

Begründung

zur

1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 5

-„Dorfstraße / Hauptstraße“-
im vereinfachten Verfahren

Gemeinde Gallin
Kreis Ludwigslust-Parchim

Satzung



Gemeinde Gallin
Bürgermeister Klaus-Dieter Müller
Niklitzer Str. 9
19258 Gallin



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer, cand. Ing. Nadine Ohm
Bauzeichner:	Jonas Ohlwein

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet und Anlass der 1. Vereinfachten Änderung	4
1.1 Lage des Bebauungsplanes Nr. 5	4
2. Ziel der Planänderung	5
2.1 Änderungen der Festsetzungen in Text (Teil B) – Änderungen zu I Planungsrechtliche Festsetzungen:.....	5
2.1.1 Punkt I, 2: Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)	5
2.1.2 Punkt I,3: Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO):.....	6
2.1.3 Punkt I, 4 (neu):Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB):	6
2.1.4 Punkt I, 5 (neu): Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):	6
2.1.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
2.2 Änderungen der Festsetzungen in Text (Teil B) –Änderungen zu II. Örtliche Bauvorschriften:.....	7
2.2.1 Einfriedungen.....	7
2.2.2 Dächer	7
2.2.3 Außenfassade	8
3. Darstellung.....	8

1. Plangebiet und Anlass der 1. Vereinfachten Änderung

Die Gemeinde Gallin hat am 05.10.2010 den Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße/Hauptstraße“ als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 07.04.2012 in Kraft getreten. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes hatte die Gemeinde bei Planaufstellung großen Wert auf detaillierte textliche und gestalterische Festsetzungen gelegt. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass sich einige Festsetzungen in der Ausformulierung als wenig praktikabel im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erwiesen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeindevertretung zur 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 entschlossen. Die Änderung betrifft Einzelpunkte der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B) der Satzung. Die Planzeichnung (Teil A) der Satzung bleibt wie im Ursprungsplan ausgefertigt unverändert.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Gallin werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 als auch die in Aufstellung befindliche 1. Änderung begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder ein solches Vorhaben vorbereiten. Die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

1.1 Lage des Bebauungsplanes Nr. 5



Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 5

Das Bebauungsplangebiet liegt östlich der Hauptstraße und westlich der Dorfstraße.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße/Hauptstraße“ zu entnehmen.

2. Ziel der Planänderung

Die Änderungen betreffen Einzelpunkte der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B) der Satzung. Die Planzeichnung (Teil A) der Satzung bleibt wie im Ursprungsplan ausgefertigt unverändert. In den übrigen Teilen behält die Begründung des Ursprungsplans ihre Gültigkeit

2.1 Änderungen der Festsetzungen in Text (Teil B) – Änderungen zu

I Planungsrechtliche Festsetzungen:

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen in Text (Teil B) werden geändert:

2.1.1 Punkt I, 2: Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprechend dem zu erhaltenden dörflichen Charakter der innerörtlichen Wohnbebauung festgesetzt. Die Gemeinde hat Baugrenzen festgesetzt. Sind in einem Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. Die Gemeinde lässt auf der Grundlage des § 23 (3) und (5) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur verbesserten Ausnutzung der Grundstücke die folgenden Ausnahmen zu:

Für die Errichtung von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen wird eine Überschreitung in einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von bis zu 20 qm zugelassen. Voraussetzung ist, dass die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden, und die Überschreitung nicht zu den Verkehrsflächen hinweist. Auf diese Weise soll einer optischen Bedrängung auf den Fußwegen entgegengewirkt werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, werden ausdrücklich zugelassen. Dies ist in § 23 Abs. 5 BauNVO zusammenfassend geregelt.

Entsprechend wird Punkt I,2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt formuliert:

„2.1 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise, jedoch nicht zu den Verkehrsflächen von Wintergärten, die allseitig, einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von bis zu 20 qm überschritten werden. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind in jedem Fall einzuhalten.“

2.2 Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in allen Teilgebieten zulässig.“

Die Festsetzungen zu Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen entfallen.

2.1.2 Punkt I,3: Maß der baulichen Nutzung (§16 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO):

Nach § 16 Abs. 6 können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden. Dies will die Gemeinde für Terrassen, Stützmauern oder Schallschirme zulassen. Abschließend regelt § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO die grundsätzliche Zulässigkeit der Ausnahmen bei der Ermittlung der Grundfläche im Zuge von Bauanträgen. Der Bezug auf § 31 Abs. 1 BauGB ist überflüssig und könnte die künftigen Bauherren irritieren.

Aus diesem Grund wird die planungsrechtliche Festsetzung I Punkt 3 wie folgt formuliert:

- „3.1 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) darf in allen Teilgebieten für Terrassen einschließlich notwendiger Stützmauern oder Schallschirme überschritten werden:
- Pro Einzelhaus um bis zu 20 qm
 - Pro Doppelhaushälfte um bis zu 10 qm.
- 3.2 Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- 3.3 Weitere Überschreitungen der GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO sind ausgeschlossen.“

Der Bezug auf § 31 Abs. 1 BauGB entfällt. Der Bezug auf § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird hergestellt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt I,4 und Punkt I,5 , die die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten aufgreifen, entfallen vollständig. Die obige Regelung und die nachstehende Neufassung von Punkt I, 4 ist ausreichend.

2.1.3 Punkt I, 4 (neu):Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB):

„In allen Teilgebieten wird festgesetzt, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte je eine Grundstückszufahrt zulässig ist. Die Grundstückszufahrt darf höchstens 5 m Breite aufweisen.“

2.1.4 Punkt I, 5 (neu): Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

In allen ausgewiesenen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes der rechtskräftigen Planzeichnung (Teil A) sind sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser zulässig. Unterschiedliche Festsetzungen zu Einzel- und Doppelhäusern betreffen die Mindestgrundstücksgröße. Punkt I, 6 (Ursprungsplan) muss daher entfallen und ist als Punkt I, 5 neu zu fassen:

„In allen Teilgebieten wird festgesetzt, dass bei Einzelhausbebauung pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind, bei Doppelhausbebauung ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.“

2.1.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie die Festsetzungen zum Schallschutz und zur Oberflächenentwässerung bleiben unverändert gültig. Sie werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die Nummerierung ist redaktionell anzupassen.

2.2 Änderungen der Festsetzungen in Text (Teil B) –Änderungen zu II. Örtliche Bauvorschriften:

2.2.1 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen verbleiben unverändert und werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

2.2.2 Dächer

In der Satzung (Planzeichnung Teil A) sind zur Sicherung des Ortsbildes Festsetzungen für die Dachneigungen der Hauptgebäude ausgewiesen. Mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlage wie beispielsweise Terrassendächer unterliegen damit auch dieser Festsetzung. In der Umsetzung birgt dies gestalterische und bauliche Probleme in sich, die seitens des Planaufstellers nicht beabsichtigt waren. Aus diesem Grund wird Punkt II 2: Dächer wie folgt neu gefasst:

- „2.1 In allen Teilgebieten sind für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes, Garagen und Carports sowie für alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichende Dachneigungen zulässig.
- 2.2 In allen Teilgebieten sind für die Dacheindeckungen nur die Verwendung von nicht reflektierenden Materialien sowie engobierten, edelengobierten und mattglasierten Dachpfannen in den Farbspektren schwarz über dunkelgrau bis anthrazit und braun über braunrot bis rot sowie grün zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarkollektoren) sind in allen Teilgebieten zulässig.
- 2.3 Für Dächer von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes sowie von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind von 2.2 abweichende Materialien für die Dacheindeckung zulässig, sofern die Dachneigung unter 12 Grad liegt.“

Die Festsetzungen in Punkt II, 2.1 und 2.2 des Ursprungsplanes entfallen.

2.2.3 Außenfassade

Die Festsetzungen zu Punkt II, 4 – Außenfassade – verbleiben wie im Ursprungsplan.

Weitere Änderungen der Satzung sind nicht vorgesehen.

3. Darstellung

Die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Dorfstraße / Hauptstraße“ ist nachrichtlich in der Plandarstellung der Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung dargestellt. Die in Text (Teil B) geänderten textlichen Festsetzungen sind kursiv markiert.

Die 1. Vereinfachte Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 umfasst nur den Text (Teil B). Dieser ist als Änderungssatzung gesondert dargestellt. Die Änderungen sind entsprechend gekennzeichnet. Die Planzeichnung (Teil A) der Satzung bleibt wie im Ursprungsplan ausgefertigt unverändert.

Die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 ist nur auf die erfolgten Änderungen abgestimmt. In den übrigen Teilen behält die Begründung des Ursprungsplans ihre Gültigkeit

Da die Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung der Satzung über den Baubauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gallin nur den Text (Teil B) umfasst, bedarf es auch nicht erneut der Bestätigung des katastermäßigen Bestandes des Ursprungsplanes. Der sich hierauf beziehende Verfahrensvermerk wird daher nicht erneut aufgeführt.

Die Gemeinde Gallin hat die Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 am 26. März 2015 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gallin, den

.....
(Bürgermeister Klaus-Dieter Müller)