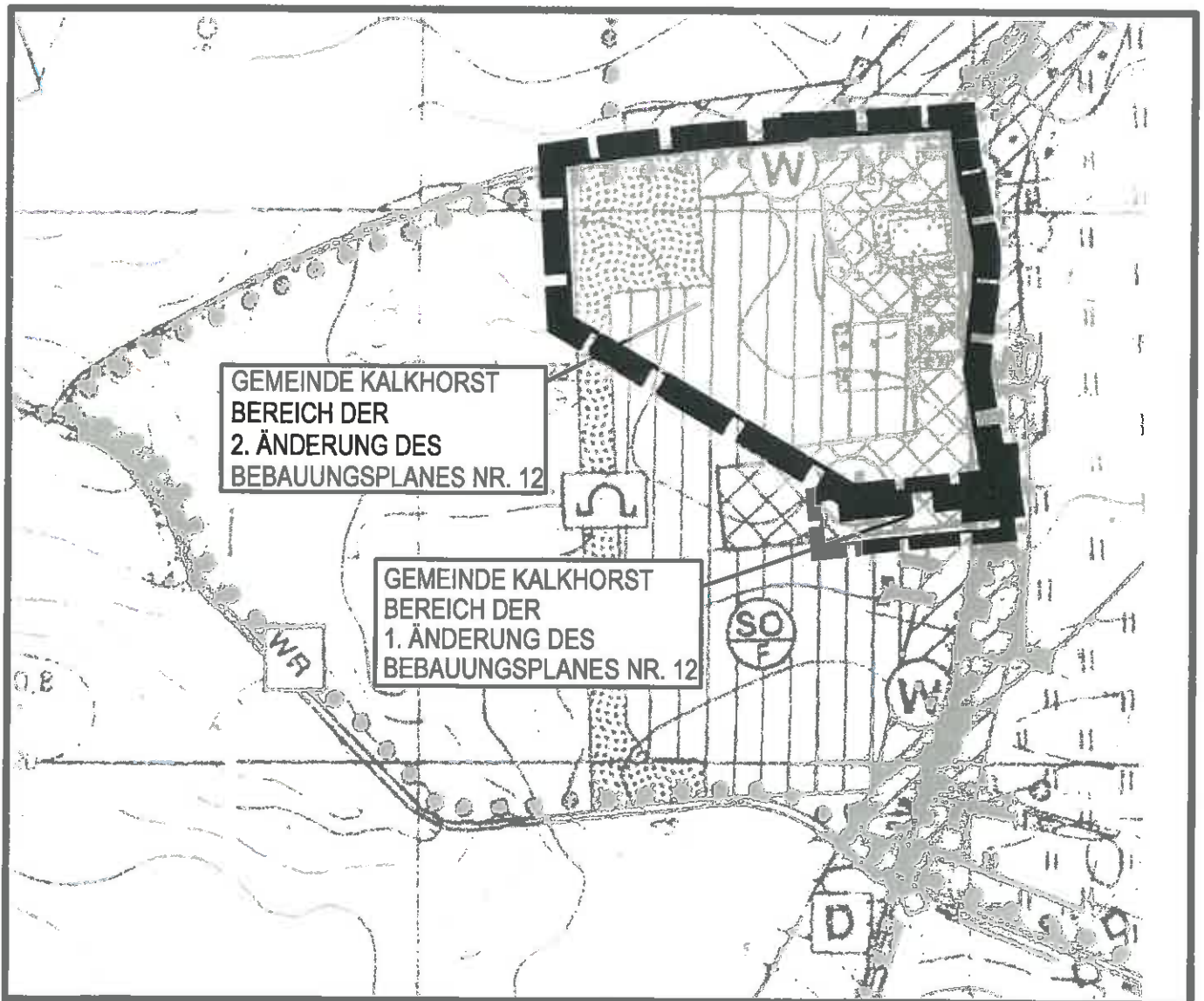


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG (VEREINFACHTE ÄNDERUNG) DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE KALKHORST

FÜR DIE FERIENANLAGE ZWISCHEN LINDENSTRASSE
UND SEEWEG IN GROß SCHWANSEE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 12. Juli 2005

SATZUNG

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
2.	<u>Planinhalt</u>	3
2.1	Höhenlage	4
2.2	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
3.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	5
4.	<u>Billigung der Begründung</u>	6
5.	<u>Arbeitsvermerke</u>	6

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kalkhorst hat die Rechtskraft der Satzung für den Bebauungsplan Nr. 12 für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee hergestellt. Die Gemeinde Kalkhorst hatte den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst für die Ferienanlage zwischen Lindenstraße und Seeweg in Groß Schwansee aufgestellt, um die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern als Einzelhäuser und Doppelhäuser zu schaffen. Darüber hinaus wurde der vorhandene Bestand baulicher Anlagen berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 in Groß Schwansee wird begrenzt:

- | | |
|--------------------------|--|
| - im Norden | durch den Seeweg |
| - im Osten | durch die Lindenstraße |
| - im Süden und im Westen | durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. |

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Ursprungsplanes, des Bebauungsplanes Nr. 12.

Aufgrund von Geländemodellierungen und im Zusammenhang mit dem Straßenbau hat sich ergeben, dass mehrfach Ausnahmeanträge für die Definition des Bezugspunktes der Gebäude beantragt werden. Die Bezugshöhe wird nun grundstücksbezogen konkret festgesetzt. Die Festsetzung des Bezugspunktes erfolgt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten.

Darüber hinaus erfolgt die Anpassung von gestalterischen Zielsetzungen für die Sondergebiete. Die Festsetzungen sind differenziert innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 für Festsetzungen für die bestehenden WA- und MI-Gebiete, die straßenbegleitend vorhanden sind und die Sondergebiete Ferienhaus. Bei den Sondergebieten für Ferienhaus werden Festsetzungen in Anlehnung an den Katalog der Festsetzungen für die WA- und MI-Gebiete aufgenommen.

Da es sich um eine Präzisierung der Ziele des Bebauungsplanes handelt, wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Als von der Planung berührter Träger öffentlicher Belange wurde der Landkreis Nordwestmecklenburg, insbesondere das Planungsamt, beteiligt. Die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange wurde aufgrund des Planinhaltes nicht als erforderlich erachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die Belange benachbarter Bürger aus, es wird daher auf eine Betroffenenbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung verzichtet.

Die Gemeinde hatte sich hierzu mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg verständigt. Auf ein Beteiligungsverfahren wurde verzichtet, weil es sich um eine Präzisierung mit dem Ziel rechtseindeutiger Festsetzungen handelt. Die Gemeinde Kalkhorst stellt die Rechtskraft der Satzung her. Aufgrund von

Geländemodellierungen und im Zusammenhang mit dem Straßenbau hatte es sich ergeben, dass mehrfach Ausnahmeanträge für die Definition des Bezugspunktes der Gebäude beantragt wurden. Die Bezugshöhe wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 12.07.2005 grundstücksbezogen in den SO-Gebieten konkret festgesetzt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Planinhalt

Das Planungsziel und die Grundzüge der Planung werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht geändert. Änderungen beziehen sich auf die Definition des Bezugspunktes für Höhenangaben und die Zulässigkeit bei der Gestaltung der Gebäude.

Zur Präzisierung werden die Bezugspunkte für die Höhenlage für die in Aussicht genommenen Grundstücke gemäß der Geländesituation festgesetzt. Im Rahmen der Realisierung von Planvorhaben haben sich andere Grundstückszuschnitte ergeben, die ebenfalls im Rahmen der 2. Änderung Berücksichtigung finden.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände wird für das Sondergebiet – Ferienhausgebiet um wenige Festsetzungen gemäß den Festsetzungen für die WA- und MI-Gebiete erweitert.

Übrige Festsetzungen bleiben ebenfalls gemäß der rechtskräftigen Satzung bestehen.

2.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA- und in den MI-Gebieten maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In den SO-Gebieten darf die Sockelhöhe nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt in den WA-Gebieten für die Höhenlage wird die Oberfläche der nächstgelegenen Erschließungsfläche bestimmt. Als Bezugspunkte für die Höhenangaben in den SO-Gebieten auf den in Aussicht genommenen Grundstücken sind Höhenpunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Sofern sich Änderungen der in Aussicht genommenen Grundstücksteilung ergeben, gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der jeweils nächstgelegenen und in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage für die Gebiete MI 2, SO FH 8 und den Teil des SO FH 4 – Gebietes, der vom Seeweg erschlossen wird, gilt die Höhenlage des anstehenden Geländes.

Bisher gilt innerhalb des Plangebietes als Bezugspunkt die Höhenlage der Oberfläche der nächstgelegenen privaten oder öffentlichen Erschließungsfläche. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes haben sich aufgrund von Geländemodellierungen, auch im Zusammenhang mit dem Straßenbau, Schwierigkeiten bei Definition und Realisierung des Bezugspunktes gegeben. Es wurden Ausnahmeanträge zur Definition der Bezugspunkte gestellt. Um eine abschließende Regelung für die in Aussicht genommenen Grundstücke im SO-Gebiet zu treffen, werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Bezugspunkte gemäß der Geländesituation festgesetzt. Bei der Realisierung der Grundstücke kann es zu Abweichungen der im Bebauungsplan dargestellten in Aussicht genommenen Grundstücke kommen. Bei Abweichungen wird festgesetzt, dass zur Definition des Bezugspunktes die mittlere Höhe der nächstgelegenen festgesetzten Bezugspunkte gilt.

Die übrigen Festsetzungen zur Definition des Bezugspunktes bleiben gemäß Ursprungssatzung bestehen.

2.2 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Teil 2 – für Sondergebiet – Ferienhausgebiete:

Die Außenwände von Gebäuden innerhalb der SO-FH-Gebiete sind als geputzte Wandflächen (pastellfarben oder weiß) oder als Verblendmauerwerk herzustellen oder in Kombination.

Die Außenwände können auch in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen bestehen. Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche bestimmt.

Im Zug der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen für das SO-Gebiet erweitert. Festsetzungen zur Verwendung von Holzfachwerk und zum Anteil von Holz innerhalb der Wandflächen werden gemäß den Festsetzungen für die WA- und MI-Gebiete aufgenommen.

3. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bzw. Änderungen. Mit genauer Definition der Bezugspunkte werden die künftigen Gebäude in die Geländesituation eingebettet. Weitere Änderungen beziehen sich auf die Gestaltung der Gebäude. Übrige Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist für das Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Änderungen gesichert.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kalkhorst wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.08.2005

Kalkhorst, den 12.08.2005


Neick
Bürgermeister
der Gemeinde Kalkhorst



5. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Kalkhorst
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Fax 0 38 81 / 71 05 – 50