

Gemeinde Neu Kaliß

TOP: 13

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage**für die Sitzung der Gemeindevertretung****am** öffentlich nicht öffentlich

erstellt am:

10.11.2020

Beratungsfolge

Gemeindevertretung

Hauptausschuss

Beschluss-Nr.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 7 für den Ortsteil Neu Kaliß, Bereich An der Kirche

Nr.**Berichterstatter:**

Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertreter beschließen, für das Gebiet im Ortsteil Neu Kaliß, Bereich an der Kirche (Gemarkung Neu Kaliß, Flur 2, Flurstücke 319, 321, 322, 323, 324) einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Mit der Planung wurde mit Zustimmung der Gemeinde der Dipl.-Ing. Horst Golm vom Vorhabenträger beauftragt. Sein Vorentwurf vom 12.11.2020 wird hiermit gebilligt und soll Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (in Form einer Einwohnerversammlung) sowie der betroffenen Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlichen Belange (schriftlich bzw. per Mail) sein. Der Beschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Neu Kaliß hat mit Grundsatzbeschluss Nr. 37/20 vom 21.09.20 beschlossen, im Bereich der Ortslage Neu Kaliß zwischen der Kirchstraße und dem Alten Postweg nahe Kirche eine zusammenhängende Fläche, welche derzeit nicht beplant und nicht erschlossen, aber grundsätzlich für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet ist, zu beplanen. Die zentrale Lage und die umliegende Erschließung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung. Der Investor ist willens und in der Lage, diese Bebauung einschließlich der Erschließung kurzfristig umzusetzen. Die Gemeinde hat derzeit keine eigenen oder private Flächen, welche erschlossen und daher kurzfristig bebaut werden können. Es gibt aber weiterhin einen hohen Nachfragedruck nach Baugrundstücken, so dass eine weitere Ausweisung von Bauland dem Interesse der Gemeinde nach geordneter städtebaulicher Entwicklung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs entspricht. Die Kosten werden vertragsgemäß umgelegt, so dass die Gemeinde daraus keine finanziellen Belastungen erfährt. Der unterzeichnete Vertrag liegt vor.

Finanzielle Auswirkungen: nein jaerarbeitet: FB Bau, Liegenschaften und
erstellt: Frank-Olaf Schwenk**Abstimmungsergebnis:**Gesetzliche Anzahl der Mitglieder
der Gemeindevertretung: 13

davon anwesend:

Mitwirkungsverbot nach § 24 KV M-V: keine Mitglieder ausgeschlossen Mitglieder ausgeschlossen**Ja:****Nein:****Enthaltungen****Verteiler: GV** 10, 20, 30, 60

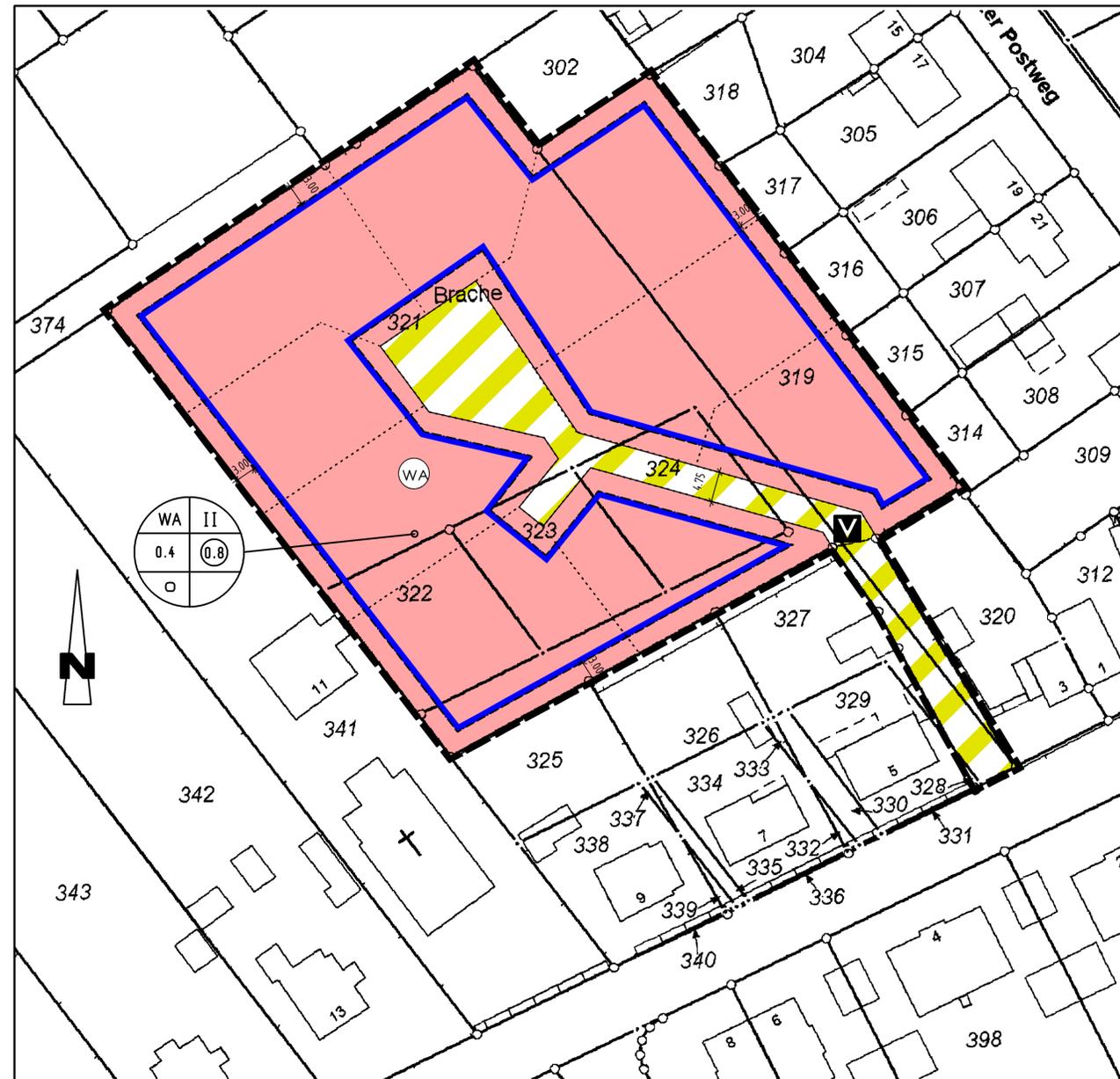
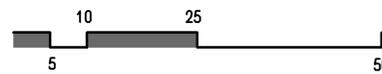
Bürgermeister

Siegel

Neu Kaliß, d.

TEIL A DER SATZUNG - PLANZEICHNUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB



TEIL B DER SATZUNG - TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO MIT ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig (§ 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO):
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 (2) Nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Überdachte Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14 BauNVO sind nur rückwärtig der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Baugrenze und deren Flucht zulässig, mindestens aber 5,0m hinter der Grundstücksgrenze, die an die jeweilige Verkehrsfläche grenzt.
 - Je 500 m² bebaubarer Grundstücksfläche oder kleiner ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum neu anzupflanzen und zu erhalten (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm)
 - Zum Schutz von Brutvögeln kann die Beseitigung von Gehölzen und krautiger Vegetation nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, durchgeführt werden.
- ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 LBauO M-V auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB
- Grundstückszufahrten
Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken und begrünten Holz- und Gitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Maschendraht als Einfriedung ist ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.
 - Dächer
sind ausschließlich in Dachziegeloptik in den RAL-Farben 3003 bis 3011 (rot/rotbraun) bzw. in den RAL-Farben 7015, 7016, 7024 oder 7026 (anthrazit) auszuführen.
Dachform = Sattel- oder Walmdach.

HINWEISE

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung am 02.05.2018 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß am erfolgt.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und den Entwurf der Begründung i.d.F. gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. §4a (4) BauGB werden die Bekanntmachungen mit den genannten Unterlagen zusätzlich über das Internet-Portal der Gemeinde der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert worden.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die Gemeindevertretung hat am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
..... den Bürgermeister Siegel
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gemeinde Neu Kaliß, wurde am von der Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Die von der Gemeindevertretung beschlossene Bebauungsplansatzung wird hiermit gem. § 8 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Parchim, den Bürgermeister Siegel
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Neu Kaliß ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung zum Bebauungsplan tritt mit Ablauf des in Kraft.
Neu Kaliß, den Bürgermeister Siegel

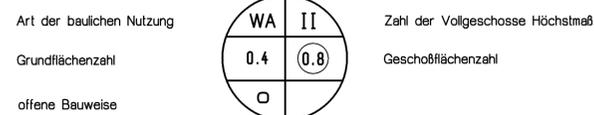
PLANZEICHENERKLÄRUNG LT. PLANZEICHENVERORDNUNG

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (3) (9) BauNVO



- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO

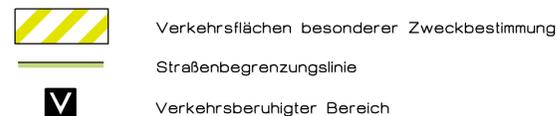
Beispiel Nutzungsschablone



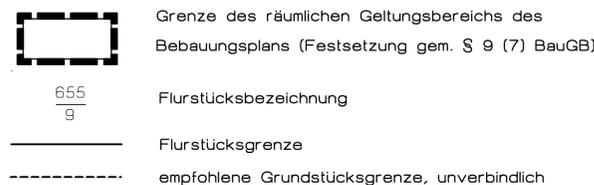
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 22 + 23 BauNVO



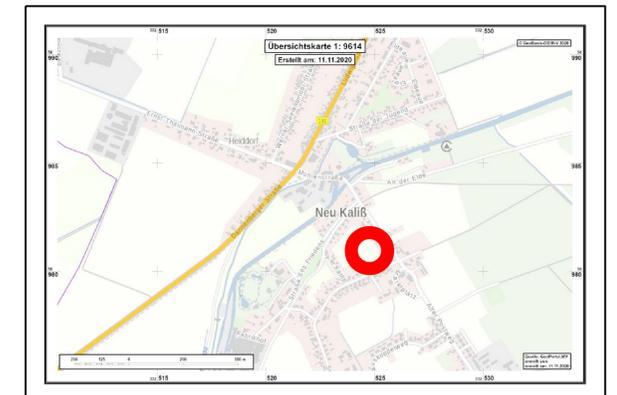
- Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



- Sonstige Planzeichen / Darstellungen ohne Normcharakter



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S.221,228)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2183).

PLANDARSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN

- VORENTWURF -

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN
"Wohngebiet an der Kirche"
GEMEINDE Neu Kaliß, Amt Dömitz-Malliß

PROJEKTNR	TBNR	BLNR	INDEX	PLANUNG
HN067		1		GOLM
M 1/500				November 2020

DPL.-ING. HORST GOLM - KOMMUNALE DENKSTELTUNGEN
KARL-MARX-STRASSE 24
10640 HOHEN NEUENDORF
FON 03303 402503 / FAX 03303 400705
E-MAIL: H-Golm@corcor.de

Vorentwurfsfassung zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3.1 + 4.1 BauGB

BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a BauGB
einschließlich Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB

(vorläufig noch ohne Umweltbericht)

zum

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Neu Kaliß
Amt Dömitz-Maliss
„Wohngebiet an der Kirche“



November 2020



Dipl.-Ing. Horst Golm - Kommunale Dienstleistungen
16540 Hohen Neuendorf, Karl-Marx-Straße 24, Tel.: 03303-402503

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	3
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung	3
1.2 Geltungsbereich und regionale Einordnung.....	5
1.3 Bestand und Nachbarschaft	7
1.4 Planungsziele, Planungsinhalt und Festsetzungen.....	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Lage des Bebauungsplanbereiches im Siedlungsgefüge von Neu Kaliß.....	4
Abbildung 2	Vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Abbildung 3	Einziges Zufahrt von der Kirchstrasse	6
Abbildung 4	Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse – Südseite	7
Abbildung 5	Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse – Nordseite	8
Abbildung 6	Rückansicht vorhandener Randbebauung	8
Abbildung 7	Evangelische Johanniskirche im Art Deco Stil - erbaut 1927/28	9
Abbildung 8	Parzellierungsvorschlag	12

1. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanung

Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Neu Kaliß beabsichtigt, für ein hintenliegendes Grundstück nördlich der Kirchstraße unmittelbar neben der Johanniskirche in der Größe von 7.968 m² einen Bebauungsplan aufzustellen. Veranlasst wurde dieser Aufstellungsbeschluss durch den Antrag des Eigentümers, verbunden mit dem Interesse der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Befriedigung des bestehenden Nachfragedruckes nach Baugrundstücken.

In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung in ihrer öffentlichen Sitzung vom 21.09.2020 einen Grundsatzbeschluss mit folgendem Inhalt gefasst:

"Im Bereich der Ortslage Neu Kaliß zwischen der Kirchstraße und dem alten Postweg nahe Kirche befindet sich in rückwärtiger Lage eine zusammenhängende Fläche, welche derzeit nicht beplant und nicht erschlossen ist, aber grundsätzlich für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet ist. Die zentrale Lage und die umliegende Erschließung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung. Der Investor ist willens und in der Lage, diese Bebauung einschließlich der Erschließung kurzfristig umzusetzen. Die Gemeinde hat derzeit keine eigenen oder privaten Flächen, welche erschlossen und kurzfristig bebaut werden können. Es gibt aber weiterhin einen hohen Nachfragedruck nach Baugrundstücken, so dass eine weitere Ausweisung von Bauland dem Interesse der Gemeinde nach geordneter städtebaulicher Entwicklung unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs entspricht. Die Kosten werden vertragsgemäß umgelegt, so dass die Gemeinde daraus keine finanziellen Belastungen erfährt."

In der Folge dieses Grundsatzbeschlusses wird ein Bauleitverfahren für das Grundstück an der Kirchstraße mit der Bezeichnung

Bebauungsplan Nr.7 "**Wohngebiet an der Kirche**"

vorbereitet.

Entsprechend der Bestimmung in § 8 Abs.2 kann der Bebauungsplan auch ohne Vorliegen eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die städtebauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan hinreichend geregelt werden kann. Daraus folgt die Notwendigkeit, dass der Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss durch die Aufsichtsbehörde in diesem Fall den Landkreis Ludwigslust-Parchim genehmigt werden muss.

In diesem Zusammenhang hat die Aufsichtsbehörde im Rahmen einer Vorberatung empfohlen, auf die ansonsten gegebene Möglichkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß §13 a BauGB zu verzichten. Daher ist auch für das im Innenbereich gelegene kleine Grundstück mit nur 7.968 m² sowohl ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren als auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

Da üblicherweise im Umweltbericht eine ganzjährige Vegetationsperiode zu erfassen ist, würde das bedeuten, dass die abschließende Bearbeitung des Bebauungsplanes mit einer Planoffenlegung erst im Spätherbst 2021 erfolgen könnte. Es sollte daher im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten, einer langjährigen Nutzung des Grundstückes als Pferdekoppel von Seiten der Umweltbehörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geprüft werden, ob sich der Umweltbericht ggfls. auf die Erfassung und Beurteilung der Frühjahrsperiode beschränken könnte. (siehe hierzu auch die Abbildung auf dem Deckblatt)

1.2 Geltungsbereich und regionale Einbindung

Neu Kaliß ist eine selbständige Gemeinde mit knapp 2000 Einwohnern und gehört zur Amtsverwaltung Dömitz-Malliß mit deren Amtssitz in Dömitz. Zur Gemeinde Kaliß gehören die Ortsteile Kaliß, Neu Kaliß, Heiddorf und Raddenforst. Der Ort gehört zum Landkreis Luwiglust-Parchim mit Sitz in Parchim. Im Südosten grenzt Neu Kaliß an das Bundesland Brandenburg.

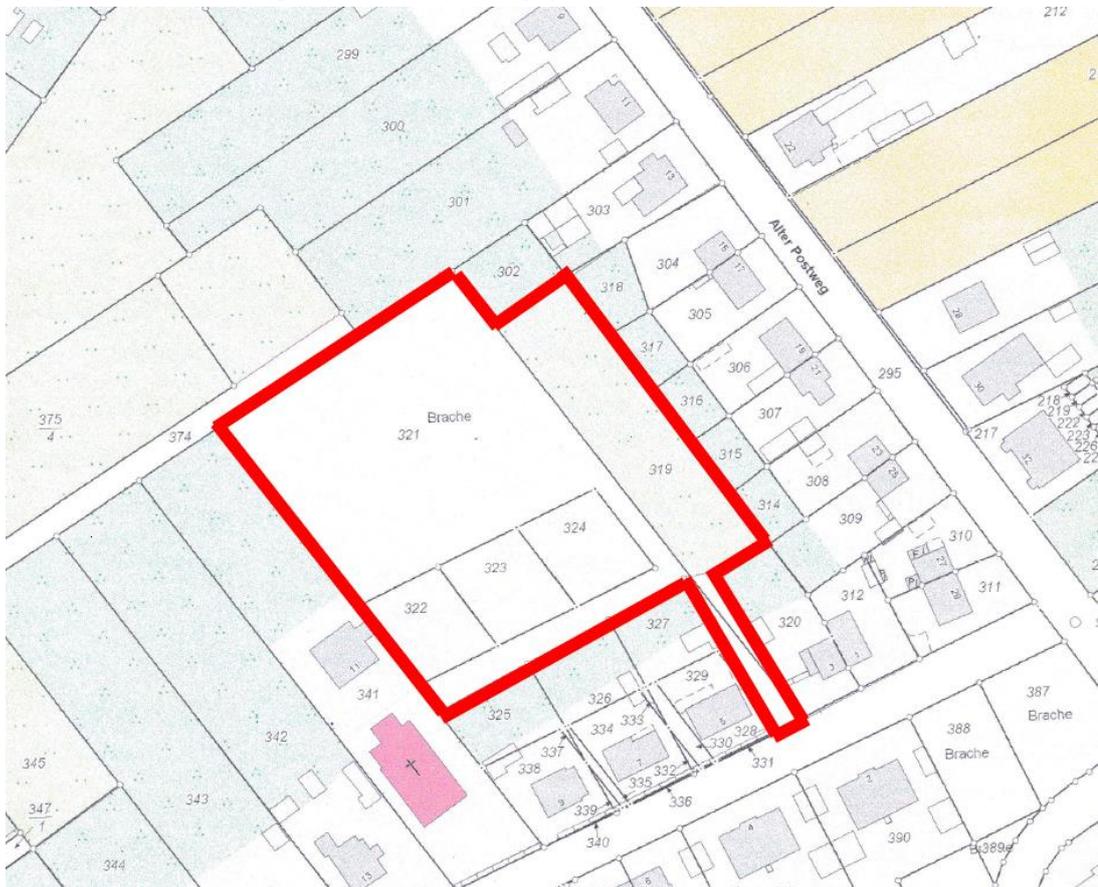
Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die nördlich den Ort tangierende B 191 mit Anschluss an die Bundesautobahn A14.

Naturräumlich liegt Neu Kaliß am Rand des Biosphärenreservats "Flusslandschaft Elbe-Mecklenburg-Vorpommern"

Durch den Ort fließt der Eldekanal, der mit seiner Wasserkraft eine wichtige Grundlage für die industrielle Entwicklung in Neu Kaliß war. (Papierfabrik)

Abbildung 2

Vorgesehener Geltungsbereich Bauungsplan Nr.7



Das Bauungsplangebiet in der Gemarkung Neu Kaliß, Flur 2 umfasst 5 Flurstücke mit einer im Kataster ausgewiesenen Gesamtgröße von 7.968 m² und befindet sich im Privateigentum (Abb.2)

- Flurstück 319	1.703 m ²
- Flurstück 321	4.758 m ²
- Flurstück 322	511 m ²
- Flurstück 323	498 m ²
- Flurstück 324	498 m ²

Gesamtfläche des Geltungsbereiches 7.968 m²

Mit der Erschließung und Bebauung des zukünftigen Baugebietes an der Kirche erfolgt eine sinnvolle städtebauliche und funktionale Arrondierung und Verdichtung der sehr locker bebauten Ortslage von Neu Kaliß.

Abbildung 3
Einzigste Zufahrt zum Baugebiet von der Kirchstrasse



1.3 Bestand und Nachbarschaft

Bei dem zukünftigen Baugebiet handelt es sich um eine typische innenliegende Brachfläche, die dadurch entstanden ist, dass die Entwicklung des Ortes in der Vergangenheit ohne vorausschauendes Konzept entlang vorhandener Verkehrswege erfolgte. Lediglich durch eine offen gehaltene Baulücke in der Breite von ca.7 Meter an der Kirchstrasse ist das Plangrundstück überhaupt erreichbar. (siehe Abb.3)

das Plangrundstück selbst wurde offensichtlich über eine längere Zeit als Pferdekoppel genutzt und lässt auch bei näherer Betrachtung keine besonderen floristischen und faunistischen Merkmale erkennen die auf ein eventuelles Schutzbedürfnis hinweisen würden. (siehe hierzu auch die Ausführungen zum Umweltbericht auf Seite 3)

Die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft ist von durchaus ansehnliche 1-2- geschossigen Wohngebäuden geprägt. Lediglich die zum Plangrundstück orientierten Rückseiten der außenliegenden bebauten Grundstücke (Abb. 6) werden bei der baulichen und freiraumbezogenen Innengestaltung zu beachten sein.

Unmittelbar westlich an das Plangrundstück angrenzend befindet sich ein architektonisches Juwel, die evangelische Johanniskirche. (Abb. 7). Diese Kirche wurde in den Jahren 1927/28 erbaut und ist die einzige im Kirchenkreis Mecklenburg vorhandene Kirche im klassischen Art Deco Stil.

Abbildung 4

Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse - Südseite



Abbildung 5
Wohnbebauung entlang der Kirchstrasse - Nordseite



Abbildung 6
Rückansicht vorhandener Bebauung



Abbildung 7
Evangelische Johanniskirche im Art Deco Stil 1927/28 erbaut



1.4 Planungsziele, Planungsinhalt und Festsetzungen

Allgemeine Ziele

Im Interesse einer baulichen Nutzung innerörtlicher Brachflächen sowie zur städtebaulichen Verdichtung der sehr locker bebauten Ortslage von Neu Kaliß soll das 7.968 m² große innenliegende Grundstück an der Kirchstrasse das zurzeit als Pferdekoppel genutzt wird, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Vorrangiges Ziel ist die Erschließung dieses Innenquartiers und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches.

Mit dem Angebot von baureifen Grundstücken entsprechend der getroffenen Festsetzungen soll die bestehende Nachfrage nach baureifen Grundstücken in Neu Kaliß befriedigt werden

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Grünordnung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es werden maximal 2 Geschosse zugelassen.

Mit der Textfestsetzung Nr.1 wird bestimmt, dass neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Weitergehende Nutzungen sind in dem Wohngebiet nicht zulässig.

Mit der Textfestsetzung Nr.2 soll erreicht werden, dass die Vorgartenzonen nicht durch Carports bzw. Garagen überbaut werden, sondern als straßenseitig durchgehender Grünstreifen erkennbar bleiben.

Mit der Textfestsetzung Nr. 3 wird für jeweils 500 m² Grundstücksfläche die Neupflanzung eines Laubbaumes bestimmt.

Die Textfestsetzung Nr.4 dient dem üblichen Vogelschutz.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird von der Möglichkeit gem. § 9 Abs.4 BauGB Gebrauch gemacht, drei örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V für die Gestaltung von Grundstücks-Einfriedungen, Zufahrten und Dachgestaltung in den Bebauungsplan einzubinden. (siehe hierzu Textfestsetzung Nr. 5-7)

Gegebenenfalls ergeben sich noch weitere umweltbezogene Festsetzungen aus der Bearbeitung des Umweltberichtes.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort ganzjährig und dauerhaft zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine Privatstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Da diese kurze Stichstraße ausschließlich durch die Anlieger dieses kleinen Baugebietes genutzt wird, ist die Unterhaltung und Pflege der Straße durch die betroffenen Anlieger als Privatstraße vertretbar und regelbar. Mit einer Gesamtbreite von 4,75 m und einem Wendehammer der so dimensioniert ist, dass 3-achsige Müllfahrzeuge wenden können erfüllt diese Verkehrsflächenausweisung alle Nutzungs- und Funktionsansprüche dieses kleinen Siedlungsgebietes einschließlich einer konfliktfreien Bedienung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und hält den Versiegelungsgrad in vertretbaren Grenzen.

Zur Sicherung von Parkplatzflächen im Straßenraum wird in Textfestsetzung Nr.5 als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB bestimmt, dass für jedes Grundstück nur eine Zufahrt in der maximalen Breite von 5 m zulässig ist.

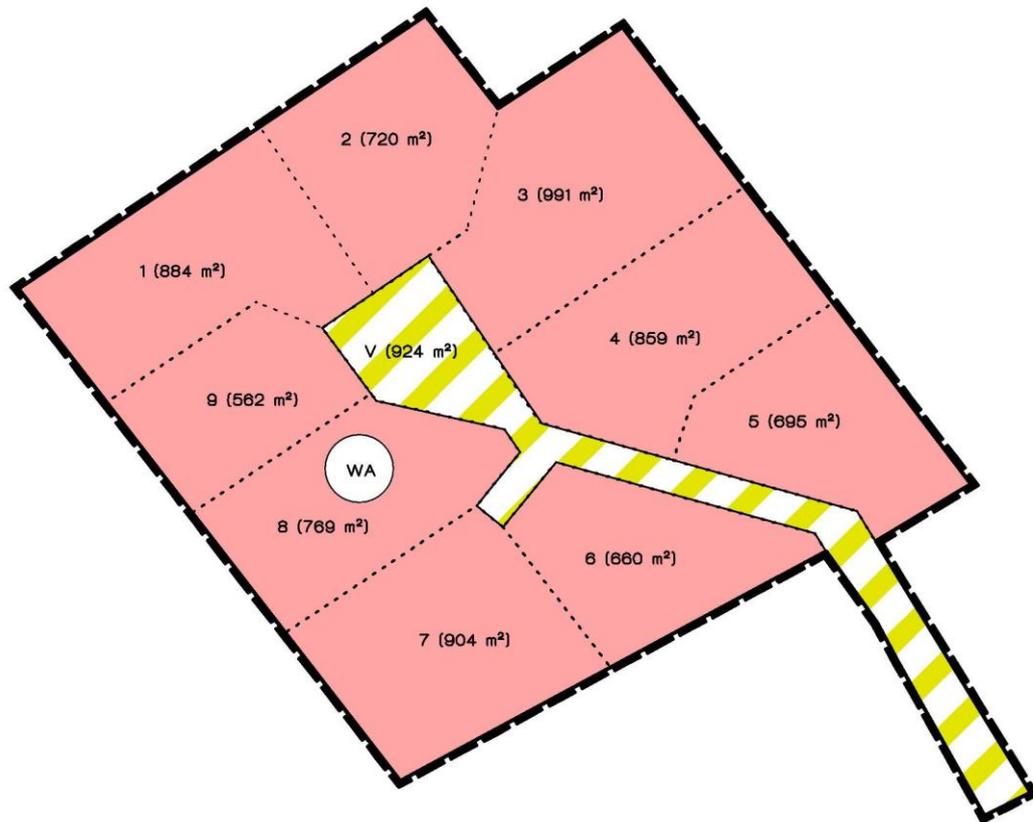
Die Niederschlagsentwässerung im Straßenraum erfolgt durch Versickerungsrigolen nach Maßgabe der späteren ingenieurtechnischen Fachplanung.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit den einschlägigen Medien ist von der Kirchstrasse aus möglich.

Der Eigentümer hat sich im städtebaulichen Vertrag zum Abschluss von Erschließungsverträgen mit Ver- und Entsorgungsunternehmen verpflichtet.

Abbildung 8
Parzellierungsvorschlag



Flächenbilanz und Parzellierungsvorschlag

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich die Flächenbilanz in ihren wesentlichen Werten wie folgt dar:

Ausweislich des Liegenschaftskatasters umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit insgesamt 5 Flurstücken eine Fläche von 7.968 m^2

Davon entfallen auf folgende festgesetzte Nutzungen:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| - 9 Baugrundstücke mit zusammen | 7.044 m^2 |
| - Verkehrsberuhigte Privatstrasse | 984 m^2 |

Damit können mit dem Bebauungsplan insgesamt 9 Baugrundstücke mit durchschnittlich 780 m^2 gebildet werden.

November 2020