



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 24.09.2020

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für
die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt für Planen und Bauen

Datum: 08.06.2020

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 17.06.2020

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 07.09.2020

TOP: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Granitzhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Das Planverfahren ist gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen.

Mit den begünstigten Grundstückseigentümern ist jeweils eine Vereinbarung zur Übernahme der Bauleitplankosten zu schließen. Die Gemeinde Ostseebad Binz ist kostenfrei zu halten.

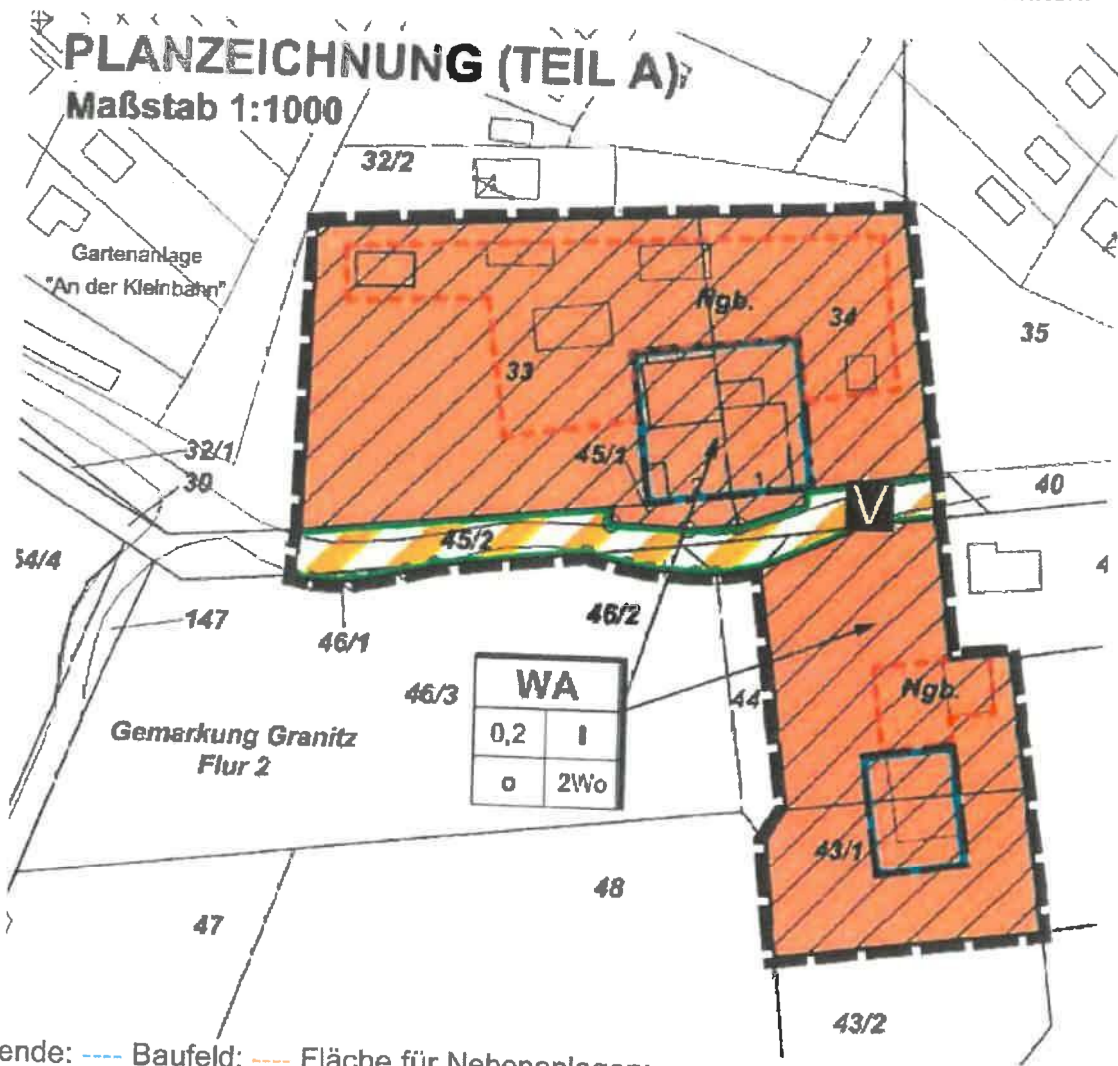
Begründung:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Granitz, Flur 2, Flurstück 33, 34, 41 teilweise, 43/1, 45/1 und 45/2 in 18609 Ostseebad Binz, Granitzhof 2. Die Plangrenzen der 1. Änderung des B-Plan Nr. 40 „Granitzhof“ sind mit den Plangrenzen der Satzung Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ identisch.

Plangrundlage:

Als planungsrechtliche Grundlage der 1. Änderung gilt hier der mit Ablauf des 10.12.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ mit örtlichen Bauvorschriften.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als vier Betten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

I.2.1) Nebengebäude (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen als Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebengebäude zulässig.

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ (hier unmaßstäblich)

Abbildung 2: Antrag mit Begründung des Vorhabens (Auszug)

Antrag auf Änderung des B-Plan 40 Granitzhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstückes Granitzhof 2, 18609 Ostseebad Binz – Flur 2, Flurstücke 33 und 45/1.

Vorhabenbeschreibung:

Die aktuelle Situation stellt sich wie folgt dar – bebaut ist das Grundstück mit einem „Doppelhaus“, welches in seiner baulichen Struktur jedoch ein Einfamilienhaus darstellt. Das Gebäude ist vor über 100 Jahren als Einfamilienhaus erbaut worden und bis zur Zwangsenteignung auch so genutzt worden. Erst danach wurde es als „Doppelhaus“ genutzt. Es ist keine Brandschutzmauer und kein Schallschutz sowie eine sonstige Trennung zur anderen Wohneinheit vorhanden. Durch das Alter und der bautechnischen Schwierigkeiten der Immobilie wird eine Sanierung/Modernisierung des Hauses schwierig.

Hiermit stellen wir einen Antrag auf Änderung/Anpassung des vorhandenen B-Plan 40 Granitzhof.

Unsere Absicht ist es, ein neues Wohngebäude im Bereich der Nebenanlagen zu erbauen. Dieses soll als reines Wohnhaus für uns privat genutzt werden. Sämtliche derzeitigen Nebenanlagen auf dem Grundstück sollen entfallen, um versiegelte Fläche freizugeben. Es ist des Weiteren geplant, den Anbau am Bestandshaus abzureißen und die alte Kubatur des Hauses wiederherzustellen. Hierfür muss die statische Situation geklärt werden.

Bei einer Baugebietsgröße von rund 2.100 qm im Bereich der unserer Doppelhaushälfte ergibt sich eine zulässige Grundfläche für die Hauptanlage von 420 qm, was auch unter Abzug des Bestandsgebäudes (ca. 100 qm) für das Vorhaben ausreichend sein sollte. Hinzu kommen 50% Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO.

berührt die Änderung Art und Maß der baulichen Nutzung nicht, sodass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Damit kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne erneute Umweltprüfung durchgeführt werden.

Eine grobe Darstellung des Vorhabens sehen Sie in der Anlage des Schreibens.

Abbildung 2: Antrag mit Begründung des Vorhabens (Auszug)

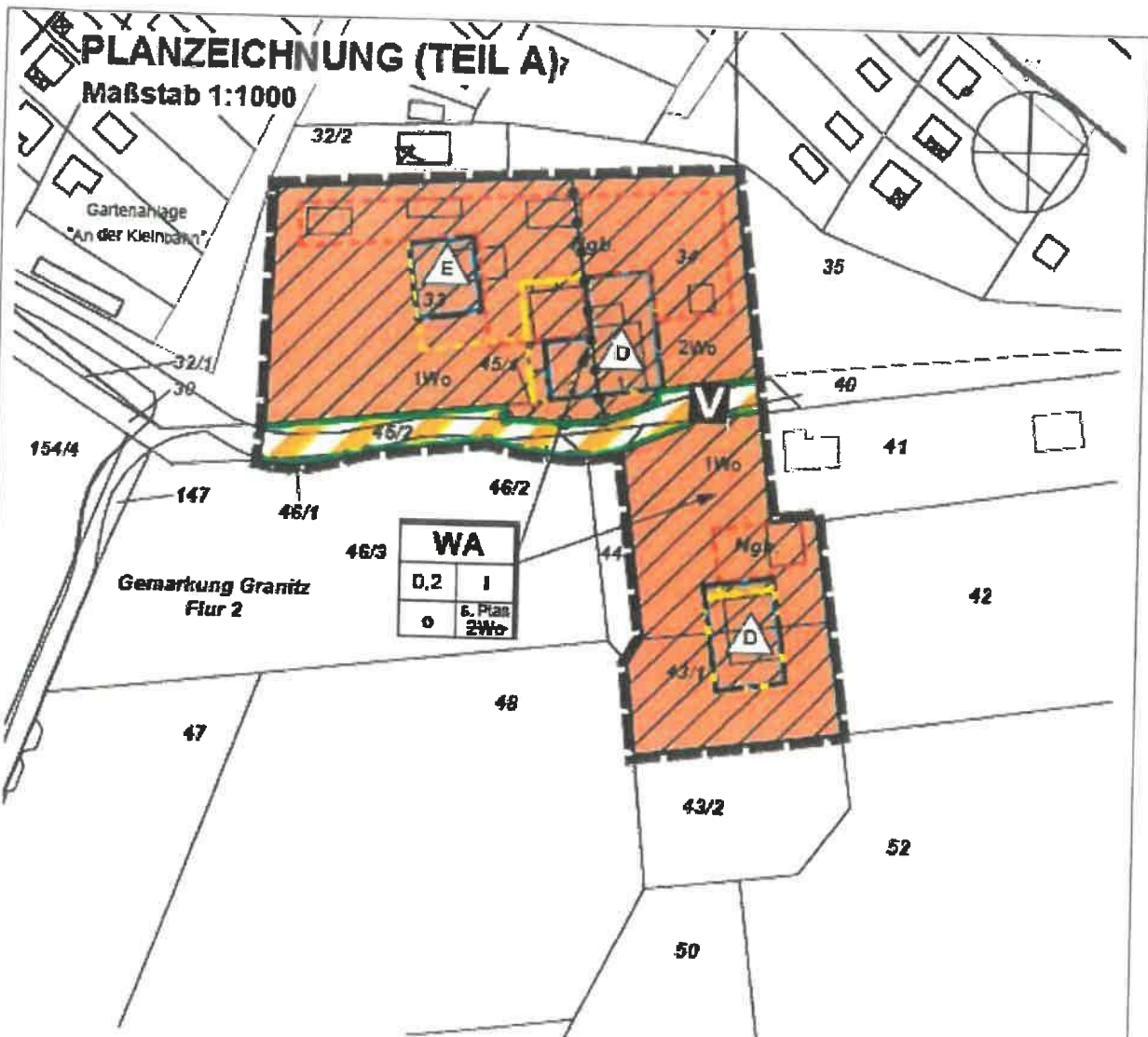
ich beantrage hiermit, den B-Plan Nr. 40 so zu ändern, daß ich meine beiden und mit einem Wohnhaus und einer Einliegerwohnung bebauen kann.

Der jetzige Stand meines Wohnhauses entspricht nicht den korrekten Eigentumsflächen und um weiteren Pachtforderungen entgegen wirken zu können, möchte ich mein Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf meinen beiden eigenen Grundstücken neu bauen.

Begründung / Planungsziel:

1. Auflösung der ausschließlichen Konzentration auf das bestehende Doppelhaus durch Ergänzung um ein zweites Baufenster auf Flst. 33 und Reduzierung des Baufeldes auf den Altbestand der Haushälfte auf dem Flurstück 33. Das neue Baufenster (143 qm) ist nur unwesentlich größer als die wegfällende Fläche (137 qm), der für eine bauliche Nutzung zugelassene Bereich (d.h. Baufenster und Fläche für Nebenanlagen) ebenso wie die zulässige Grundfläche (GRZ) verändert sich nicht.
Die Anpassung erfordert, dass die Bauweise Einzelhaus und Doppelhaus (E / D) differenziert festgesetzt wird, um die bisherige Grenzständigkeit der beiden historischen Doppelhaushälften zu sichern. Auch die Anzahl der zulässigen Wohnungen / Wohngebäude sollte angepasst werden. Mit der Änderung wird eine vor dem Hintergrund des bestehenden baulichen Missstands (keine Schalldämmung, kein Brandschutz, keine funktionale Trennung) zeitgemäße Wohnnutzung im Bestand erleichtert. Wären die baulichen Probleme im Bestand bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung bekannt gewesen, wären sicherlich ähnliche Überlegungen schon damals angestellt worden.
2. Südlich der Straße wird vorgeschlagen, um das nachbarliche Problem zu entschärfen (s. Abb 2), ebenfalls ein Doppelhaus zuzulassen. Hierzu würde das Baufenster um 2 m in nördliche Richtung erweitern. Damit hätten beide Eigentümer die Möglichkeit, im Neubaufall ein angemessenes Wohngebäude errichten zu können.
Bei Reduzierung auf 1 WO / Wohngebäude hat dies keine Auswirkungen auf die Anzahl der möglichen Wohneinheiten. Die GRZ sowie der für eine bauliche Nutzung zugelassene Bereich (d.h. Baufenster und Fläche für Nebenanlagen) würde sich auch hier nicht verändern.
3. Der Geltungsbereich sollte jedoch trotz weiterer fünf vorliegenden Anträge (Abb.4) nicht angepasst werden, da die Abgrenzung mehrfach Gegenstand der politischen Diskussion war, so dass eine Ausweitung nicht mehr den ursprünglichen Zielen entspräche und damit die Grundzüge der Planung berührt wären. Hierfür hat sich der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt in seiner Sitzung am 13.05.2020 ausgesprochen.





PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2 Wo

Beschränkung der Zahl der
Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,2
I

Grundflächenzahl
ein Vollgeschoss als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



Baugrenze

Baugrenze aufgehoben

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich
mit Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
hier: Flächen für Nebengebäude



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9
Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedliche Anzahl Wo

Abb. 5 Vorentwurf 1. Änderung BP 40

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige Berührung

Produkt/SK:

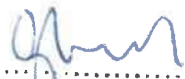
Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ja nein
Begründung:

Anlagen: keine


Bürgermeister


Amtsleiterin
Planen und Bauen

.....
Ausschussvorsitzender
Ausschuss für Bau,
Verkehr und Umwelt

.....
Ausschussvorsitzender
Hauptausschuss