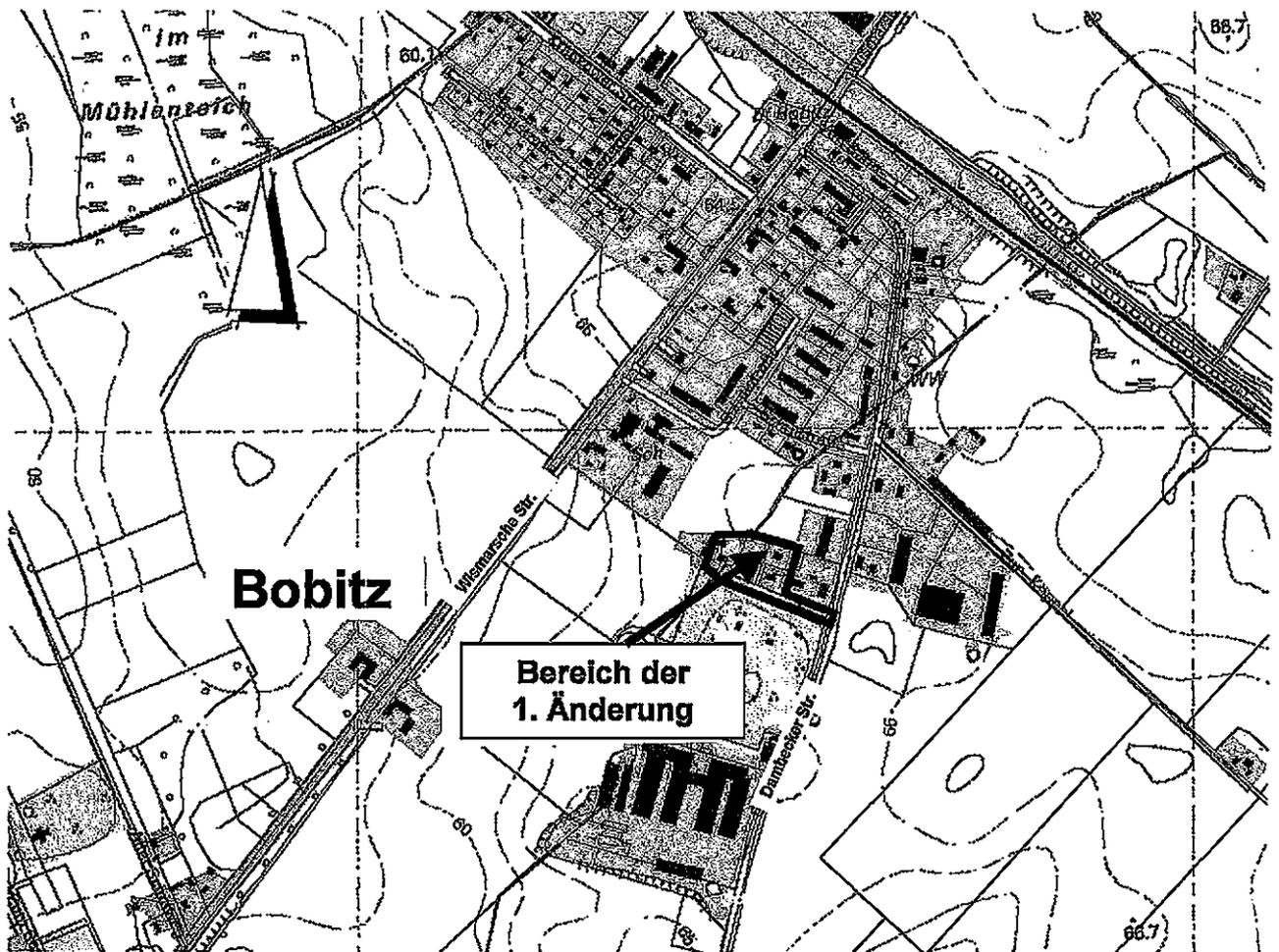


Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung
der Satzung der Gemeinde Bobitz

über den Bebauungsplan Nr. 2

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die

1. Änderung der Satzung der Gemeinde Bobitz über den B- Plan Nr. 2 für das Wohngebiet Bobitz -Süd:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Bobitz
Gemarkungen Bobitz/Dambeck, Flur 1

Plangeltungsbereich: gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet Bobitz-Süd an der Straße nach Dambeck

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6000 m².

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet Bobitz-Süd zu ändern (1. Änderung).

Planungsziel der 1. Änderung ist, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Zahl der Vollgeschosse der Wohngebäude von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse zu erhöhen, wobei die Zulässigkeit des zweiten Vollgeschosses auf das Dachgeschoss beschränkt wird.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan wurde im Jahr 1994 Baurecht für das kleine Wohngebiet in der Ortslage Bobitz im rückwärtigen Bereich der Dambecker Straße geschaffen.

Die sechs Baugrundstücke wurden aufgrund der großen Nachfrage zügig erschlossen und bebaut.

Die 1. Änderung des B-Planes begründet sich aus dem Wunsch eines Eigentümers im Wohngebiet, der sein Wohnhaus den veränderten familiären Wohnbedürfnissen anpassen möchte.

Geplant ist eine Wohnraumerweiterung im Dachgeschoss seines Einfamilienhauses. Da durch die geplante Erweiterung das Dachgeschoss zum zweiten Vollgeschoss wird, widerspricht das Vorhaben der Festsetzung des B-Planes. Der Bebauungsplan sieht lediglich die Bebauung von Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss vor.

Durch die B-Planänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben des Eigentümers geschaffen. Die Änderung ist mit den städtebaulichen und gestalterischen Grundzügen der Planung vereinbar, da der Charakter der Eigenheimsiedlung, geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise, erhalten bleibt.

Durch Ausbau des Dachgeschosses zum 2. Vollgeschoss wird eine Wohnraumerweiterung im Bestand ermöglicht, ohne zusätzlich unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird eingehalten und der bestehende Charakter der Eigenheimsiedlung bleibt gewahrt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben unter dem sozialen Aspekt, für den Eigentümer und seine Familie die Voraussetzungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Erweiterung ist im Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, d.h. dass die durch den B-Plan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter der Eigenheimsiedlung unangetastet bleibt.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von dieser Änderung unberührt.

Da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine erneute Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Hinweise:

° Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem

Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich – Engels - Str. 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

- ° Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

- ° Zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Tatbeständen sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Sanierungs- und Abrissarbeiten sorgfältig auf Hinweise zu Fledermausvorkommen sowie Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Hornissennester abzusuchen, um sicherzustellen, dass der Gebäudebestand nicht als Quartier von diesen geschützten Tierarten genutzt wird. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG kann, falls entsprechende Feststellungen gemacht werden, bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 08.04.2013
ausgefertigt am : 15.4.13




Der Bürgermeister