

FÜR DAS GEBIET
ADMANNSHAGEN-DORFMITTE - SÜDLICHER BEREICH



Planungsstand: 25. August 2014

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen Dorfmitte – südlicher Bereich

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1	
Städtebaulicher Teil	2
1. Anlass und Ziele der Planänderung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	2
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2 Kartengrundlage	2
2.3 Rechtsgrundlagen	2
3. Verfahrensdurchführung	3
4. Planungsrechtliche Situation	4
4.1 Flächennutzungsplan	4
4.2 Bebauungsplan	4
5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
5.1 Höhe der baulichen Anlagen	4
5.2 Höhenlage	6
6. Auswirkungen der Planung	6
TEIL2	
Ausfertigung	7
1. Beschluss über die Begründung	7
2. Arbeitsvermerke	7

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Aufgrund konkreter Bauvorhaben im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 ist es erforderlich, eine Präzisierung der Höhenfestsetzung vorzunehmen. Die derzeit getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung lassen einen minimalen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu. Dies möchte die Gemeinde ändern und beabsichtigt eine Präzisierung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung vorzunehmen. Die bisher maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m soll jedoch nicht überschritten werden. Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Baugebiete des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch private Gärten und öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage,
- im Osten durch eine Obstplantage,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft im Anschluss an eine Schutzpflanzung,
- im Westen durch ein Regenrückhaltebecken und einen öffentlichen Parkplatz an der Bargeshäger Straße (Kreisstraße K9).

Der Bereich der 5. Änderung umfasst eine Fläche von 25.016, 00 m². Die genau parzellenscharfe Abgrenzung des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Entwurf der vereinfachten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 dient die Plangrundlage der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1. Der Satzungsbeschluss wurde unter Berücksichtigung des zuletzt festgestellten Katasters gefasst.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Verfahrensdurchführung

Diese Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung der rechtswirksamen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7.1 werden nicht berührt, da es sich um eine Präzisierung der Höhenfestsetzung handelt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden unter Beachtung der festgesetzten zulässigen Dachneigung präzisiert. Die Änderung ist somit von mindermem Gewicht. Das städtebauliche Konzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 bleibt bestehen.

Die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren sollen die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt, da sich aus Sicht der Gemeinde die Betroffenheit nicht genau

beschränken lässt. Die Gemeinde verzichtet auf eine umfassende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und beschränkt sich auf die Beteiligung der berührten Behörden.

Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung verzichtet.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 ist in der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich beibehalten und somit sind die Voraussetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Entwicklungsgebotes gegeben.

4.2 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen Dorfmitte – südlicher Bereich verfügt mittlerweile über 4 rechtswirksame Änderungen. Die 3. rechtswirksame Änderung des Bebauungsplanes ist am 17.12.2013 Inkraftgetreten und bildet die Plangrundlage für die 5. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes. Die 4. wirksame Änderung des Bebauungsplanes ist am 11.03.2014 Inkraftgetreten, bezieht sich jedoch auf einen Bereich im östlichen Teil des Bebauungsplanes, so dass für diesen Änderungsbereich keine Anforderungen zu beachten sind.

5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die geringfügigen Änderungen der Festsetzungen zur Höhenlage / Höhe der baulichen Anlage werden nachfolgend begründet.

Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen gelten entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen-Dorfmitte – südlicher Bereich fort.

5.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16,18 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgten im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes unter dem Punkt Höhenlage. Die Festsetzungen werden separiert. Zur Höhe der baulichen Anlagen wird nunmehr folgende Festsetzung getroffen:

- 1.1 Die Traufhöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° maximal 4,00 m betragen. Die Firsthöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° maximal 9,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden

traufseitigen Mauerwerk. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

- 1.2 Die Traufhöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung bis 25° maximal 7,00 m und muss mindestens 5,50 m betragen. Die Oberkante des Gebäudes bzw. die Firsthöhe darf für Gebäude mit einer Dachneigung bis 25° maximal 9,50 m betragen.
Dies gilt auch für gegeneinander versetzte Pultdächer. Die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes darf für einseitige Pultdächer und für Flachdächer eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.
Die Oberkante des Gebäudes ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Oberkante des Gebäudes die Oberkante der Attika.
- 1.3 Die Traufhöhe, die Firsthöhe und die Oberkante des Gebäudes werden jeweils ab Oberkante Fertigfußboden gemessen.

Die Nutzungsschablone wurde entsprechend angepasst.

Unter Beibehaltung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m sollen in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 sowie WA 3.1 und WA 3.2 die Gestaltungsspielräume der Bauherren unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigung erhöht werden. Eine Änderung der Dachneigung erfolgt nicht.
Es erfolgt eine Änderung der minimal zulässigen Traufhöhe und eine Änderung der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude in Anlehnung an die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m. Durch Beibehaltung der in der 3. Änderung festgesetzten maximalen Firsthöhe und der Anpassung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante an die Firsthöhe wird sich die Maßstäbigkeit der Bebauung nicht ändern und somit wird das städtebaulich räumliche Erscheinungsbild nicht verändert oder verfremdet werden. Insbesondere wird durch die festgesetzten maximalen Höhen dem Übergang in die freie Landschaft weiter Rechnung getragen.

Eine Präzisierung der Höhenfestsetzung erfolgt insbesondere für Gebäude mit einer Dachneigung bis maximal 25°. Zur Erweiterung der Gestaltungsspielräume der Bauherren wurde die minimal zulässige Traufhöhe auf nunmehr 5,50 m festgesetzt, die maximal zulässige Traufhöhe wurde beibehalten. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 9,50 m festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es hierbei, dreigeschossig wirkende Gebäude auszuschließen.

Für einseitige Pultdächer und für Flachdächer ist als maximal zulässige Oberkante der Gebäude 7,00 m zulässig. Diese Höhenfestsetzung steht in Bezug zur maximal zulässigen Traufhöhe bei Gebäuden bis 25° Dachneigung. Die Traufhöhe ist für das städtebauliche Erscheinungsbild stets maßstabbildend und die Gemeinde stellt diesen Bezug her. Mit einer Höhenbegrenzung für die aufgeführten Dachformen möchte die Gemeinde eine Überdimensionierung der Baukörper und dreigeschossig wirkende Gebäude nicht zulassen. Die Gestaltungsspielräume werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes präzisiert.

Die Gewährleistung verbesserter Gestaltungsspielräume für die Bauherren macht die Festsetzung von Ausnahmen entbehrlich. Der Tatbestand von Befreiungen bleibt hiervon unberührt.

5.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzungen zur Höhenlage bleiben bestehen, werden jedoch nochmals mit aufgeführt um die Bezüge zu verdeutlichen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird nunmehr gesondert festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung können im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen als unerheblich eingestuft werden.

Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen Dorfmitte – südlicher Bereich

TEIL2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 5. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 der Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen für das Gebiet Admannshagen-Dorfmitte – südlicher Bereich wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.08.2014 gebilligt.

Admannshagen-Bargeshagen, den 25.08.2014


.....
Eduardo Catalán Bermudez
Bürgermeister der Gemeinde
Admannshagen-Bargeshagen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen
durch das:

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