

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11589			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 16.05.2017 Verfasser: Sandra Pettkus			
Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB Vorhaben: Voranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung; AZ 70824-17-08				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Es wird die Voranfrage zum Umbau eines Nebengebäudes nebst Nutzungsänderung zur Einliegerwohnung gestellt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist jedoch Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf und Bestandteil der Ergänzungssatzung des Ortsteils Niendorf. Insofern erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs.2 (1) BauNVO – Wohngebäude. Diese Art der Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das geplante Maß der Nutzung entspricht ebenfalls der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Voranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung, Flurstücke 20/4 +20/9, Flur 2, Gemarkung Niendorf herzustellen.

Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

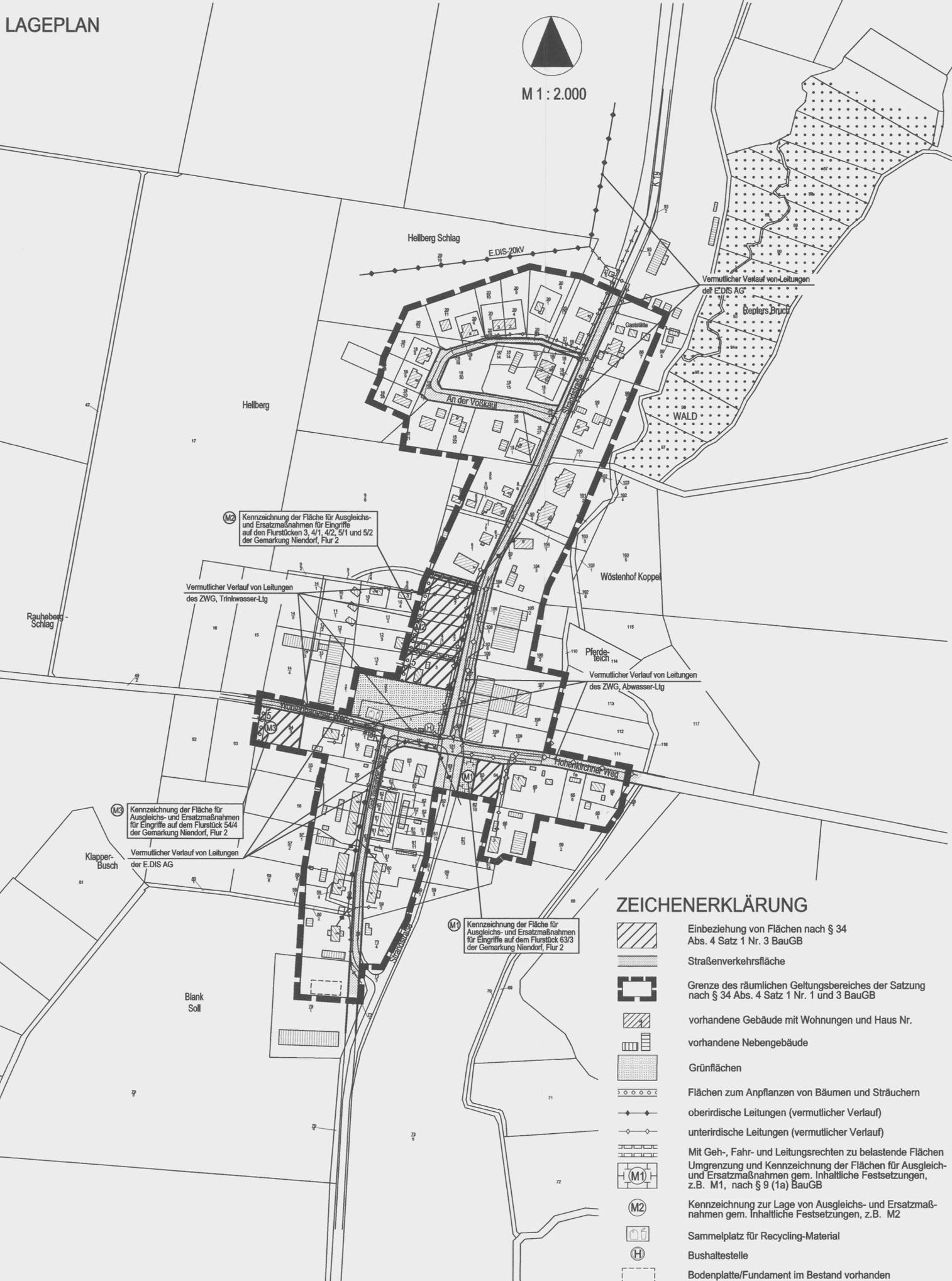
Anlagen:

Ergänzungssatzung

Auszug Antrag



M 1 : 2.000



M2 Kennzeichnung der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf den Flurstücken 3, 4/1, 4/2, 5/1 und 5/2 der Gemarkung Niendorf, Flur 2

M3 Kennzeichnung der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf dem Flurstück 54/4 der Gemarkung Niendorf, Flur 2

M1 Kennzeichnung der Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe auf dem Flurstück 63/3 der Gemarkung Niendorf, Flur 2

ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
vorhandene Gebäude mit Wohnungen und Haus Nr.
vorhandene Nebengebäude
Grünflächen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
oberirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf)
unterirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgebung und Kennzeichnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M1, nach § 9 (1a) BauGB
Kennzeichnung zur Lage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M2
Sammelplatz für Recycling-Material
Bushaltestelle
Bodenplatte/Fundament im Bestand vorhanden

SATZUNG der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am ... folgende Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf erlassen.

INHALTLICHE FESTSETZUNG

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.
(2) Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig.
§ 3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen
(1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig.
(2) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
(3) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.
(4) Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücken ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu versickern.
(5) Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten.
§ 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
(1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücken sind auf diesen selbst zu erbringen.
(2) Auf der Maßnahmenfläche M 1 ist zur Begrenzung der einbezogenen Flächen auf der Grünfläche entlang der westlichen Flurstücksgrenze (auf dem Flurstück 63/3, Gemarkung Niendorf, Flur 2) eine 12,0 m breite Streuobstwiese zu entwickeln.
(3) Als Maßnahme M 2 sind auf den Flurstücken 3, 4/1-2, 5/1-2, Gemarkung Niendorf, Flur 2, je 1300 m² Grundstücksfläche entlang der westlichen Begrenzung der Flurstücke eine 150 m² große Heckenpflanzung als mindestens 5,0 m breite, viereckige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.
(4) Als Maßnahme M 3 ist entlang der westlichen Begrenzung des Flurstücks 54/4, der Gemarkung Niendorf, Flur 2, eine 5,0 m breite, viereckige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.
§ 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
(1) Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen sind aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB spätestens im Zuge der Erschließung mit durchzuführen.
(2) Bodendenkmalpflege - Das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Bodendenkmalpflege haben mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden.
(3) Leitungsbestand - Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden.
(4) Altlasten - Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen.
(5) Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.
(6) Katastrophenschutz - Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das Satzungsgebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.
(7) Die Inhalte der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zur Ortsgestaltung sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 17.06.2005 erfolgt.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
2. Die Satzung wurde am 14.12.2004 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
4. Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 14.06.2005 bis zum 31.03.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 14.06.2005 gebilligt.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
7. Die Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.
Hohenkirchen, den 14.06.2005
8. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, an der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten; sind am 26.11.2005 durch Veröffentlichung in der 'OZ' ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hohenkirchen, den 27.11.2005

SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS NIENDORF GEMEINDE HOHENKIRCHEN

