

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/15/9373
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 26.03.2015 Verfasser: Carola Mertins
Satzung über die 2. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 "De Poeler Drift" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow	

Sachverhalt:

Die Gemeinde Zierow hat das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „De Poeler Drift“ nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ist gemäß Abwägungsprotokoll erfolgt; der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Die Satzungsunterlagen und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss notwendig. Der Satzungsbeschluss ist von der Gemeindevertretung zu fassen.

Da mit der Änderung nur die ursprüngliche Konzeption der Gemeinde gemäß der einschlägigen rechtlichen Vorgaben überarbeitet werden soll und die Grundzüge der Planung beibehalten werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung nicht verändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde daher abgesehen.

Der Satzungsbeschluss dient als Grundlage für die Bekanntmachung des Bebauungsplanes. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt, ist von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt:

1. Auf Grund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen (Teil B mit Textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und Nachrichtlichen Übernahmen / Hinweisen) und der Begründung, als Satzung.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „De Poeler Drift“. Der Geltungsbereich ist um-

grenzt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Nordwesten durch den Campingplatz Zierow.

2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, wo der Plan mit der Begründung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird von NCC getragen.

Anlagen:

Satzungsunterlagen

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

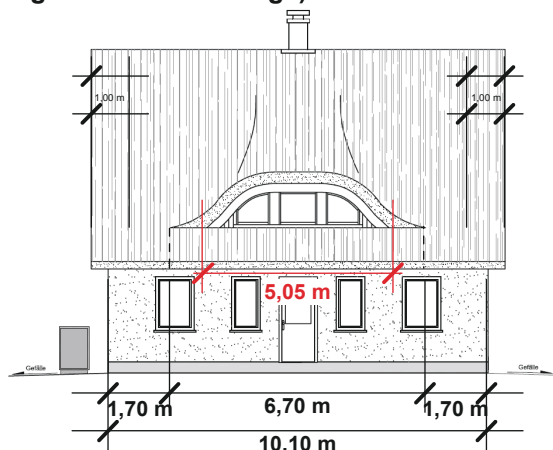
von der Straße aus bis zum Gebäude um mehr als 0,30m abfallendes Gelände:

- [illegible]

von der Straße aus bis zum Gebäude um mehr als 0,30m ansteigendes Gelände:

-
- Diagramm zur Ermittlung der Ansichtshöhe eines Gebäudes. Es zeigt ein Haus mit einer Geländepunktmarkierung am Gebäude, die höher als der Bezugspunkt Straßenmitte ist. Verschiebungen von 0,30 m sind an mehreren Stellen eingezeichnet. Die Ansichtshöhe wird als 9,10 m bestimmt, basierend auf einer Basisansichtshöhe von 8,70 m und einer Verschiebung von 0,40 m (z.B. +0,30 m).

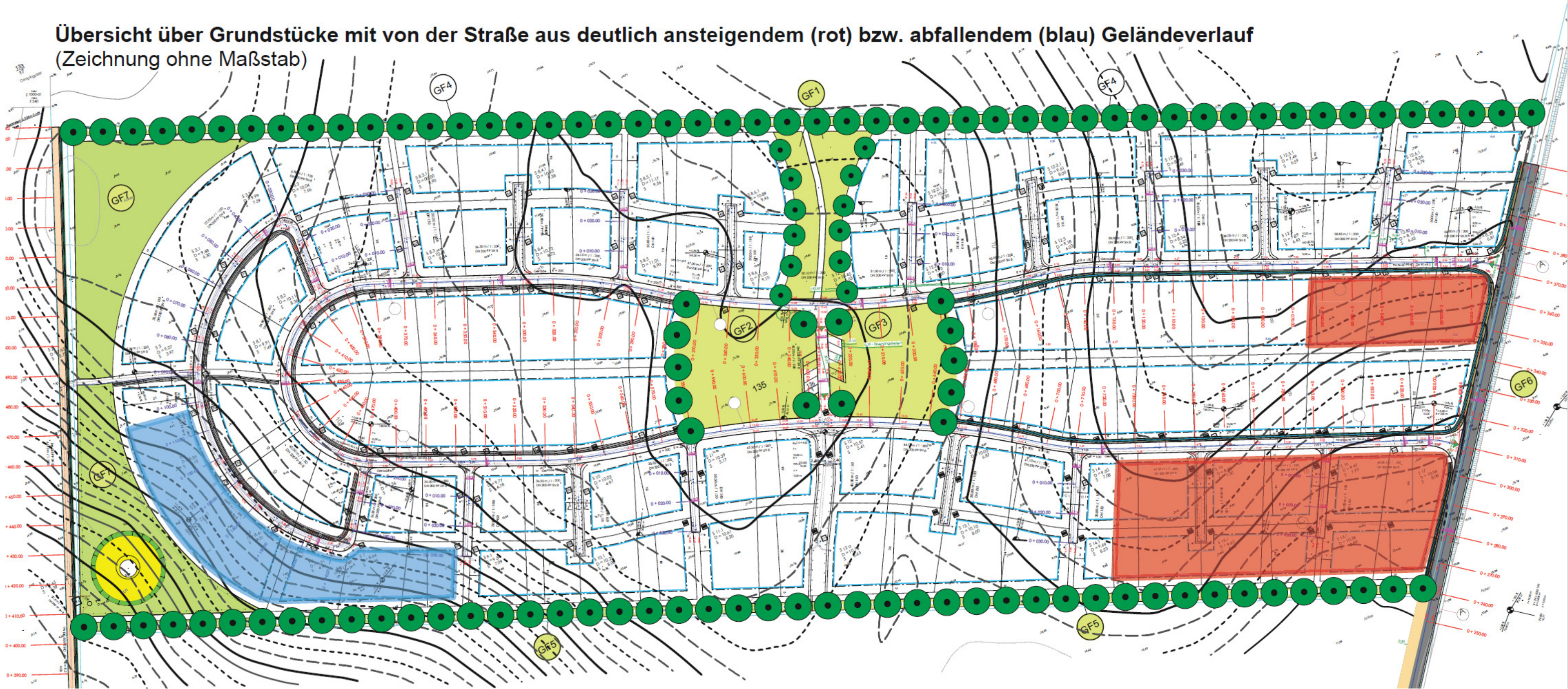
**Sonderregelung für die Länge von Fledermausgauben im Verhältnis zur Trauflänge
(2/3 der gesamten Trauflänge)**

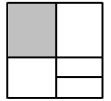


Haus Silbermöwe: $6,70 \text{ m} < 6,73 \text{ m} = 2/3 \text{ der Trauflänge}$

Anhang 2

Übersicht über Grundstücke mit von der Straße aus deutlich ansteigendem (rot) bzw. abfallendem (blau) Geländeverlauf
(Zeichnung ohne Maßstab)





Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7

„De Poeler Drift“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Zierow

Satzung

Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.7 "De Poeler Drift" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "De Poeler Drift" ohne Umweltprüfung / Umweltbericht im vereinfachten Verfahren erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „De Poeler Drift“ der Gemeinde Zierow, rechtsverbindlich seit 07.07.2005 (siehe Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt I.2.3 wie folgt neu gefasst:

I.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

*a) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (First-, Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist die Straßenhöhe **gemessen in der Mitte der befestigten Fahrbahnfläche in dem Punkt, der orthogonal zur Straßenachse gefluchtet der Mitte des Gebäudes entspricht. Bei Doppelhäusern ist die Mitte des Gesamtbaukörpers maßgeblich.***

Bei Gebäuden, die nicht von einer Straße begleitet werden, ist die Mitte der Fahrbahn am Ende des erschließenden Stichwegs verbindlich. Bei Eckgrundstücken ist der erschließende Straßenabschnitt (Lage der Zufahrt) maßgeblich. Dabei sind Stichwege, die nur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, wie ausgewiesene Verkehrsflächen zu behandeln.

Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,3 m zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der natürlichen Geländehöhe in Mitte des Gebäudes ist der Bezugspunkt um 0,3 m zu erhöhen. Entsprechend ist bei abfallenden Grundstücken der Bezugspunkt um 0,3 m zu vermindern.

b) Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im ganzen Plangebiet 7,0 m, für Reetdachhäuser 9,10 m über Bezugspunkt.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Dachfirstes als höchster Schnittpunkt der äußeren geneigten Dachhäute. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen im Sinne des Emissionsschutzes.

c) Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf bei Hauptgebäuden höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt, die Oberfläche des Eingangspodests in das jeweilige Haus höchstens 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

d) Die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im ganzen Plangebiet 3,2 m, für Reetdachhäuser 3,8 m über Bezugspunkt.

Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittkante der äußeren geneigten Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen. Dem Hauptdachkörper hinzugefügte Bauteile wie giebelständige Vorbauten von bis zu 1,5 m Tiefe gemessen zum Hauptbaukörper (Frontspieß) und Zwerchgiebel sind nicht zu berücksichtigen, sofern diese nicht mehr als 50% der gesamten Trauflänge einer Dachfläche belegen. Dies gilt nur für

Reetdächer. Ebenso bleiben Dachgauben nach III.2.2 der Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes unberücksichtigt.

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt III.2.2 der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu gefasst:

2.2 Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Sämtliche Dächer sind ausschließlich in rot/rotbrauner oder anthrazitfarbene Pfanne/Ziegel, Kupfer, begrünt oder mit Reet herzustellen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf bei Reetdächern zusammen 1/2 der gesamten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Abweichend hiervon sind Fledermausgauben bei Reetdächern auf bis zu 2/3 der gesamten Trauflänge zulässig.

Der Abstand der Gauben vom Ortgang und der Abstand von Gauben untereinander darf nicht kleiner sein als 1,0 m. Gauben müssen zu First und Traufe einen Abstand von 0,8 m einhalten.

Die „Hinweise“ (Teil B) des Bebauungsplans werden im Punkt IV. wie folgt ergänzt:

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3. Abfallentsorgung / Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

4.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

4.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

5. Kataster- und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich

bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

§ 4) In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren tritt mit Ablauf des in Kraft.

Zierow, den

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	5
2) Städtebauliche Planung	5
Höhenfestsetzungen	5
Bezugspunkt Gebäudehöhen	6
Definition Traufhöhen	7
Dachgestaltung / Dachgauben	8
Anhang	9

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „De Poeler Drift“, in Kraft getreten am 07.07.2005, erstmalig geändert 08.07.2010 (in Kraft getreten). Für das Plangebiet sollen die Textliche Festsetzungen zum

- Bezugspunkt für Gebäudehöhen,

sowie die örtlichen Bauvorschriften zur

- Gestaltung der Dachformen und Dachaufbauten

neu gefasst werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die plangraphischen Festlegungen (Teil A) gelten ansonsten in der jeweils aktuellen Fassung der Ursprungsfassung bzw. der 1. Änderung und Ergänzung unverändert fort. Angesichts unveränderter plangraphischer Festlegungen kann die Änderung als rein textliche Änderung erfolgen.

Da mit der Änderung nur die ursprüngliche Konzeption der Gemeinde gemäß der einschlägigen rechtlichen Vorgaben überarbeitet werden soll und die Grundzüge der Planung beibehalten werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung nicht verändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

2) Städtebauliche Planung

Höhenfestsetzungen

Der Ursprungsplan setzt für das Ferienhausgebiet einheitlich eine Traufhöhe von 3,2 m über Bezugspunkt sowie eine Firsthöhe von 7,0 m über Bezugspunkt fest. Zudem ist die Oberkante Erdgeschoss auf maximal 0,6 m festgelegt. Als Bezugspunkt für alle Höhenmaße gilt einheitlich die Oberkante der angrenzenden Straße gemessen in der Mitte der Zufahrt des jeweiligen Grundstücks.

Im Zuge der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren wurde die Festsetzung für reetgedeckte Häuser hinsichtlich der Traufhöhe auf 3,8 m sowie hinsichtlich der Firsthöhe auf 9,1 m erhöht.

Grundsätzlich werden die festgesetzten Höhen unverändert übernommen. Damit gelten im Plan-

gebiet nunmehr folgende Festsetzungen:

	Ursprungs- sprungs- plan	1. Änderung	2. Änderung	Bemerkung
Firsthöhe	7,0m	7,0m / 9,1m	unverändert	--
Traufhöhe	3,2m	3,2m / 3,8m	unverändert	Ergänzt wird die Klarstellung, dass sich die Traufhöhe auf das Hauptdach bezieht.
Höhe Erdgeschoss Höhe Eingangspodest	0,6m , 0,3m	unverändert	unverändert	--
Bezugspunkt	Straßen- höhe in Mitte Zu- fahrt	unverändert	Straßenhöhe in Mitte Gebäude, vermindert oder erhöht um bis zu 0,3 m gem. tatsächlichem Gelände Verlauf	Im Sinne der bisherigen Ausnahmeregelung wird der tatsächliche Gelände Verlauf berücksichtigt.

Die Änderungen werden entsprechend den rechtskräftigen Planständen im Vergleich zur vorliegenden Planung in einer Synopse im Anhang gegenüber gestellt. Auf die zeichnerische Darstellung ebenda wird zusätzlich verwiesen.

Bezugspunkt Gebäudehöhen

Die Definition des Bezugspunkts für die Gebäudehöhen (First-, Trauf-, Erdgeschossfußbodenhöhe) als Straßenhöhe in Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt ist weder objektiv noch sinnvoll.

Bei von der Straße aus abfallenden Grundstücken sind die zulässigen Höhen großzügig und können zu unangemessen hohen Gebäuden führen. Dies gilt z.B. für die Grundstücke südlich außerhalb des äußeren Bogens (vgl. Abbildung 1, blau markierter Bereich). Die Grundstücke fallen hier von der Straße aus bereits bis zur Mitte des Baufensters um 0,5 bis 0,8 m ab, so dass bei Ausschöpfen des zulässigen Maßes tatsächliche Traufhöhen über Gelände von bis zu 4,6 m bzw. Firsthöhen über Gelände von bis zu 9,9 m entstehen könnten.

Bei ansteigenden Grundstücken jedoch ergeben sich schnell Schwierigkeiten, die entweder konstruktive Sonderlösungen oder größere Bodenmodellierungen erforderlich machen. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:

- Nicht anwendbar ist die bisherige Regelung für Grundstücke in 2. Reihe. Die privaten Stichwege sind im Bebauungsplan nicht als Straße (Verkehrsfläche), sondern als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baugrundstück) ausgewiesen und können daher keine Straßen im Sinne der Höhenfestsetzung darstellen. Im Einzelfall steigt das Gelände von der Straße (bisheriger Bezugspunkt) bis zum Bauplatz um 0,9 m an, so dass die Errichtung eines reetgedeckten Hauses hier nicht mehr möglich wäre (vgl. Abbildung 1, rot markierter Bereich). Auch bei nur leicht ansteigendem Gelände führt bei Gebäuden in 2. Reihe der größere Abstand zur maßgeblichen Straße zu ungewollten Einschränkungen, sofern nicht größere Bodenmodellierungen vorgesehen werden.
- Darüber hinaus führt die derzeitige Regelung bei Doppelhäusern zu Schwierigkeiten, da Doppelhäuser gemäß Textlicher Festsetzung III.2.1 und 2 auf eine einheitliche Erscheinung festgelegt werden sollen, die Zufahrten zu den beiden Grundstücken aber weit auseinanderliegen und somit bei steigenden oder fallenden Straßenabschnitten für die beiden Haushälften zu jeweils unterschiedlichen Vorgaben führen.

Im Bebauungsplan wurde daher bereits in der Ursprungsfassung eine Ausnahmeregelung verankert, mit der topographische Bedingungen berücksichtigt werden können, um z.B. erhöhte Aufwendungen für Bodenregulierungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Ausnahmeregelung bedingt je-

doch für den Bauträger das Durchlaufen eines Baugenehmigungsverfahrens und ist damit zeitaufwändig.

Um das Ausnahmeverfahren zu vermeiden und gleichzeitig unangemessen hohe Gebäude zukünftig auszuschließen, wird der Bezugspunkt neu festgesetzt und dabei der tatsächliche Geländeverlauf berücksichtigt.

- Der Bezugspunkt wird an die tatsächliche Lage des Gebäudes gebunden, wobei bei Doppelhäusern der Gesamtbaukörper maßgeblich ist. Zu messen ist in dem Punkt der Straße, der rechtwinklig zur Straßenachse gefluchtet der Mitte des Gebäudes entspricht. Dabei werden die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Stichwege hinsichtlich der Ermittlung der Gebäudehöhen den Verkehrsflächen gleichgestellt.
- Sofern das tatsächliche Gelände in der Mitte des geplanten Baukörpers um mehr als 30 cm nach oben oder unten von der Höhe des Bezugspunkts abweicht, ist der Bezugspunkt um 0,3 m nach oben oder unten anzupassen.

Durch die Neufestlegung des Bezugspunkts können Umsetzungsschwierigkeiten vermieden werden, ohne dass die festgesetzten Höhen insgesamt in Frage gestellt würden.

Geringere Niveauunterschiede können durch Bodenmodellierung ausgeglichen werden.

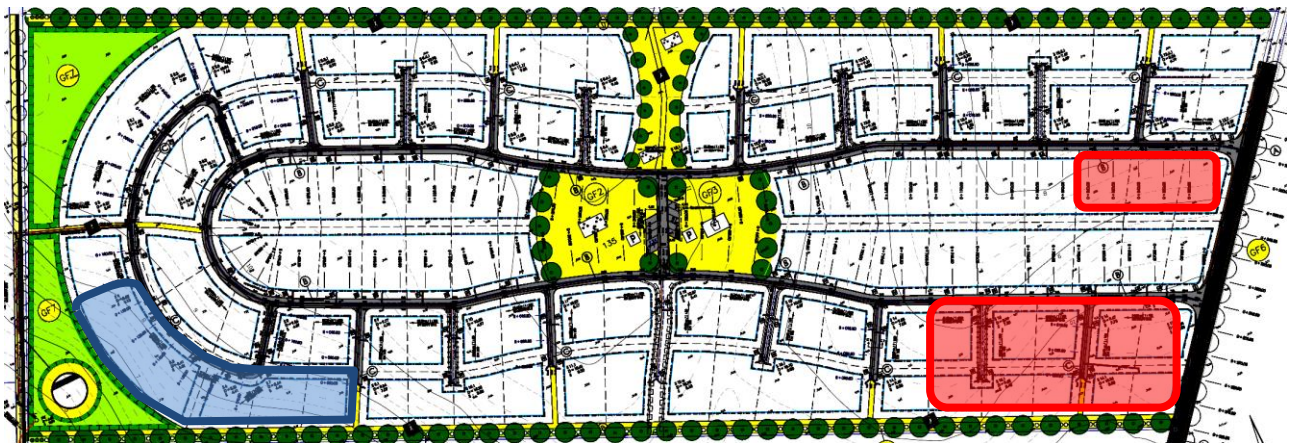


Abbildung 1 Übersicht über Grundstücke mit von der Straße aus deutlich ansteigendem (rot) bzw. abfallendem (blau) Geländeverlauf

Definition Traufhöhen

Anders als andere Festsetzungsinstrumente des Bebauungsplans (z.B. Grundfläche, Baugrenze) ist der Begriff Traufhöhe gesetzlich nicht definiert. Damit bleibt ungeregt, auf was sich die festgesetzte Traufhöhe bezieht. Schließlich können auch Frontspieße, Vorbauten, Zwerggiebel und selbst Gauben eine eigene Traufe aufweisen. Als planungsrechtliche Festsetzung (zum Maß der baulichen Nutzung) ist die Festlegung zur Traufhöhe auf den Hauptbaukörper zu beziehen. Die bisherige Präzisierung, die Gebäudehöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts, erfasst jedoch schon begrifflich nicht Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerggiebel.

Im Sinne einer Klarstellung sollen daher durch die 2. Änderung die nicht zu berücksichtigenden, städtebaulich als untergeordnet geltenden Bauteile wie folgt bestimmt werden:

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen. Dem Hauptdachkörper hinzugefügte Bauteile wie giebelständige Vorbauten von bis zu 1,5 m Tiefe (Frontspieße) und Zwerggiebel sind nicht zu berücksichtigen, sofern diese nicht mehr als 50% der gesamten Trauflänge einer Dachfläche belegen. Ebenso bleiben Dachgauben unberücksichtigt.

Die Größe solcher hinzugefügter Bauteile ergibt sich letztlich bereits aus der einschränkenden Vollgeschossregelung, wonach die Grundfläche des Dachgeschosses auf weniger als 2/3 der Fläche eine lichte Höhe von 2,3 m aufweisen darf (vgl. § 87 (2) LBauO M-V).

Dachgestaltung / Dachgauben

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben sehen einen Mindestabstand der Gaube zu First, Traufe und Ortgang vor, der in Bezug auf Länge bzw. Breite des Dachpfannenmaterials festgelegt ist. Die Regelung ist bei einer Dachdeckung in Reet nicht anwendbar, da es materialbedingt keine Systemmaße für das Material Reet gibt. Die Abstände müssen demnach neu festgelegt werden.

Bei Reetdeckung werden Gauben in der Regel mit einem Schleppdach aus der Dachfläche entwickelt. Dabei sind sie konstruktiv auf einen hohen Ansatzpunkt angewiesen, damit auch die Dachneigung der Gaube noch ausreichend steil ausfällt. Auf die Festsetzung eines Mindestabstands zum First wird daher bei mit Reet gedeckten Dächern verzichtet.

Eine Gaube ohne Abstand zur Traufe ist ein Zwerchgiebel oder Frontspieß (d.h. eine im Bereich des Daches senkrecht über der Fassade aufragende Giebelwand) und als solche zulässig. Damit erübrigen sich für Gauben spezielle Regelungen hinsichtlich des Abstands zur Traufe.

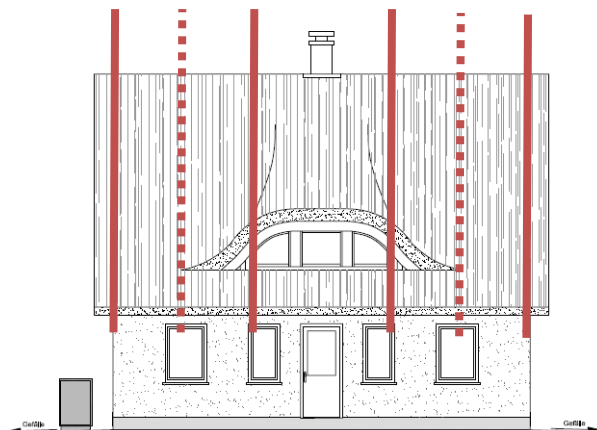


Abbildung 2 Ansicht Fledermausgaube

Die für eine Reetdeckung typischen Gaubenformen sind die Fledermausgauben (oder Ochsenaugen), die ohne Materialwechsel aus der Dachfläche herausgezogen werden. Damit fällt die Gaube notwendigerweise breiter als 1/3 der Trauflänge aus, ohne dabei die Dachfläche zu dominieren (vgl. Abbildung 2).

Die bisherige Beschränkung der Länge der Dachaufbauten wird in Übereinstimmung zu der Definition der Traufhöhe auf 1/2 der Trauflänge erweitert; Fledermausgauben sind abweichend hiervon auf bis zu 2/3 der gesamten Trauflänge zulässig.

Demnach gelten für Gauben in den örtlichen Bauvorschriften nunmehr folgende Festlegungen:

	Ursprungsplan und 1. Änderung	2. Änderung	Bemerkung
Länge der Dachaufbauten	1/3 Trauflänge	1/2 Trauflänge, Fledermausgauben bis 2/3 Trauflänge	
Abstand zu Ortgang	4 Pfannenbreiten	1,0m	Ursprüngliche Festlegung auf Pfannenbreiten ist für Reetdächer nicht umsetzbar.
Abstand zu First und Traufe	3 Decklängen	0,8m bei Ziegel/Pfanne, kein Abstand bei Reet	Ursprüngliche Festlegung auf Decklängen ist für Reetdächer nicht umsetzbar. Bei Reet ist auch für Gauben eine möglichst steile Dachneigung anzustreben.



Zierow, März 2015

Anhang 1

Synoptische Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften / Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Festsetzungen			
Ursprungsplanung B-Plan 7	1.Änderung des B-Plan 7	2.Änderung des B-Plan 7	Begründung
„Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Zufahrt.“	<i>unverändert</i>	„Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen (First-, Traufhöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe) ist die Straßenhöhe gemessen in der Mitte der befestigten Fahrbahnfläche in dem Punkt, der orthogonal zur Straßenachse gefluchtet der Mitte des Gebäudes entspricht.“	Eine Zufahrt auf ein Grundstück kann von jeder Stelle der Straße aus gemacht werden. Daher macht es Sinn, die Höhe eines Gebäudes im Bezug zur Straße und nicht entsprechend der Lage der Zufahrt festzusetzen. Die Lage der Zufahrt kann mit der Ursprungsregelung nicht mehr geändert werden.
_____	_____	„Bei Doppelhäusern ist die Mitte des Gesamtbaukörpers maßgeblich.“	Darüber hinaus führt die derzeitige Regelung bei Doppelhäusern zu Schwierigkeiten, da Doppelhäuser gemäß Textlicher Festsetzung III.2.1 und 2 auf eine einheitliche Erscheinung festgelegt werden sollen, die Zufahrten zu den beiden Grundstücken aber weit auseinanderliegen und somit bei steigenden oder fallenden Straßenabschnitten für die beiden Haushälften zu jeweils unterschiedlichen Vorgaben führen Die neue Festsetzung verhindert daher, dass schlimmstenfalls jedes der zwei Häuser, die gemeinsam ein Doppelhaus bilden, eine eigene Firsthöhe bekommt und somit ein Versatz zwischen den beiden Häusern entsteht.
_____	_____	„Bei Gebäuden, die nicht von einer Straße begleitet werden, ist die Mitte der Fahrbahn am Ende des erschließenden Stichwegs verbindlich. Bei Eckgrundstücken ist der erschließende Straßenabschnitt (Lage der Zufahrt) maßgeblich.“	Es gibt Grundstücke, die liegen nicht unmittelbar an einer Erschließungsstraße. Diese müssen über einen Stichweg erschlossen werden. Diese Fälle werden bislang nicht ausreichend berücksichtigt. Eine entfernte Lage zur erschließenden Straße kann zu erheblichen Unterschieden in der Geländemodulation führen. Eine Regelung zu Eckgrundstücken ist im aktuellen Plan nicht vorhanden. Diese wird hiermit nachgeholt.
_____	_____	„Dabei sind Stichwege, die nur durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind, wie ausgewiesene Verkehrsflächen zu	Die bestehende Planung kann auch mit sogenannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgesetzt werden. Für diese Fälle besteht zur Zeit keine Regelung. Da das Gelände jedoch uneben ist, wäre die Annahme des Bezugspunktes in

		behandeln.“	25m Entfernung und einer dadurch wesentlich abweichenden Höhenlager nicht realistisch.
		„Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,3 m zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der natürlichen Geländehöhe in Mitte des Gebäudes ist der Bezugspunkt um 0,3 m zu erhöhen. Entsprechend ist bei abfallenden Grundstücken der Bezugspunkt um 0,3 m zu vermindern.“	<p>Diese Regelung dient der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes. Bisher geht die Planung von einer ebenen Geländeoberfläche aus. Dies ist in der Realität nicht der Fall.</p> <p>Bei ansteigenden Grundstücken ergeben sich schnell Schwierigkeiten, die entweder konstruktive Sonderlösungen oder größere Bodenmodellierungen erforderlich machen. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:</p> <p>Nicht anwendbar ist die bisherige Regelung für Grundstücke in 2. Reihe. Die privaten Stichwege sind im Bebauungsplan nicht als Straße (Verkehrsfläche), sondern als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baugrundstück) ausgewiesen und können daher keine Straßen im Sinne der Höhenfestsetzung darstellen. Im Einzelfall steigt das Gelände von der Straße (bisheriger Bezugspunkt) bis zum Bauplatz um 0,9 m an, so dass die Errichtung eines reetgedeckten Hauses hier nicht mehr möglich wäre (vgl. Abbildung 1, rot markierter Bereich). Auch bei nur leicht ansteigendem Gelände führt bei Gebäuden in 2. Reihe der größere Abstand zur maßgeblichen Straße zu ungewollten Einschränkungen, sofern nicht größere Bodenmodellierungen vorgesehen werden.</p> <p>Bei von der Straße aus abfallenden Grundstücken sind die zulässigen Höhen großzügig und können zu unangemessen hohen Gebäuden führen. Dies gilt z.B. für die Grundstücke südlich außerhalb des äußeren Bogens (vgl. Abbildung 1, blau markierter Bereich). Die Grundstücke fallen hier von der Straße aus bereits bis zur Mitte des Baufensters um 0,5 bis 0,8 m ab, so dass bei Ausschöpfen des zulässigen Maßes tatsächliche Traufhöhen über Gelände von bis zu 4,6 m bzw. Firsthöhen über Gelände von bis zu 9,9 m entstehen könnten.</p>
„Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Dachfirstes oder des Dachrandes.“	<i>unverändert</i>	„Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Oberkante des Dachfirstes als höchster Schnittpunkt der äußeren geneigten Dachhäute.“	Der Begriff der Gebäudehöhe ist rechtlich nicht eindeutig. Mit der „Firsthöhe“ ist das höchste Gebäudeteil genannt. Die genaue Beschreibung der Firsthöhe dient der rechtlichen Präzisierung und somit Unangreifbarkeit der Festsetzung.
„Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechtes sowie für technische Anlagen im Sinne des Emissionsschutzes.“	<i>unverändert</i>	„Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen im Sinne des Emissionsschutzes.“	Hier muss nun auch weiterhin von Firsthöhe die Rede sein (s.o.), da diese das höchste Bauteil beschreibt.

	„Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an Reetdachhäuser, die Änderungen sind ausschließlich auf die Errichtung von Reetdachhäusern beschränkt.“	<i>unverändert</i>	
„Die Traufhöhe liegt bei allen Gebäuden bei 3.20 m.“	„die zulässige Traufhöhe wird von 3,20 m auf 3,80 m erhöht“	„Die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im ganzen Plangebiet 3,2 m, für Reetdachhäuser 3,8 m über Bezugspunkt.“	Im Sinne einer Klarstellung sollen durch die 2. Änderung die ausschließlich bei Reetdeckung höheren Traufhöhen benannt werde.
„Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.“	<i>unverändert</i>	„Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittkante der äußeren geneigten Dachhaut mit der Vorderkante der Außenwand.“	Anders als andere Festsetzungsinstrumente des Bebauungsplans (z.B. Grundfläche, Baugrenze) ist der Begriff Traufhöhe gesetzlich jedoch nicht definiert. Die Regelung präzisiert die Lage der Traufe. Sowohl bei dem Dachaufbau als auch bei der Außenwand sind die jeweils äußeren Flächen gemeint.
		„Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen. Dem Hauptdachkörper hinzugefügte Bauteile wie giebelständige Vorbauten von bis zu 1,5 m Tiefe gemessen zum Hauptbaukörper (Frontspieß) und Zwerchgiebel sind nicht zu berücksichtigen, sofern diese nicht mehr als 50% der gesamten Trauflänge einer Dachfläche belegen. Dies gilt nur für Reetdächer. Ebenso bleiben Dachgauben nach III.2.2 der örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans unberücksichtigt.“	Die genannten Bauteile sind auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans bereits zulässig. Anders als andere Festsetzungsinstrumente des Bebauungsplans (z.B. Grundfläche, Baugrenze) ist der Begriff Traufhöhe gesetzlich jedoch nicht definiert. Damit bleibt unregelt, auf was sich die festgesetzte Traufhöhe bezieht. Schließlich können auch Frontspieße, Vorbauten, Zwerchgiebel und selbst Gauben eine eigene Traufe aufweisen. Als planungsrechtliche Festsetzung (zum Maß der baulichen Nutzung) ist die Festlegung zur Traufhöhe auf den Hauptbaukörper zu beziehen. Die bisherige Präzisierung, die Gebäudehöhen gelten nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts, erfasst jedoch schon begrifflich nicht Dachaufbauten wie Gauben oder Zwerchgiebel.
Aus der Nutzungsschablone: „Firsthöhe 7,00m“	„die zulässige Firsthöhe wird von 7,0 m auf 9, 10 m erhöht“	„Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt im ganzen Plangebiet 7,0 m, für Reetdachhäuser 9,10 m über Bezugspunkt.“	Diese Änderung dient eher der Übersichtlichkeit. Maß und Dachaufbau werden zusammen geführt und unmittelbar mit einander in Beziehung gesetzt. S.a. Regelung zur Traufhöhe
Örtliche Bauvorschriften			
Ursprungsplanung B-Plan 7	1.Änderung des B-Plan 7	2.Änderung des B-Plan 7	Begründung
„Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und	„als zulässige Dachform wird zusätzlich das Walmdach aufgenommen	<i>unverändert</i>	Die Darstellungen entsprechen der Planungsabsicht

45°.“	die Dachneigung wird von 28°- 45° auf 45°-50° ohne Gaubenausbildung und 45°-55° mit Gaubenausbildung festgesetzt“		
„Sämtliche Dächer sind ausschließlich in rot/rotbrauner oder anthrazitfarbene Pflanne / Ziegel, Kupfer, begrünt oder mit Reet herzustellen.“	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>	
„Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf zusammen 1/3 der gesamten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.“	<i>unverändert</i>	„Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf bei Reetdächern zusammen 1/2 der gesamten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.“	Eine Ausweitung der Summe der Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist notwendig, da die Planung insbesondere mit den konstruktiv aufwendigeren Reetdächern schlecht umsetzbar ist. Die Größe solcher hinzugefügter Bauteile ergibt sich letztlich bereits aus der einschränkenden Vollgeschossregelung, wonach die Grundfläche des Dachgeschosses auf weniger als 2/3 der Fläche eine lichte Höhe von 2,3 m aufweisen darf (vgl. § 87 (2) LBauO M-V).
_____	_____	„Abweichend hiervon sind Fledermausgauben bei Reetdächern auf bis zu 2/3 der gesamten Trauflänge zulässig.“	Insbesondere Fledermausgauben benötigen konstruktiv eine breitere Basis (s.a. beiliegende Skizze).
„Der Abstand der Gaube zur Traufe muß mindestens 3 Decklängen des Dachpfannenmaterials betragen, ebenso der Abstand zwischen First und Gaubendach.“	<i>unverändert</i>	„Gauben müssen zu First und Traufe einen Abstand von 0,8 m einhalten.“	Die Maßangabe der 2. Änderung entspricht ungefähr der (vermutlichen) Ursprungsfestsetzung. Die erste Festsetzung ist nicht zulässig, da sie ungenau ist. Dachpfannen können unterschiedlich breit sein.
„Der Abstand der Gauben vom Ortgang (a. Giebelwand bzw. Haustrennwand) und der Gauben untereinander darf nicht kleiner sein als 4 Dachpfannenbreiten.“	<i>unverändert</i>	„Der Abstand der Gauben vom Ortgang und der Abstand von Gauben untereinander darf nicht kleiner sein als 1,0 m.“	Die Maßangabe der 2. Änderung entspricht ungefähr der (vermutlichen) Ursprungsfestsetzung. Die erste Festsetzung ist nicht zulässig, da sie ungenau ist. Dachpfannen können unterschiedlich lang sein.
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise			
Ursprungsplanung B-Plan 7	1.Änderung des B-Plan 7	2.Änderung des B-Plan 7	Begründung
--	--	„3. Abfallentsorgung / Entsorgung von Abfällen der Baustelle Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und	Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg

		geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.“	
--	--	<p>„4.1 Bodenschutz</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.</p> <p>4.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz</p> <p>Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Bau-</p>	Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg

		maßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.“	
--	--	<p>„5. Kataster- und Vermessung</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.“</p>	Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg