

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Lützwow



Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Lützwow wird also für das Gebiet „Am Kiebitzberg“, für den Teilbereich Reihenhäuser auf den Flurstücken 95/31, 94/79 und 94/52, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.

Da das Planverfahren ein vereinfachtes Verfahren ist, wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Planungsziel der 2. Änderung ist die Errichtung von 3 Einzelhäusern in denen je Einzelhaus maximal 6 Wohnungen zulässig sind. Ziel ist es, barrierefreie und altengerechte Wohnungen zu errichten. Diese sollen dann Bürgern der Gemeinde, aber auch anderen in der Region wohnenden Menschen zur Mietung zur Verfügung gestellt werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die nachfolgenden Festsetzungen des Ursprungsplanes in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unverändert festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4
- maximale Zahl der Vollgeschosse mit 1
- nur Einzelhäuser zulässig

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst folgende Änderungen:

Die **Baugrenzen auf dem Flurstück 95/31** werden in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

An der südöstlich gelegenen Straße beträgt der Abstand der Baugrenze 8,00 m. An der nordöstlichen Seite beträgt der Abstand 3 m, zur südöstlichen Grenze 7,00 m und zur nordöstlichen Grenze 16,00 m.

In dem Bereich ist eine Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO vorgesehen.

Die **Höhenangaben für die Gebäude** werden wie folgt festgesetzt:

- die maximale Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegt 0,40 m oberhalb der mittleren Höhe der Straßengradiente, gemessen in der Mitte der Seite des Grundstücks, die an der Straße liegt.
- Die maximale Firsthöhe (FH) ist mit 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF), oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

Die **Dachneigung** wird mit 20° - 40° festgesetzt.

Die Ziffer 1.2 des Text-Teil B im Ursprungsplan:

“Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Einzelhäusern und den Hausgruppen nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.“ ist in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht anzuwenden. Um dem Planziel gerecht zu werden und diese zu ermöglichen, erfolgt die textliche Festsetzung im TEXT – TEIL B unter 1.5 mit folgendem Text: In den Einzelhäusern sind je Gebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologischen Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalbehörde 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie die Begründung zum Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 3.

Lützow, den 06.03.2020

