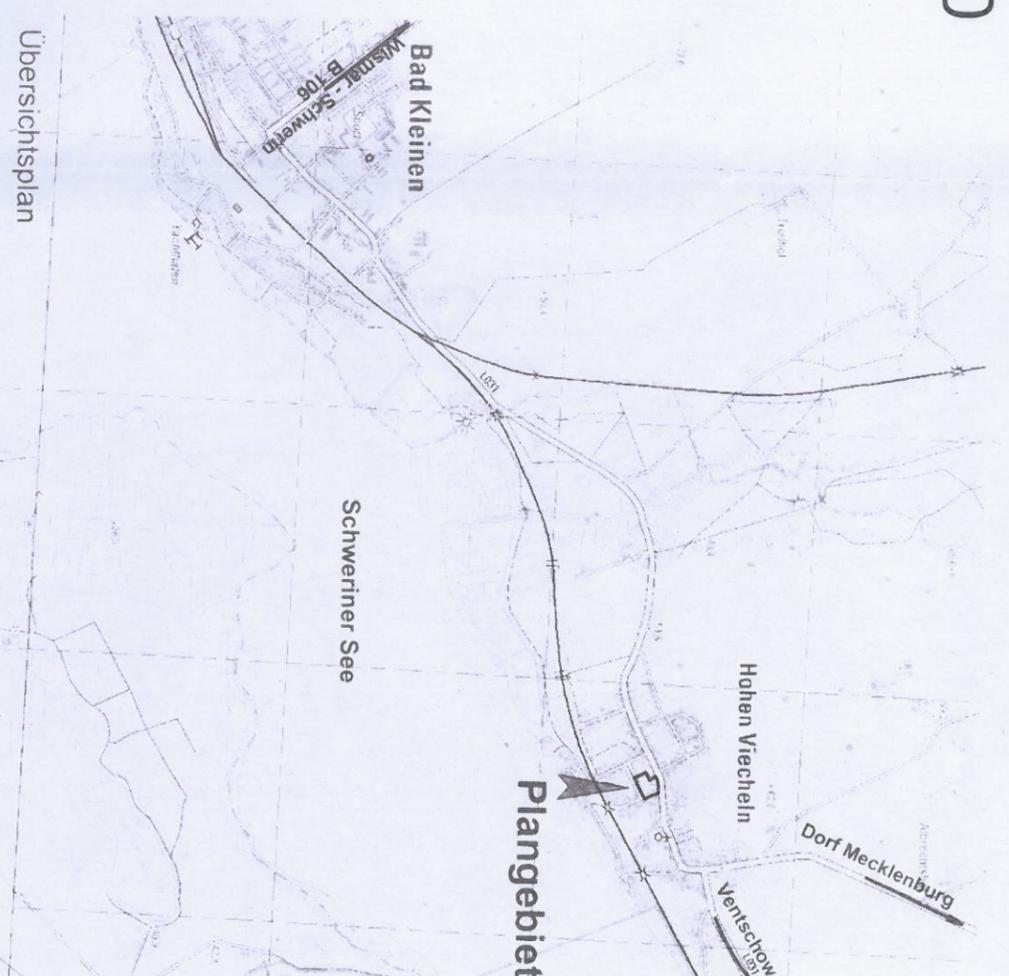
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
---------------------------	------------------------

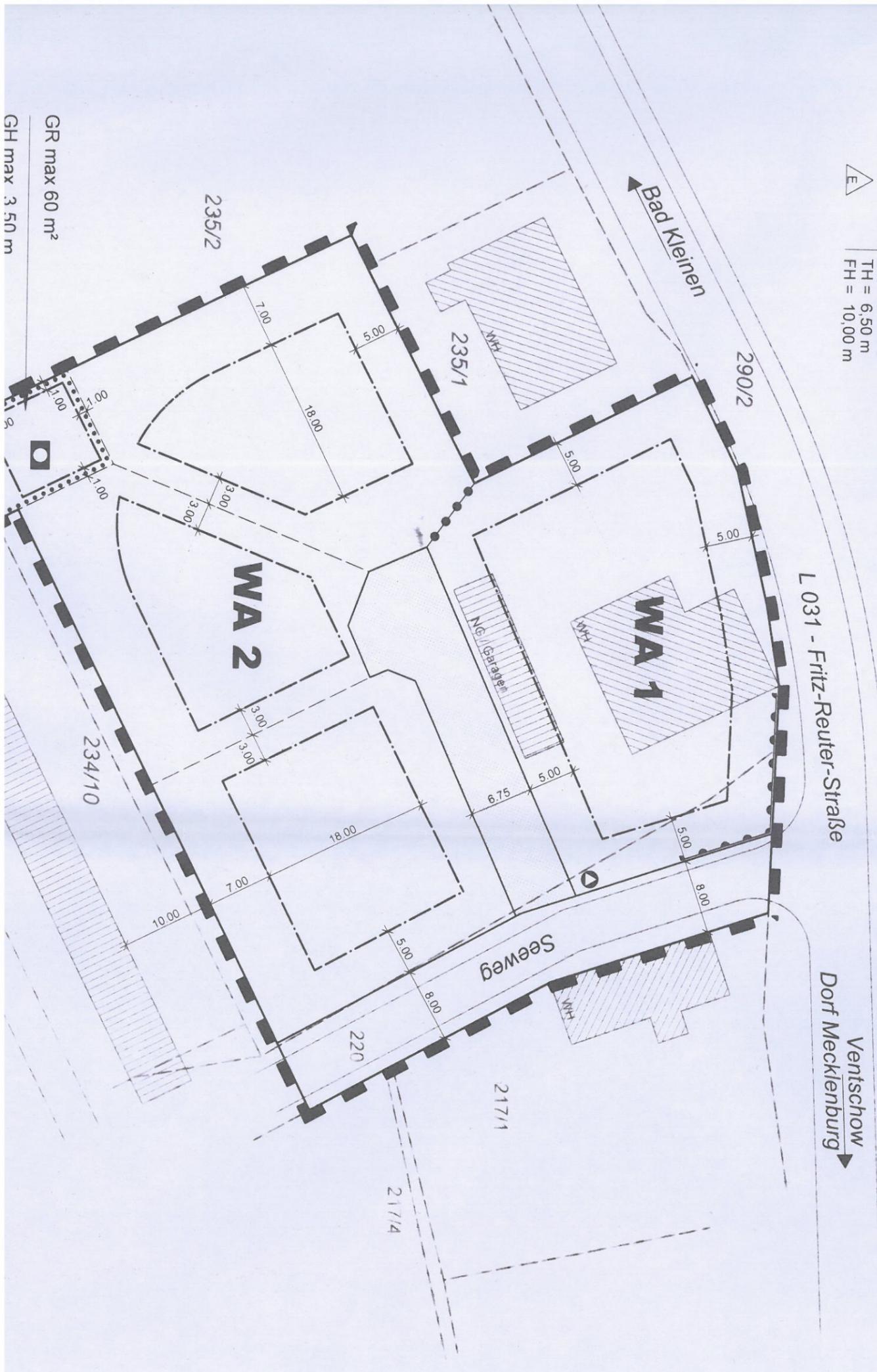
Bauweise	Dachform	Dachneigungen	Traufhöhe	Firsthöhe	DNG	TH	FH
----------	----------	---------------	-----------	-----------	-----	----	----

WA 1	0,40	0	II	SD, KWD, WD	22°-48° DNG	TH = 6,50 m	FH = 10,00 m
WA 2	0,25	0	II	SD, KWD, WD	22°-48° DNG	TH = 6,50 m	FH = 10,00 m

0	△ E	SD, KWD, WD	22°-48° DNG	TH = 6,50 m	FH = 10,00 m
---	-----	-------------	-------------	-------------	--------------



Übersichtsplan



GR max 60 m²

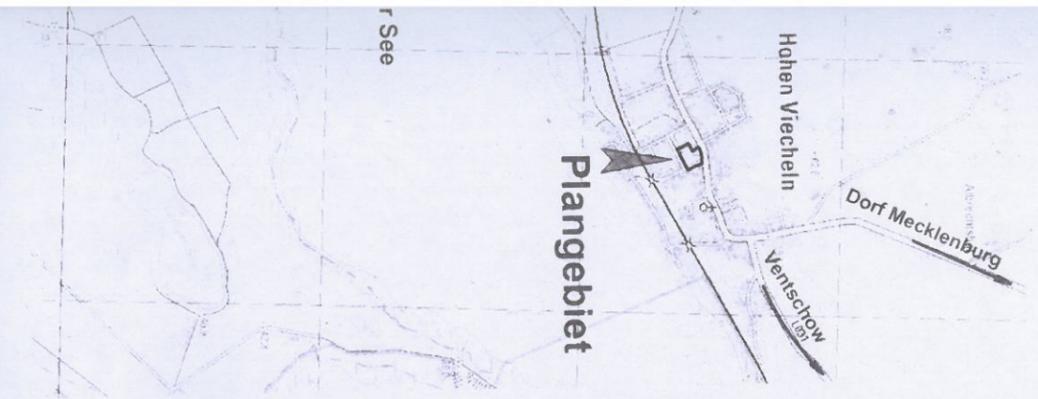
GH max 3,50 m

Mr. 9 "Hohen Viecheln Mitte"

nach § 13a BauGB

Planzeichenerklärung

Teil B - T



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,40	GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
60 m²	GR - Grundfläche als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
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)	
Bauweise, Baugrenzen		
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Bauflächen für den Gemeinbedarf		
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB
	hier: Stützpunkt Gemeindeverwaltung	
Verkehrsflächen (öffentlich)		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
	hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
	Abfallbehältersammelplatz	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO

1.	PLANUNGSRECH
1.1	Baugebiet gemäß WA - allgemeines
1.2	Ausschluss von f In den allgemeiner
2.	Maß der bauliche
2.1	Höhe baulicher A Die Traufhöhe ist c Die Firsthöhe wird beiden Dachscher Die maximale Geb grenzungspunkt st Als unterer Bezug Höhenlage des zu
3.	Überbaubare Gr
3.1	Gemäß § 23 (5) E sind Gebäude als zwischen den Str deren Flucht ausg
3.2	Gemäß § 23 (5) E ist auf den nicht u Straßengrenzen c (Carports) nicht z
4.	Ableitung des R Das auf den bebo versickern bzw. a

Örtliche B

gem. § 9 (4) BauGB i. V

§1	GELTUNGSBEI Der Geltungsbe im Geltungsber
§2	BAUGESTALT
1.	Dächer Die zulässigen l Sie sind mit Dar Dachaufbauten Hauptfirsthöhe i Dächer von Nel auszubilden.
2.	Außenhände zulässiges Mat - Sichtmauerwe - verputzte bzw - Fachwerkwän - für Wintergärt - andere Materi nicht zulässig s - hochglänzend - Verkleidunge
3.	Nebenanlage Nebenanlagen Gas- oder Oibx unterzubringen Muldebehälter si oder Holzzäun
4.	Garagen / Cai Bei direktem A - Bei Beibehalt des Hauptda - Die Außenw Konstruktion - Abweichend auch von der

II.	Darstellung ohne Normcharakter vorhandene Gebäude und baul. Anlagen WH - Wohnhaus, NG - Nebengebäude
235/2	Flurstücksgrenzen Bestand Nummer des Flurstükes
8 00	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen Maßlinie mit Maßangabe

TEXTLICHE HINWEISE

Alllastenproblematik

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 m² 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 ²	%
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.