

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Neverin

öffentlich
VO-35-BO-21-495

Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Eigenheimstandort Neverin West"

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Alexander Diekow	<i>Datum</i> 26.10.2021 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Neverin (Anhörung)		Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Durch den Bürgermeister wurde die Verwaltung beauftragt, einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des o.g. B-Plans zu erarbeiten.

Das Planungsziel ergibt sich aus dem Beschlusstext.

Die Beschlussvorlage dient der eigentlichen Grundsatzentscheidung durch die Gemeindevertretung. Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten zu ermitteln, die mit dieser Maßnahme einhergehen und für die nächste Gemeindevertreterversammlung einen entsprechenden Beschluss vorbereiten.

Mitwirkungsverbot:

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung ist kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin fasst den Grundsatzbeschluss, den Bebauungsplan „Eigenheimstandort Neverin West“ zu ändern.

Das Planungsziel soll die Schaffung von weiteren Baugrundstücken in der Straße „Am Feldrain“ sein. Die Flächen gegenüber des Regenrückhaltebeckens / der Löschwasserentnahmestelle sollen zur Bebauung freigegeben werden. Die Straßenführung soll in diesem Bereich dem Verlauf des Straßenkörpers angepasst werden, so dass die „Mittelinsel“ entfernt und dadurch mehr Fläche für eine Bebauung in dem Bereich geschaffen wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Planungsangebote einzuholen und zur nächsten Sitzung eine Beschlussvorlage zur Vergabe eines Auftrags an ein Planungsbüro zur Änderung des Bebauungsplans vorzubereiten. Des Weiteren sollen die vorläufigen Kosten für die daraus resultierende Baumaßnahme ermittelt werden. Des Weiteren soll aus diesen Daten ein möglicher Verkaufspreis ermittelt und der Beschlussvorlage beigelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein (hier nur Grundsatzentscheidung)		
<input type="checkbox"/>	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	Flurkartenauszug (öffentlich)
2	Auszug B-Plan (öffentlich)



Kartenauszug - Geoportal

(kein amtlicher Auszug)

Neverin (134063)

Flur: 2

Maßstab: ca. 1: 500

Datum: 29.10.2021

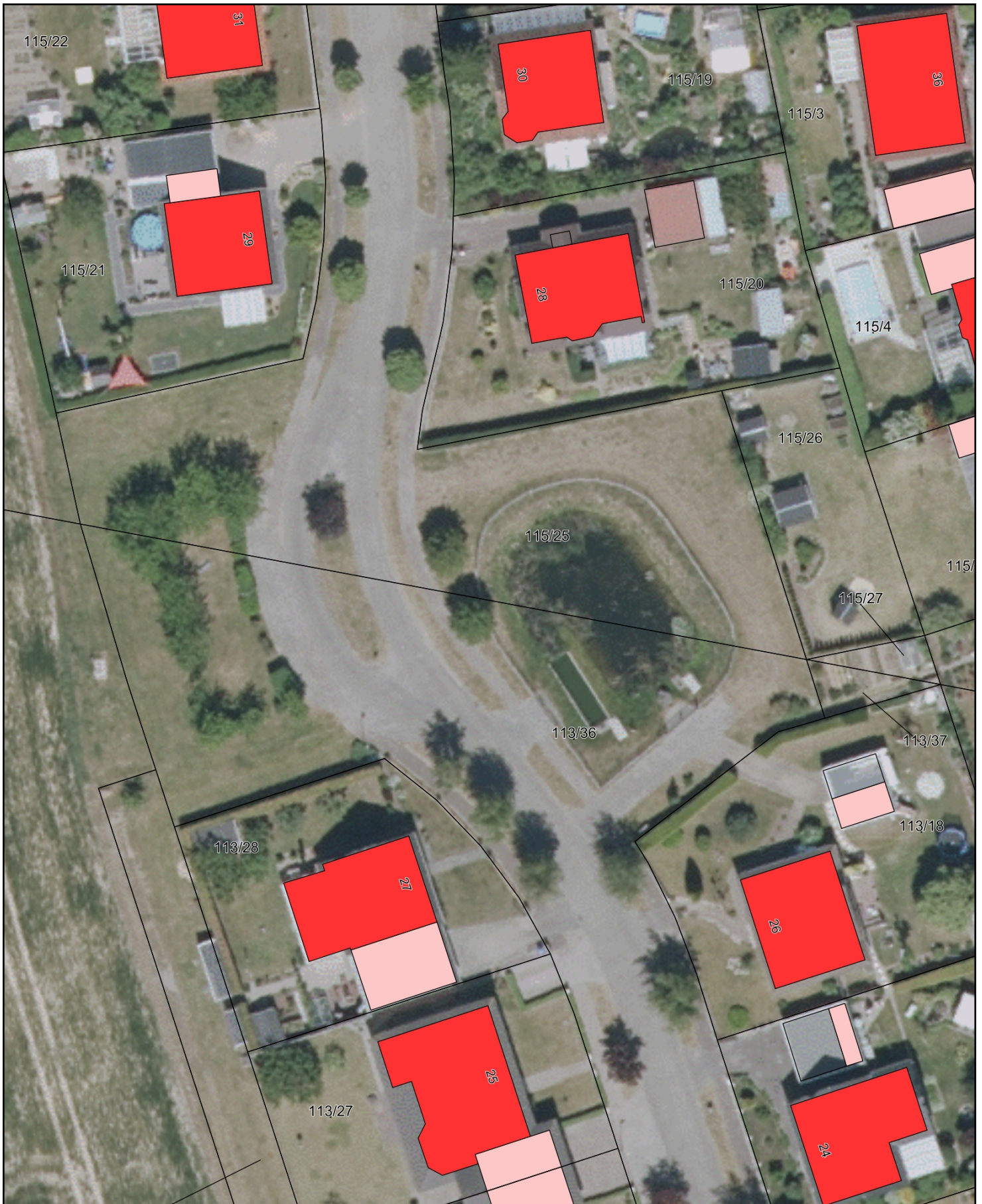
Stelle: Amt Neverin, Nutzer: Diekow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/M-V 2013

Geofachdaten: © Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers zulässig. Als Vervielfältigung -auch von Teilen- gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Abzeichnung.



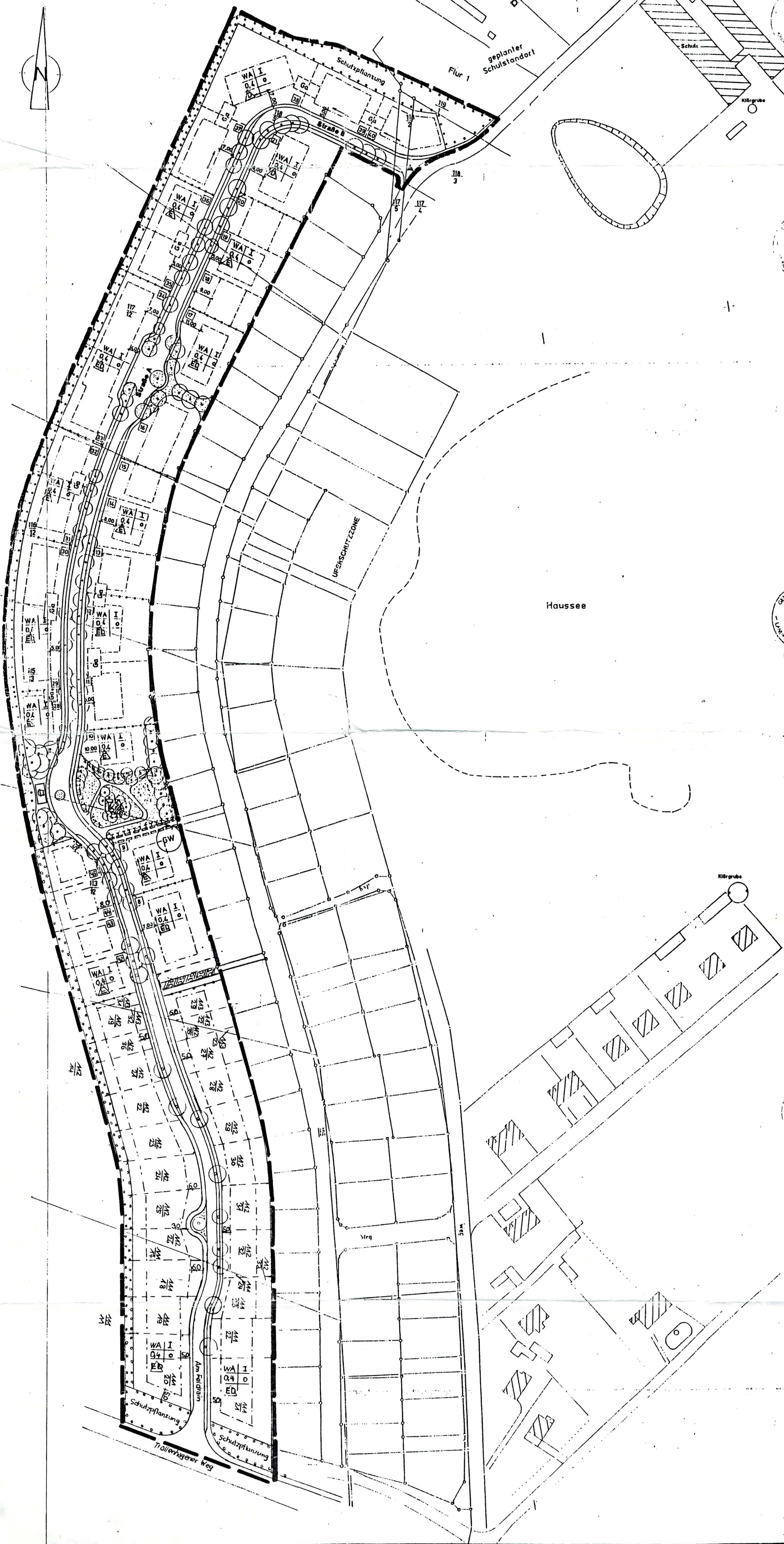
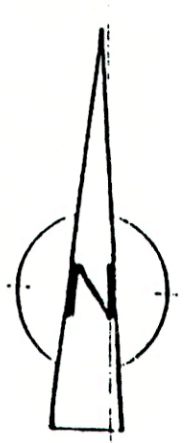
SATZUNG DER

über den Bebauungsplan

Aufgrund des § 10 des BauGB Bekanntmachung vom 27.8.1997 (S. 468, 612), beschließt die Gemeinde Neversin die Änderung des Bebauungsplans aus der Planzeichnung (Teil A)

Teil A Planzeichnung M 1:1000

2. Änderung



Planzeichen

(PlanVO 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- [WA] Allgemeines Wohngebiet
- [SO] Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise / Baulinie / Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- [E] nur Einzelhäuser zulässig
- [D] nur Doppelhäuser zulässig
- [ED] nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Leistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

- [] Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- [] Straßenverkehrsflächen
- [] Rad- und Fußweg
- [] Einfahrt bzw. Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- [] Öffentliche oder private Grünflächen
- [] Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- [GW] Trinkwasserinzugsgebiet Schutzzone III im gesamten Plan
- [] Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- [] Anpflanzung von Bäumen
- [] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- [] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- [] Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- [] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- [] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- [] Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- [] Firstrichtung der Hauptdächer

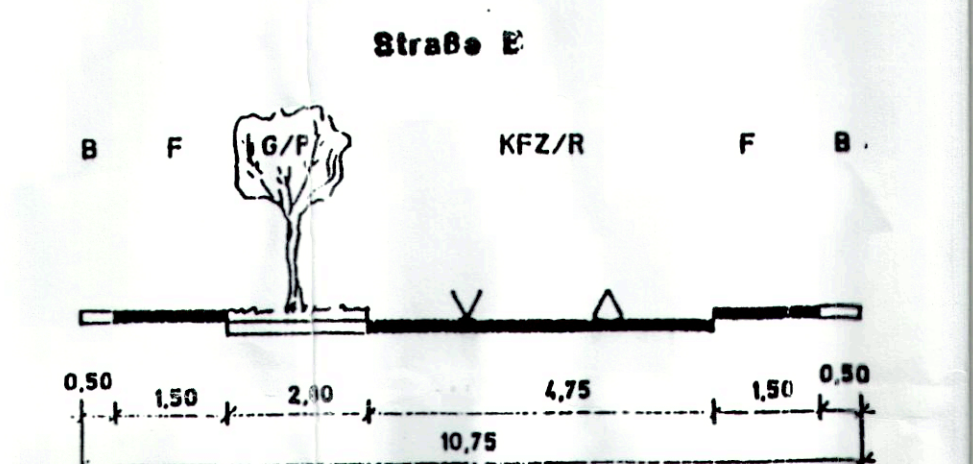
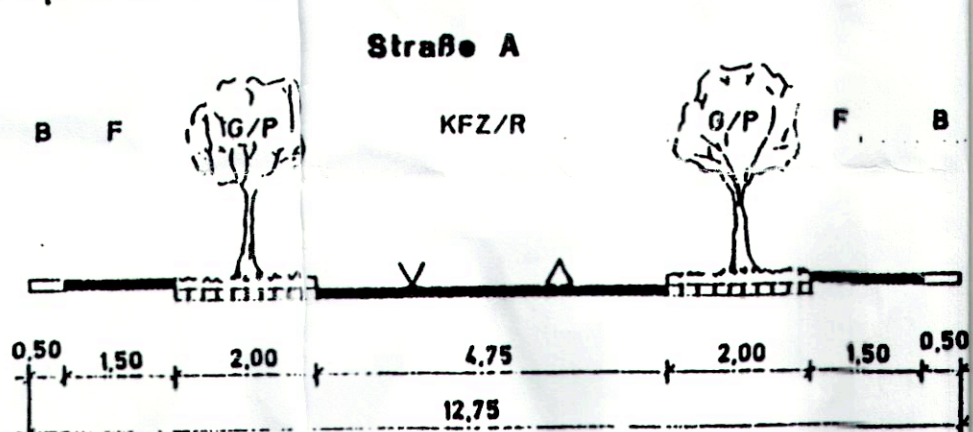
Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- [] Grundstücksnummer
- [] Flurstücksgrenze
- [] Flurstücksnummer
- [] geplante Grundstücksgrenze
- [] Sichtfeld

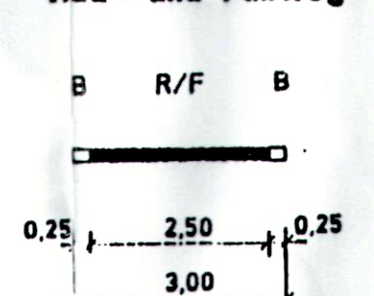
Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Hausformen	

Straßenprofile M 1:100



Kombinierter Rad- und Fußweg



- KFZ Kraftfahrzeug
- R Radfahrer
- F Fußgänger
- G Grünfläche
- B Bankett

Teil B Text

Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung: - Grundflächenzahl max 0,4
- Zahl der Vollgeschosse I
- Traufhöhe der Hauptgebäude 3,50-4,00m

Bauweise: offen
Art der baulichen Nutzung: - allgemeines Wohngebiet WA
Baulinie: - Die Baulinie wird als Bauflucht der zu errichtenden Hauptgebäude zwingend festgesetzt.
Baugrenze: - Nebengebäude wie Garagen, Carports und Stellflächen für PKW sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M/V

Dächer: - Dachformen Hauptdächer: geneigte Dächer
- Dachneigung: zwischen 35° - 50°
- Dachbedeckung: Hartdach

Sichtflächen: - Es ist Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.
Verkleidung der Außenwände mit Holz, Glas und Materialien bis max. 40% der Wandfläche.

Höhenlagen: - Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,5-0,8m über Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen (Erstgeschossstraße) an der Grundstücksgrenze liegen.

Garagen: - Garagen dürfen nicht als Gästewohnung ausgebaut werden.

Einfriedigungen: - Zur Einfriedigung an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 1,0m Höhe zugelassen: Hecke
- Holz- / Metallzäune
- Klinkermauerwerk bis 0,8m Höhe
- als Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum sind Maschendrahtzäune nicht zulässig
- die Einfriedigungen sind 0,50m vom geplanten Rad-/Fußweg zu errichten

Grünordnerische Festsetzung gem. § 11 Abs. 15 BauGB

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen bzw. Rasen zu begrünen.
- Als Straßenbegleitflur und in den Sichtdreiecken sind bodendeckende Sträucher bis 0,5m Höhe zu verwenden.
- Die straßenbegleitenden Bäume wie Prunus serrulata, Kanarienvogelkirsche, Acer negundo, Flamingo-Ahorn, Acer negundo, Variegatum-Ahorn, Fraxinus excelsior-Eiche, Tilia-Linde sind im Abstand von 10m zu pflanzen. Mindestanzahl pro Grundstück: 3-4 je Grundstück, Mindeststammumfang 8-10cm.

- Um Bodenverdichtung und Flächenversiegelungen im Wurzelbereich von Bäumen anzuschließen, ist innerhalb des Grünstreifens bei der Anlage von Parkflächen ein Mindestabstand von 2,5m zum Stamm der Bäume einzuhalten.
- An der südlichen Grenze des Planungsbereiches ist eine ca. 20m breite Schutzpflanzung und entlang der westlichen Grenze ein 4m breiter Grünstreifen mit einheimischen standortgerechten Großsträuchern (Helleborus) und Laubbäumen wie Acer platanoides-Spitzahorn, Tilia cordata-Winterlinde, Philadelphus coronarius-Philadelphus, Prunus avium-Vogelkirsche, Viburnum Lantana-Schneeball, Salix caprea-Salweide, Acer composita-Feldahorn, Fraxinus excelsior-Eiche entlang der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Für die Hecke sind freiwachsende Straucharten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
- 2x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzengröße 60-100cm, 1-2 Sträucher pro 10m

Der 4m breite Grünstreifen entlang der westlichen Grenze soll von den anliegenden Grundstückselgenütern mit einheimischen, ortstypischen Sträuchern und Laubbäumen der zuvor genannten Pflanzqualität und Art angepflanzt werden.
- Das vorhandene Soll ist als Facultativplan zu erhalten und mit folgenden Geh- / Radwegen zu ergänzen: Acer negundo, Salweide-Salix caprea, Sorbus aucuparia-Eberesche, Falscher Jasmin, Philadelphus pubescens, Goldgelbes Forsythia intermedia

Das umliegende Gelände ist als öffentliche Grundfläche mit Rasensaat parkähnlich mit Spielplatz u.ä. anzulegen.

- Während der Bauausführung ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" unbedingt einzuhalten.
- Entsprechend der DIN 1998 sind die Abstände von verlegten Leitungen zu Baupflanzungen einzuhalten.

Planungsrechtliche Festsetzung (§ 9 BauGB)

Die geplante Wohnbebauung Neversin - West liegt für folgende Grundstücke innerhalb des festgelegten Lärmschutzbereiches II des Flugplatzes Neubrandenburg - Trollenhagen entsprechend dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Grundstücke 1 - 6 und 22 - 27

Das bedeutet, daß am Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel von 67 dB (A) überschritten wird.

Es ist ein Fassadeinschallschirm als einschließliches Dach von 4,5 dB (A) einzuhalten.
Dieses Fassadeinschallschirmmaß ist im konkreten Projekt einzuhalten und nachzuweisen.