

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1

„Neeberger Ferienland –
An der Bungalowsiedlung Krumminer
Wiek“

Gemeinde Krummin



Wussow
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Krummin beschloss in der Sitzung am 08.11.06 die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die Konkretisierung der textlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes. Die Gemeinde möchte absichern, dass sich das Ferienhausgebiet gestalterisch an die vorhandene, gelockerte, eingeschossige Dorfbebauung anpasst.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland – An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ und umfasst die Flurstücke 22/8 bis 22/25 und Teilflächen des Flurstückes 21 der Flur 1, Gemarkung Krummin. Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 dargestellte Flurstück Nr. 22/23 wurde zwischenzeitlich in die Flurstücke 22/24 und 22/25 geteilt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,45 ha.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neeberger Ferienland- An der Bungalowsiedlung Krumminer Wiek“ veränderten textlichen Festsetzungen sind im Text durch *Kursivschrift hervorgehoben.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- (1) SO- Sondergebiet, dass der Erholung als Ferienhausgebiet dient
- Zulässig sind einzelstehende Ferienhäuser. **Je Ferienhaus darf nur eine Ferienwohnung errichtet werden.*
 - unzulässig sind Garagen, Stallungen/ Volieren/Zwinger u.ä. für Tierhaltung

Mit dieser zusätzlichen Festsetzung soll unterbunden werden, dass auf einem Baugrundstück ein Einzelhaus mit mehreren Ferienwohnungen errichtet werden kann und nachträglich eine Grundstücksteilung und die Bildung von mehreren Eigentumswohnungen auf einer Bauparzelle erfolgen kann.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- (1) Grundflächenzahl GRZ 0,2.
**Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden.*
- (2) Geschossflächenzahl GFZ 0,2
- (3) Anzahl der Vollgeschosse I
- (4) Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (5) Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs im Bereich der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

Das Ferienhausgebiet soll durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 die Erholungssuchenden vor der ungewollten baulichen Verdichtung in dem Gebiet schützen. Die im Gemeindegebiet vorhandene gelockerte dörfliche Bebauung soll sich hier in angemessener Verdichtung des Gebietes widerspiegeln.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- (1) offene Bauweise o
- (2) Einzelhausbebauung E

4. Höhen der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

- (1) **Die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,30 m über die angrenzende Straßenverkehrsfläche bzw. die das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließende Fläche festgesetzt.*
- (2) **Für die zu errichtenden Gebäude wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Abstand zwischen der Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der das Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschließenden Wegefläche und der Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.*

Durch die Festsetzungen der max. Fußboden- und Traufhöhen sollen die Baukörper sich besser in die Dorfbauung einfügen. Durch die bereits in der ursprünglichen Fassung vorhandenen Festsetzung der max. zulässigen Dachneigung von 28° ist die weitere Festsetzung von max. Firsthöhen nicht erforderlich.

5. Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und zur Ableitung von Abwasser zulässig.

6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Materialien zu befestigen.
- (2) Das auf den *Grundstücken* anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verrieseln oder einer anderen eigenen Nutzung zuzuführen.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche

GFL 1: dient als private Verkehrsfläche, das GFL- Recht erfolgt zugunsten des südlich angrenzenden Bungalowgebietes und der Ferienhaussiedlung bzw. der Allgemeinheit und den Versorgungsbetrieben

GFL 2: das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/8, 22/9, 22/11 und 22/12 und den Versorgungsbetrieben.

GFL 3: Das GFL- Recht erfolgt zugunsten der hinterliegenden Flurstücke 22/20 und 22/22 und den Versorgungsbetrieben.

GFL 4: das GFL- Recht erfolgt zugunsten des hinterliegenden Flurstückes 22/14 und den Versorgungsbetrieben

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern , § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 b und Abs. 6 BauGB

- (1) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- (2) Auf den Grundstücken 22/12, 22/19, 22/20, 22/21 und 22/22 sind je 1 Baum und auf dem Grundstück 22/18 sind 3 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm 16/18 DB entsprechen. Nachstehend aufgeführte Arten sind zulässig:

| | | | |
|----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Amelanchier lamarcki | Kupferfelsbirne | Prinus avium | Vogelkirsche |
| Betula pentula | Sandbirke | Pyrus aucuparia | Holzbirne |
| Castanea sativa | Eß-Kastanie | Sobus aucuparia | Eberesche |
| Juglans regia | Walnuß | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbirne |

- (3) Die Einfriedung der Grundstücke hat am westlichen Rand (zur Gaststätte hin) durch eine freiwachsende, einreihige Sträucher-Hecke zu erfolgen. Es dürfen Gehölze folgender Arten verwendet werden:

| | | | |
|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Buxus sempervrens | Buchsbaum | Lingustrum vulgare | Liguster |
| Comus mas | Knorelkirsche | Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| Comus sanguinea | Roter Hatriegel | Prunus spinosa | Schlehe |
| Corylus avellana | Haselnuß | Rosa canina | Hundsrose |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Rosa rubignosa | Weinrose |
| Euonymus europaeus | Pfefferhütchen | Sabucus nigra | Schwarzer Holunder |

Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzqualität der Sträucher setzt sich wie folgt zusammen: 50% Sträucher 60/100, 2 x v.o.B. und 50% Sträucher 100/150, 2 x v.o.B.

- (4) Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Eine Verletzung dieser örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 Zi. 1 LBauO M-V dar und kann nach § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit Bußgeld geahndet werden.

1. Fassadengestaltung (86 Abs. 1 LBauO M-V)

- (1) Die Fassaden der Gebäude sind nur zulässig in Putz, Klinker, Holz. ** Fachwerkgebäude sind nicht zulässig.*
- (2) Nebengebäude sind in Ihrer Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

2. Dachform und Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- (1) Die Dächer der Ferienhäuser sind als Sattel- oder Walmdach auszubilden. **Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die sich an der höchsten waagerechten Kante dem Dachfirst treffen. Die Firsthöhe soll ohne Versatz, auf einem Einzelhaus verlaufen. Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen und Firsthöhen auf einem Gebäude sind nicht zulässig. Die Aneinanderreihung mehrerer Satteldächern in Form eines Paralleldaches auf einem Einzelgebäude ist nicht zulässig. Die Firstrichtung eines Gebäudes hat parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.*

Um hier missverständlichen Auslegungen der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschriebenen zulässigen Dachformen vorzubeugen, wird insbesondere die Dachform des im Bebauungsplan zulässigen Satteldaches präzisiert. Die Festlegung der Firstrichtung parallel zur Längsseite der Gebäude gilt für die beiden zulässigen Dachformen.

- (2) Zulässige Dachneigung bis maximal 28°.

- (3) Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Schindeln, Pappe, Dachziegel. * *Dacheindeckung mit Profiblechen sind nicht zulässig.*
- (4) Bei Carports sind auch Flachdächer zulässig. * *Die Dacheindeckung der Carports ist ausschließlich mit den unter Punkt 2 Absatz 3 genannten Materialien zulässig.*

3. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

- (1) * *Zäune dürfen eine maximale Höhen von 1,20 m nicht überschreiten. (der Halbsatz „die Hecken nicht überragen und sollen mindestens 15 cm Bodenfreiheit haben“ wird gestrichen)*

4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 2 LBauO M-V)

- (1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig

Hinweis:

Kataster- und Vermessungsamt:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in Ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahme vor Ort dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Der Hinweis wurde aus der Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes zur Plananzeige der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen.

Krummin,


Wussow
Bürgermeister



