Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2012-508 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 24.04.2012 Einreicher: Bürgermeister

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf "Gut Saunstorf – ein Ort der Stille" Satzungsändernder Beschluss / Aufstellungs-, Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.04.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	07.05.2012	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz fast den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf „Gut Saunstorf – ein Ort der Stille“ im Bereich des Flurstücks 16/2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Zielsetzungen in diesem Bereich werden überarbeitet. Es werden veränderte Festsetzungen zur Traufhöhe, zu den Dachformen und zur Ausgleichs- und Ersatzregelung getroffen.
3. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
4. Die Planbereichsgrenzen berühren den unmittelbar von den Änderungen betroffenen Bereich.
5. Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz billigt die Entwürfe für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB.
7. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht erforderlich ist und kein Umweltbericht notwendig ist.
8. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Sachverhalt:
Die Gemeinde Bobitz hat einen Bauantrag auf dem Flurstück 16/2 zu beurteilen. Der Antrag weist von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Auf Antrag des Vorhabenträgers soll der Bebauungsplan in einzelnen Punkten überarbeitet werden. Dies betrifft:
- Die Festsetzungen zur Traufhöhe.
- Die Festsetzungen zum Walm-/Flachdach für Anbauten.
- Die Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Aufgrund der Änderungen ist ein Satzungsändernder Beschluss notwendig.

Anlage/n:
Darlegungsinhalte, Änderungsbereiche
Lageplan, Obstbaumpflanzung
Lage- und Höhenplan, B-Plan Auszug

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	

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Teilbereich Saunstorf „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“

Hier: Darlegung der Inhalte

Die Festsetzung zum Bezugspunkt und zur Traufhöhe lautet bisher:

I.2.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben für Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils in unbeeinträchtigtem Zustand, HN – Höhen. Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Oberkante des Gebäudes (OK) ist die maximale Höhe bei Flachdächern. Sie kann aufgrund geringer Gefälleneigungen geringfügig höher sein als die Traufhöhe, die der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut entspricht.

Die Festsetzung zur Höhenlage mit den allgemeinen Daten bleibt erhalten. Das heißt:

Als Bezugspunkt für Höhenangaben für Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils in unbeeinträchtigtem Zustand, HN – Höhen. Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Oberkante des Gebäudes (OK) ist die maximale Höhe bei Flachdächern. Sie kann aufgrund geringer Gefälleneigungen geringfügig höher sein als die Traufhöhe, die der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut entspricht.

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Teilbereich Saunstorf „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“

Hier: Darlegung der Inhalte

I.5 HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbeeinträchtigten Zustand, HN-Höhe.
Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.
Innerhalb der Sonstigen Sondergebietes SO 2 bis SO 5 darf die Sockelhöhe für die vorgesehenen Beherbergungsgebäude maximal 0,60 m betragen.

Die Festsetzung zur Höhenlage mit den allgemeinen Daten bleibt erhalten.
Das heißt:

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbeeinträchtigten Zustand, HN-Höhe.
Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Für das Gebiet des betroffenen Flurstücks 16/2 wird geregelt:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten wird eine Veränderung der Traufhöhe auf 4,50 m als angemessen angesehen. Dies bedeutet, dass unter Abzug der zulässigen Sockelhöhe von 0,30 m 4,20 m für das Gebäude als Traufhöhe festgesetzt werden. Es wird eine grundstücksbezogene Festsetzung als angemessen angesehen. Diese Festsetzung wird ermöglicht, weil das Gebäude weiterhin fern von der Straße errichtet wird. Zur Straße hin flacht das Gebäude durch die Anbauten ab. Deshalb wird eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die sonst übliche Festsetzung zur Traufhöhe getroffen.

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Teilbereich Saunstorf „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“

Hier: Darlegung der Inhalte

Änderung der Dachform und der Dachneigung

Für Dächer innerhalb der WA-Gebiete ist geregelt, dass diese als Satteldächer mit einer Mindestneigung von 30° und einer maximalen von 45° auszubilden sind. Für das in Rede stehende Grundstück wird betrachtet, dass das Hauptdach auch als Walmdach ausgebildet werden darf. Dies wird unter Berücksichtigung der Gebäudestellung zur Straße als vorteilhaft angesehen. Für Anbauten an das Hauptgebäude dürfen flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer errichtet werden.
Da das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks südlich der bisherigen Straßenfront entsteht, wird eine geänderte Festsetzungsmethodik gegenüber den bisherigen Festsetzungen als plausibel angesehen.

Ausgleichs- und Ersatzregelung

In der bisherigen Festsetzung ist geregelt, dass je 25 m² versiegelter Fläche 1 Baum auf dem rückwärtigen Grundstücksteil zu errichten ist. Dies betrifft die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Es ergeben sich zusätzliche Ausgleichserfordernisse durch die Errichtung des Teiches. Diese wirken sich auch auf die festgesetzte Grundflächenzahl aus. Es wird geregelt, dass zusätzlich zu dem Hauptgebäude eine Versiegelung bzw. Überbauung für einen Teich erfolgen darf. Die Grundflächenzahl wird dem Teich entsprechend angepasst.

Der Gesamtausgleich für Eingriffe auf dem Baugrundstück des Flurstücks 16/2 ist auf den östlich angrenzenden außerhalb gelegenen Grundstücksflächen zu erbringen.

Aufgestellt am 25. April 2012 als
Abstimmungsgrundlage für die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz

Dipl.-Ing. R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlagen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Telekom AG (oberirdisch)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der e.dis Energie Nord AG

① Änderungsbereich 17/3

② externe Ausgleichsmaßnahmen

Auszug aus Satzung über B-Plan Nr. 4

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der e.dis Energie Nord AG (oberirdisch)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Telekom AG (oberirdisch)

Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kanalstraße 20, 23970 Wismar, Tel: 03841/283200 Fax: 03841/213983

neues Wohnhaus
bereits vorhanden
(noch nicht eingemessen)

Carport gepl.

Zufahrt

Whs gepl.

OKFF gepl.=11.81m

Teich gepl.
OK Wasserspiegel gepl.=11.51

OK Böschung gepl

OK Böschung gepl

Baugrenze

Alte Dorfstraße

Leitung

Hohenbezugspunkt
Grenzmarke 10.00

Traufe 13.64
Traufe 13.62
First 16.72

3102m²

75.91

12,21⁵
5,36
8,82
77.27

3,59
12,00
5,50
10,09

6.71
6.83
6,47
4,00
7,22
3,11
26.90
2,45
9,50
4,47
3,00
3,00

106
1/5
1/4
16/1
16/2
17/2

Ø 0.3/6.0
Ø 0.5/6.0
Ø 1.1/16.0
Ø 0.8/8.0

M 1:250
0 5 10 15 20 25 m

Die mittlere Gelä
Der Schnittpunkt
Die Dachentwäs
Die Schmutzwas

Bvh. Isab
B-Plan Nr

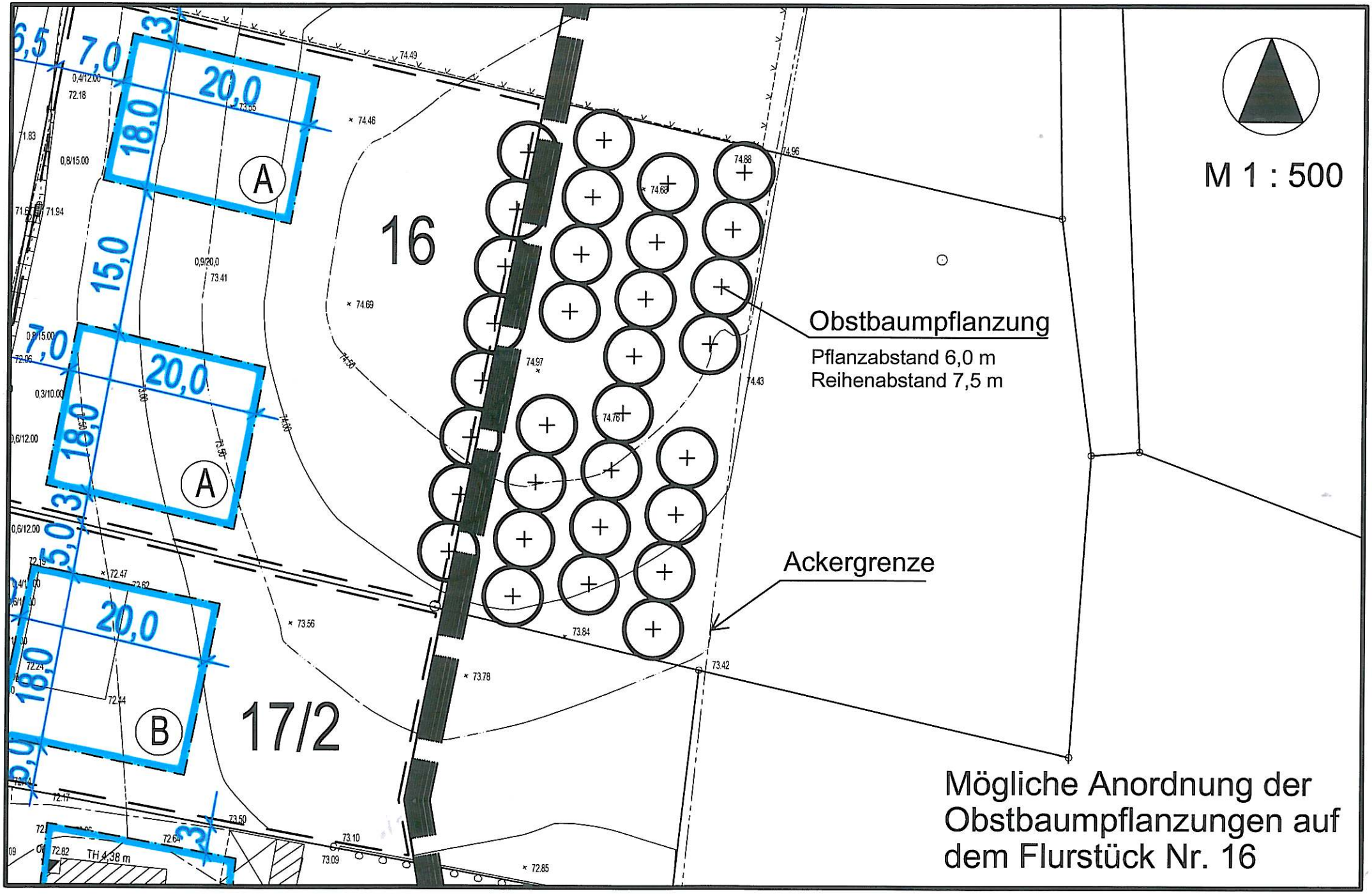
Lage

Vermessungs
Öffentlich bestell
Kanalstraße 20 -
Tel. 03841/2832

Angefertigt aufgr
Planungsunterlag

Abstandsflächen

Kreis:	Nor
Gemeinde:	Bob
Gemarkung:	Sau
Flur:	1
Flurstück:	16/


M 1 : 500
Obstbaumpflanzung
Pflanzabstand 6,0 m
Reihenabstand 7,5 m
Ackergrenze
16
17/2
A
A
B
20,0
18,0
15,0
7,0
5,0
3
TH 4,38 m
Mögliche Anordnung der Obstbaumpflanzungen auf dem Flurstück Nr. 16

Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kanalstraße 20, 23970 Wismar, Telefon: 03841/283200 Telefax: 03841/213983

Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebiet WA3
Zahl der max. Vollgeschosse: I
Bauweise: o
Einzelhäuser
GRZ 0,3
Dachform: SD 30°- 45° DNG
Traufhöhe max. 3,80m
OKFF EG 0,0 bis 0,30m ü. mittlerer Geländehöhe
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig
Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen sind nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig

1

OK Fundament
gemessen am 16.04.2012
= 73,79

Alte Dorfstraße

Baugrenze

Leitung

Traufe 75.10
First 80.90
EH 72.79
Traufe 75.11
Traufe 75.47
First 78.56
EH 72.74
Traufe 75.45

106
1/5
1/4
16/1
16/2
17/2

Ø 1.1/16.0
Ø 0.3/6.0
Ø 0.5/6.0
Ø 0.8/8.0

M 1:250
0 5 10 15 20 25 m

Bvh. Isabell Jahn-Gleich und Michael Gleich
B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz

Lage- und Höhenplan Maßstab 1: 250

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kanalstraße 20 - 23970 Wismar
Tel. 03841/283200 - Fax 03841/213983 - email: L.Bauer@BDVI.de

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme.

Lage- und Höhenaufmaß vom 13.04.2011

Kreis:	Nordwestmecklenburg	Auftrags-Nr.:	**3740-2**
Gemeinde:	Bobitz	Höhenbezug:	HN76
Gemarkung:	Saunstorf		
Flur:	1		
Flurstück:	16/2	Angefertigt:	17.04.2012

Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kanalstraße 20, 23970 Wismar, Telefon: 03841/283200 Telefax: 03841/213983

Art und Maß der baulichen Nutzung Festsetzung des Bebauungsplanes
Baugebiet WA3
Zahl der max. Vollgeschosse: I
Bauweise: o
Einzelhäuser
GRZ 0,3
Dachform: SD 30°- 45° DNG
Traufhöhe max. 3,80m
OKFF EG 0,0 bis 0,30m ü. mittlerer Geländehöhe
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig
Garagen, überdachte Stellflächen und Nebenanlagen sind nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig

2

Bvh. Isabell Jahn-Gleich und Michael Gleich
B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz

Lage- und Höhenplan Maßstab 1: 250

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kanalstraße 20 - 23970 Wismar
Tel. 03841/283200 - Fax 03841/213983 - email: L.Bauer@BDVI.de

Topographie und Höhenangaben wurden aus dem B-Plan übernommen.

Kreis:	Nordwestmecklenburg	Auftrags-Nr.:	**3740-2**
Gemeinde:	Bobitz	Höhenbezug:	HN76
Gemarkung:	Saunstorf		
Flur:	1		
Flurstück:	16/2	Angefertigt:	17.04.2012

OK Fundament
gemessen am 16.04.2012
= 73,79

Baugrenze

Alte Dorfstraße

M 1:250
0 5 10 15 20 25 m