

Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 135/15
	Status: öffentlich
Anbau einer Textilwerkstatt an ein Wohnhaus Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flst. 26/3	
Fachbereich:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Sachbearbeiter/-in:	Herr Wiese
Beratungsfolge:	Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauherr plant auf seinem Grundstück in der Schlossstraße 27 in Basthorst den Anbau einer Textilwerkstatt an das bestehende Wohnhaus. Der Nachweis über evtl. erforderliche Baulasten erfolgt durch den Bauherrn bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 (1) BauGB. Zu bewerten sind, ob sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die durch das Vorhaben überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung des Vorhabens stellt sich faktisch als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) dar. Das Vorhaben dient der Einrichtung eines sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebes. Im Allgemeinen Wohngebiet wäre dieser ausnahmsweise zulässig. Ähnliche Betriebe sind in der Ortschaft vorhanden, somit wäre auch hier eine Zulässigkeit gegeben.

In der Innenbereichssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Basthorst (2. Änderung) werden die Festsetzungen 2.5. und 2.6. zur Ausführung von Fassaden und Dächern nicht eingehalten. Das Vorhaben weicht in dieser hinsichtlich deutlich von den Festsetzungen der Satzung ab: Dachneigung unter 38 °, Fassade mit horizontaler Lärchenholzschalung; zu den Fenstern und Außentüren sind keine Angaben gemacht. Die Ermächtigung für diese Festsetzungen ist durch den in der Präambel genannten Bezug zum § 86 LBauO MV (Landesbauordnung) vom 26. April 1994 gegeben.

Es gibt die Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen. Die Befreiung muss aber auf Ausnahmekriterien beruhen und darf nicht auf die Allgemeinheit zutreffen, denn dann würden die Festsetzungen der Satzung aufgehoben werden. Kriterien könnten die gewerbliche Nutzung sein, die Unterordnung in Nutzung, Baumasse oder Frontlänge gegenüber einem Hautgebäude, das den Festsetzungen entspricht, topografische oder naturräumliche Gegebenheiten genau an dieser Stelle etc.

Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:

Auszug Liegenschaftskarte

Ansichten des Wohnhauses

Auszüge aus der Innenbereichssatzung

Beschlussvorschlag:

Der Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz

Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt,

das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (Gem. Basthorst, Flur 1, Flurstücke 26/3) nicht zu erteilen. Die für die Ortschaft Basthorst in der Innenbereichssatzung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zur Ausführung der Fassaden und Dächer, sind einzuhalten.

Oder

das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die Befreiung von den Festsetzungen 2.5. und 2.6. zu erteilen entsprechend dem Antrag auf Befreiung vom 20.08.2015.

Hauptargumentationsgründe für eine Befreiung sind:

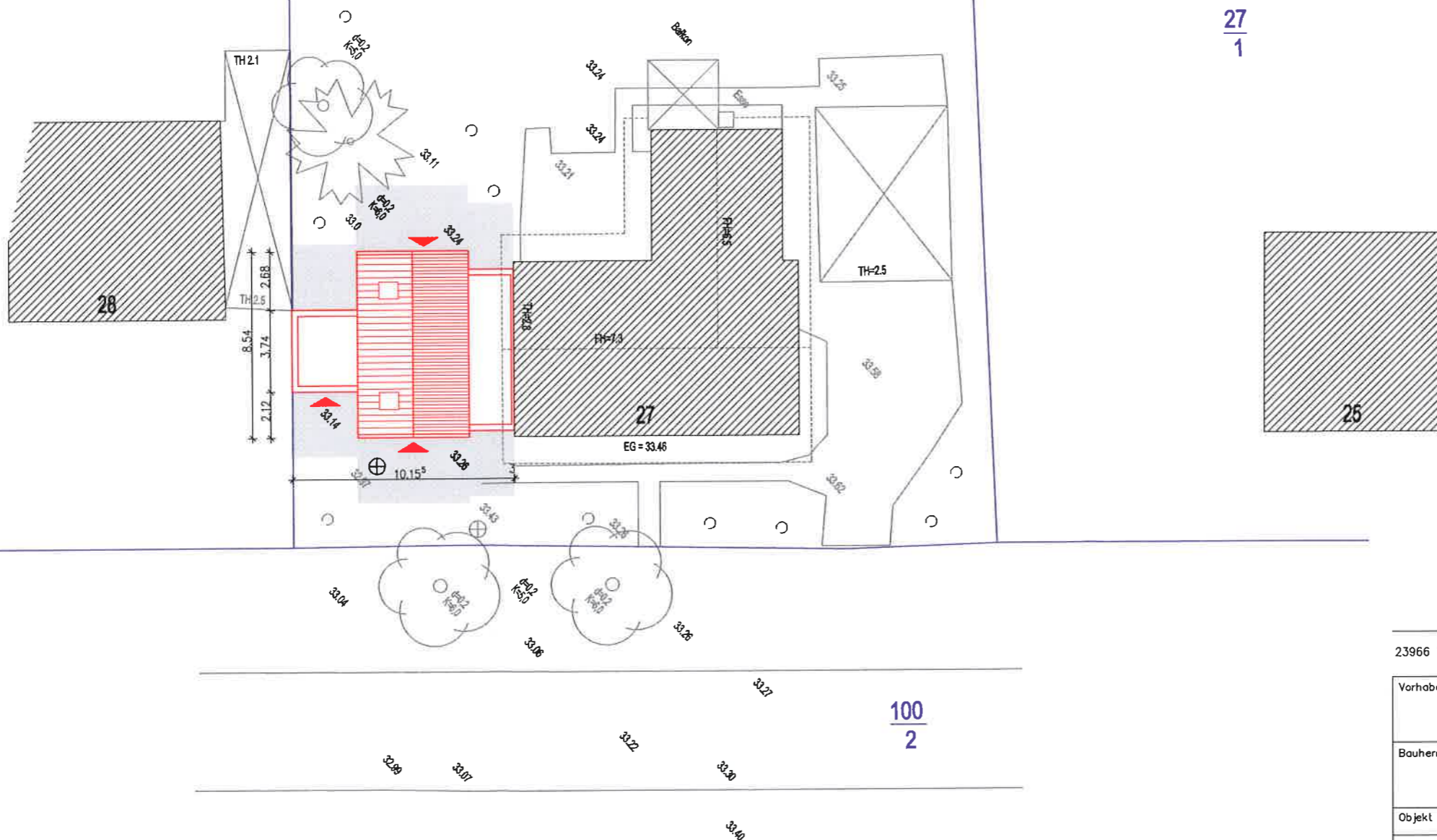
- Untergeordnetes Gebäudeteil im Vergleich zum Hauptgebäude, das den Gestaltungsfestsetzungen entspricht (hätte aber ohnehin Bestandsschutz)
- Besondere Nutzung Gewerbe /Ausstellungs- und Verkaufsraum
- Gewolltes Pendant zum gegenüberliegenden Ausstellungsgebäude Schloßstraße 11 in Nutzung und Gestaltung
- Das Gebäude Schloßstraße 11 weist ebenfalls eine Mischung zwischen 2 Dachformen – geneigt und fach - auf; die Fassaden haben Holzverschalungen (Nr. 11 teilweise, Nr. 27 vollständig, aber insgesamt kleineres Gebäude)
- Für das Gebäude Nr. 11 ist eine Baugenehmigung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim am 17.11.2014 erteilt worden.



26
2





26
3

27
1



Legende

Gemarkung: Basthorst
 Flur: 1
 Flurstück: 26/3

-  Bestandsgebäude
-  Anbau Textilwerkstatt
-  Abstandsflächen, Tiefe 3m
-  Flurstücksgrenzen



**BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
 UND BAULEITPLANUNG**
 Kästner • Kraft • Müller
 Architekten und Ingenieure in Partnerschaft

23966 Wismar Schatterau 17 Tel.: 03841/265714 Fax: 03841/265730 e-mail: b.kaestner@bab-wismar.de

Vorhaben:		Anbau offene Textilwerkstatt mit regionaler Textilkunst	
Bauherr:			
Objekt Nr.:	022/2015	Blattbezeichnung:	Lageplan Genehmigungsplanung
Bearbeiter:	B. Kästner	Blatt.-Nr.:	
Geprüft:	<i>[Signature]</i>	1.0	
Maßstab:	1:250	14.07.2015	



Südost-Ansicht

Einfamilienhaus Bestand

± 0.00 = OFF EG = OFF Bestand

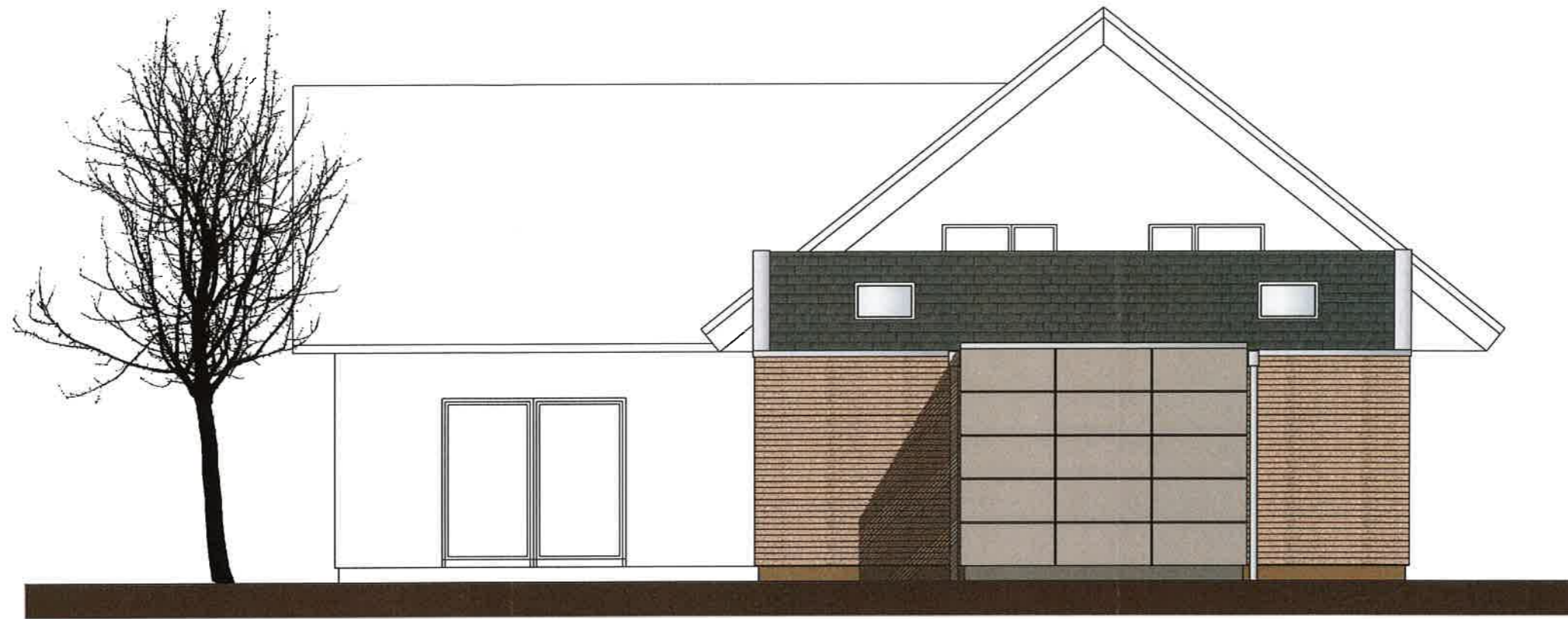


**BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
UND BAULEITPLANUNG**

Kästner • Kraft • Müller
Architekten und Ingenieure in Partnerschaft

23966 Wismar Schatterau 17 Tel.: 03841/265714 Fax: 03841/265730 e-mail: b.kaestner@bab-wismar.de

Vorhaben:		Anbau offene Textilwerkstatt mit regionaler Textilkunst	
Bauherr:			
Objekt Nr.: 022/2015	Blattbezeichnung:		Blatt-Nr.:
Bearbeiter: B. Kästner	Südost-Ansicht		2.1
Gepüft: <i>B. Kästner</i>	Genehmigungsplanung		
Maßstab: 1:75			14.07.2015



Einfamilienhaus Bestand

Südwest-Ansicht

± 0.00 = OFF EG = OFF Bestand

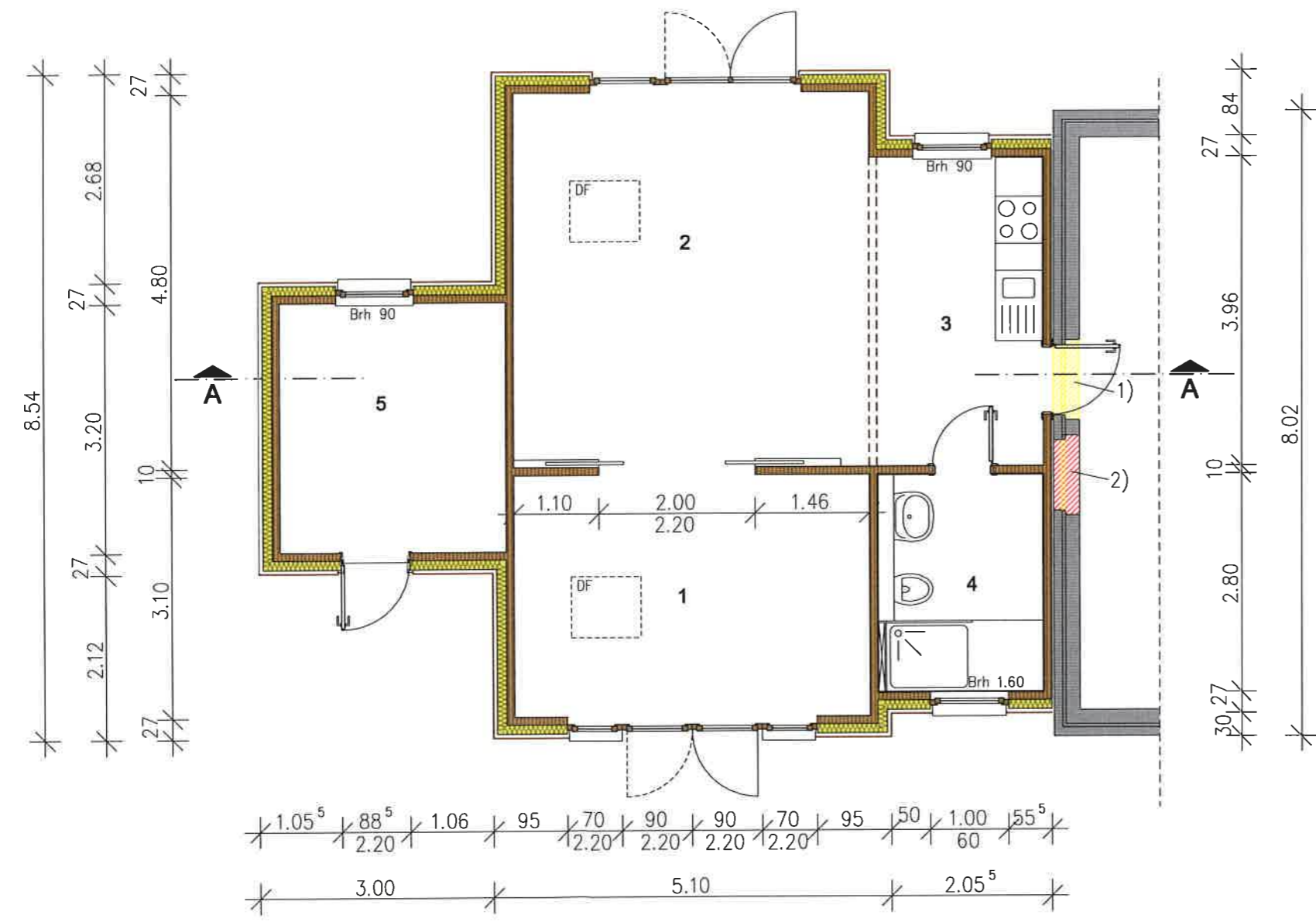
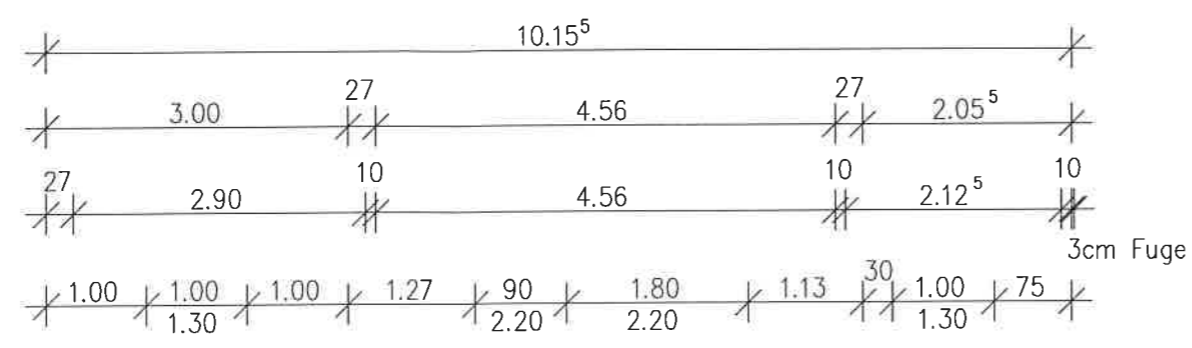


**BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
UND BAULEITPLANUNG**

Kästner • Kraft • Müller
Architekten und Ingenieure in Partnerschaft

23966 Wismar Schatterau 17 Tel.: 03841/265714 Fax: 03841/265730 e-mail: b.kaestner@bab-wismar.de

Vorhaben:		Anbau offene Textilwerkstatt mit regionaler Textilkunst	
Bauherr:			
Objekt Nr.:	022/2015	Blattbezeichnung:	Südwest-Ansicht Genehmigungsplanung
Bearbeiter:	B. Kästner	Blatt-Nr.:	
Geprüft:	<i>B. Kästner</i>	2.2	
Maßstab:	1:75	14.07.2015	



Legende

Raum-Nr.	Raumfunktion	Grundfläche (m ²)	Umfang (m)
1	Verkaufsraum	14.14	15.32
2	Werkstatt	21.89	18.72
3	Teeküche	8.81	12.37
4	Bad	5.83	9.75
5	Abstellraum	9.30	12.21
Gesamtflächen		59.97	68.37

- Außenwände in Holzbauweise, d=27 cm
10cm Brettschichtholz-Wandelement, dampfdiffusionsoffene Folie
12cm Wärmedämmung mit Folie
5 cm Holzschalung (außen)
 - Innenwände in Holzbauweise, d=10cm
10cm BSH-Wandelement Sichtqualität, ohne Bekleidungen
(im Bad mit Gipskartonverkleidung, innen)
 - Bestandswand Einfamilienhaus
- 1) Brüstung ausschneiden und Tür einbauen
 - 2) Fenster ausbauen und Wand schließen

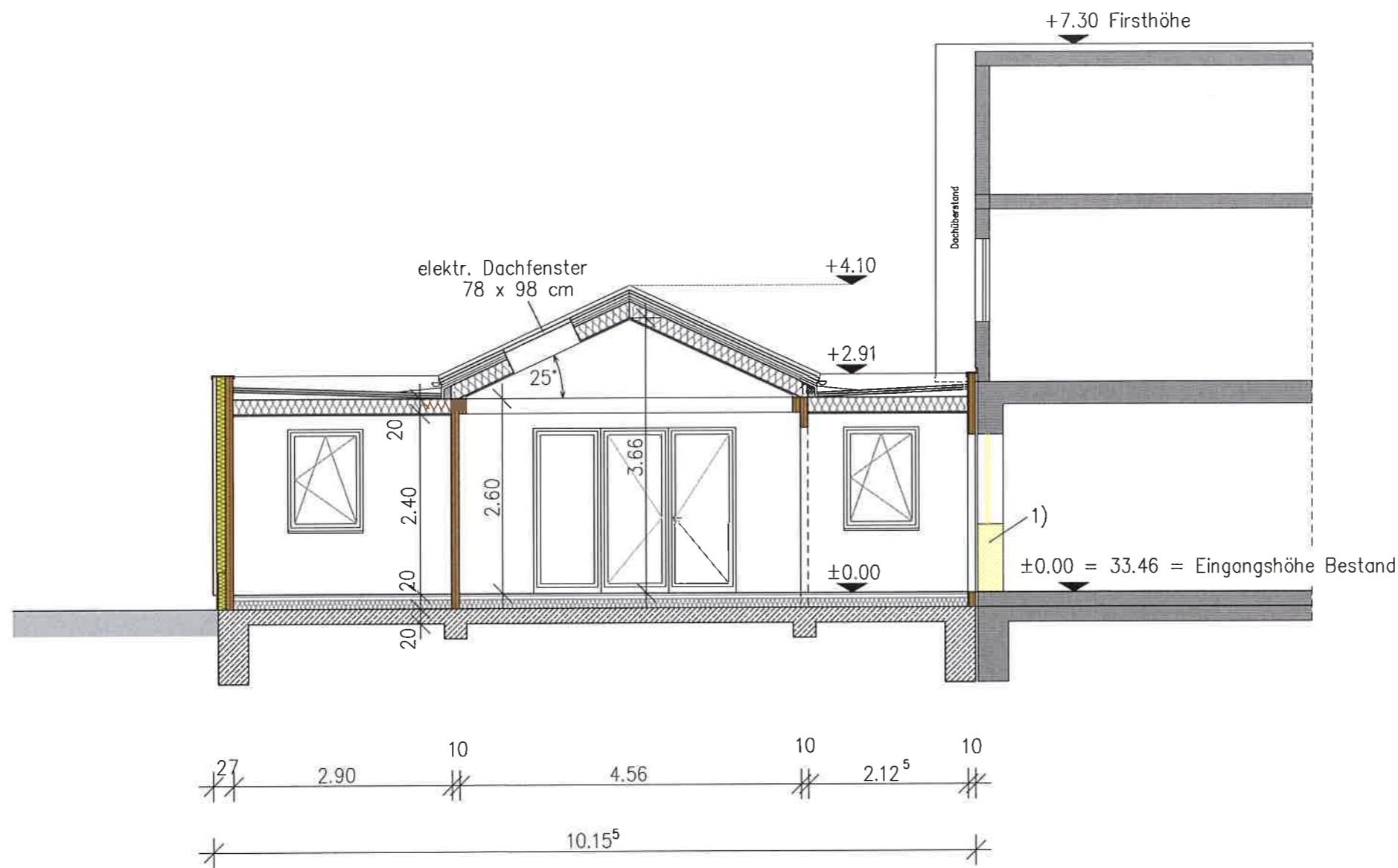
Nur gültig in Zusammenhang mit den Statikunterlagen!
 ± 0.00 = OFF EG = OFF Bestand






**BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
UND BAULEITPLANUNG**
 Kästner • Kraft • Müller
 Architekten und Ingenieure in Partnerschaft

23966 Wismar Schotterau 17 Tel.: 03841/265714 Fax: 03841/265730 e-mail: b.kaestner@bab-wismar.de

Vorhaben:		Anbau offene Textilwerkstatt mit regionaler Textilkunst	
Bauherr:			
Objekt Nr.: 022/2015	Blattbezeichnung:	Grundriss Erdgeschoss Genehmigungsplanung	
Bearbeiter: B. Kästner			
Gepüßt: <i>[Signature]</i>			
Maßstab: 1:75			
		Blatt.-Nr.:	3.0
			14.07.2015



Legende

-  Außenwände in Holzbauweise, d=27 cm
10cm Brettschichtholz-Wandelement,
dampfdiffusionsdichte Folie
12cm Wärmedämmung mit Folie
5 cm Holzschalung (außen)
-  Innenwände in Holzbauweise, d=10cm
10cm BSH-Wandelement Sichtqualität,
ohne Bekleidungen
(im Bad mit Gipskartonverkleidung, innen)
-  Bestandswand Einfamilienhaus
- 1) Brüstung ausschneiden und Tür einbauen

Nur gültig in Zusammenhang mit den Statikunterlagen!

± 0.00 = OFF EG = OFF Bestand



**BÜRO FÜR ARCHITEKTUR
UND BAULEITPLANUNG**
Kästner • Kraft • Müller
Architekten und Ingenieure in Partnerschaft

23966 Wismar Schatterau 17 Tel.: 03841/265714 Fax: 03841/265730 e-mail: b.kaestner@bab-wismar.de

Vorhaben:		Anbau offene Textilwerkstatt mit regionaler Textilkunst	
Bauherr:			
Objekt Nr.: 022/2015	Blattbezeichnung:		Blatt-Nr.:
Bearbeiter: B. Kästner	Schnitt A-A		4.0
Geprüft: <i>B. Kästner</i>	Genehmigungsplanung		14.07.2015
Maßstab: 1:75			

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Gemarkung: 130658 / Basthorst
Flur: 1

Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

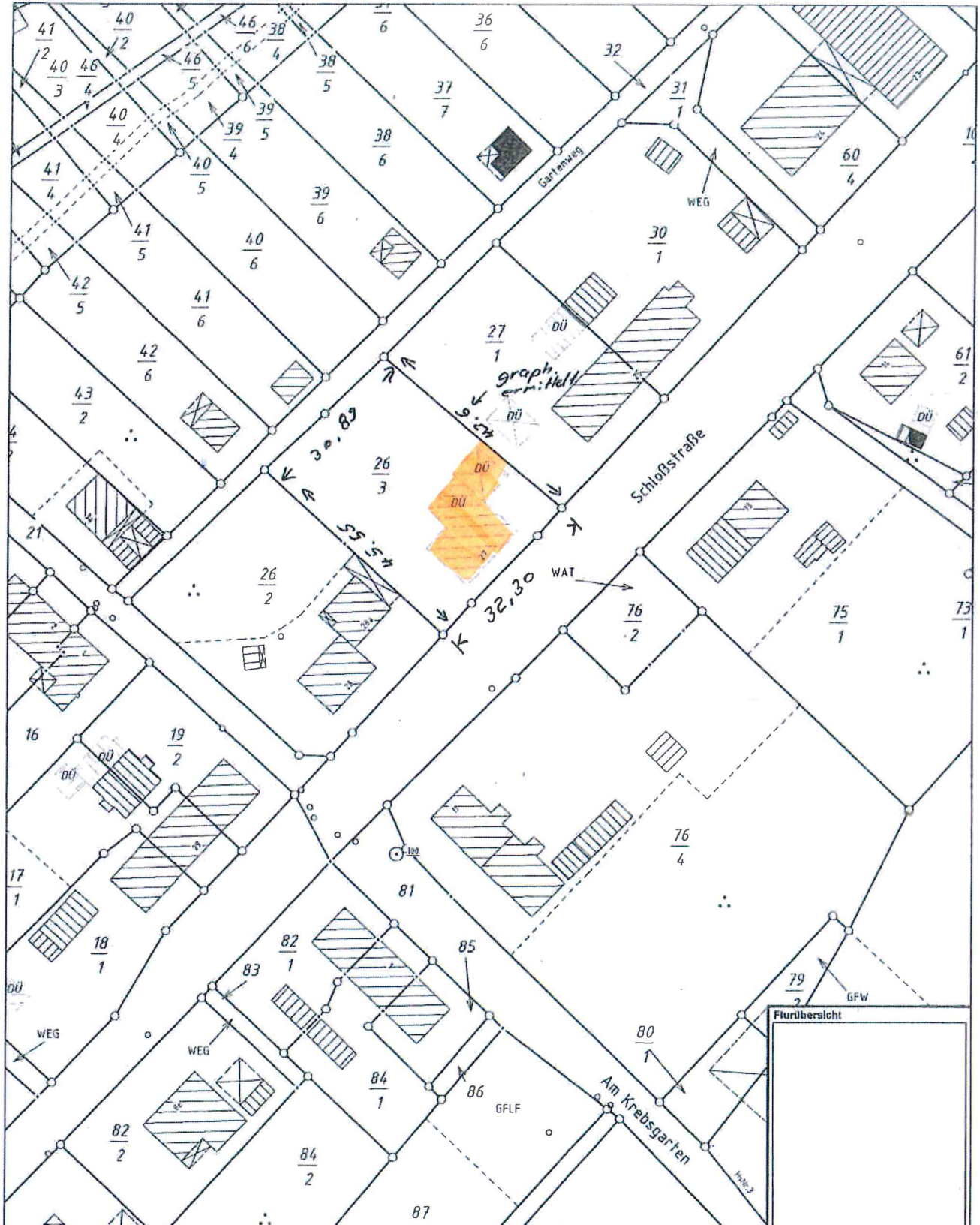
Maßstab ca. 1:1000



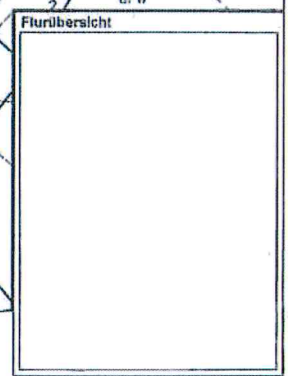
19288 Ludwigslust
Garnisonsstr. 1, Haus A
www.kreis-swm.eu

19053 Schwerin
Am Packhof 2-6
www.schwerin.de

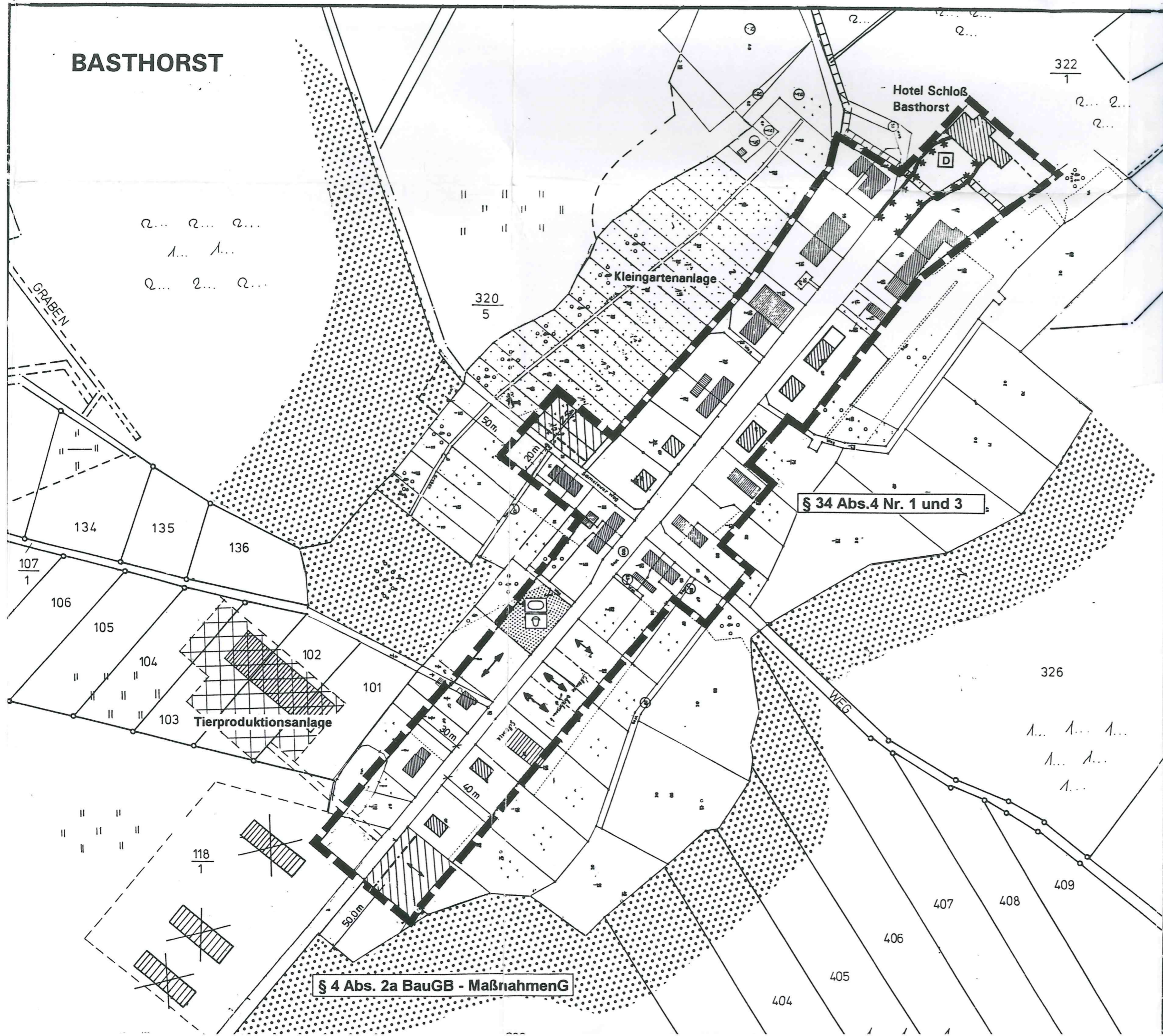
Stand: 19.01.2015



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 34 Geoinformations- und Vermessungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 16.12.2010, GS M-V Gl. Nr. 219-5). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft.



BASTHORST



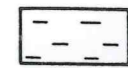
Umgrenzung von Ges die dem Denkmalschu



Einzelanlagen, die der



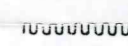
Denkmalensemble



100 m Bereich



Gemeindegebietsgren



Trinkwasserschutzzor



Wasserwerk bzw. Was

Hinweis:

Die Lagepläne wurden entsprechen
Landkreises Parchim vom 30.09.1
derter Fassung als Bestandteil d
der Gemeinde Gädebehn für die O
und Basthorst auf der Gemeindeve
beschlossen.

Siegel

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches d
schutzverordnung des Landkreis P

§ 1 Geltungsbereich

- 1.1. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 2500) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Der Lageplan vom ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- 2.1. Auf den einbezogenen Flächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind nur Wohngebäude zulässig.
- 2.2. Die Mindestgrundstücksbreite ist mit 25 m festgesetzt.
- 2.3. Bei der Neueinordnung von Gebäuden ist die örtlich vorhandene Bauflucht aufzunehmen.
- 2.4. Innerhalb der im § 1 festgelegten Grenzen sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
Die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,5 m über der vorhandenen natürlichen (bzw. mittleren) Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Die maximale zulässige Traufhöhe für die Wohngebäude wird mit 3,5 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.
- 2.5. Die Fassaden sind in roten bzw. rotbraunen Ziegeln oder pastellfarbenen Putzflächen auszuführen. Glasierte Ziegel sind unzulässig.
- 2.6. Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalm-Walmdächer mit einer Neigung von 38 ° bis 49 ° auszuführen.
Der Dachvorsprung darf 80 cm nicht überschreiten.
Für die Eindeckung sind rote bzw. braune Dachziegel vorzusehen.
Bei Neubauten sind liegende Dachfenster nur auf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbaren Dachflächen zulässig.
- 2.7. Fenster und Außentüren sind nur in den Farben grün/weiß, rotbraun, dunkelbraun oder naturbelassen (Holz) zulässig.
- 2.8. Im Straßenraum sind Heckenpflanzungen oder/und Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Straßenoberkante zulässig.
- 2.9. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 8 a BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
- Entlang des Basthorster Weges (Gemarkung Basthorst, Flurstück 100) sind beidseitig im Abstand von mindestens 12 m einheimische, großkronige Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 3 x 2 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern.
Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten genutzt werden, sind mit Rasen zu begrünen und zu unterhalten.
 - In Kladow und Gädebehn ist pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Pflanzungen sind von Grundstückseigentümern durchzuführen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

Crivitz, OT
14.09.2012

[Handwritten signature]



§ 1

Geltungsbereich

1.1. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 2500) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Der Lageplan vom ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

2.1. Auf den einbezogenen Flächen gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind nur Wohngebäude zulässig.

2.2. Die Mindestgründstücksbreite ist mit 25 m festgesetzt.

2.3. Bei der Neuinordnung von Gebäuden ist die örtlich vorhandene Bauflucht aufzunehmen.

2.4. Innerhalb der im § 1 festgelegten Grenzen sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Die Oberkante fertiger Erdgeschosßböden darf 0,5 m über der vorhandenen natürlichen (bzw. mittleren) Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die maximale zulässige Traufhöhe für die Wohngebäude wird mit 3,5 m über der Oberkante des Erdgeschosßbodens festgesetzt.

2.5. Die Fassaden sind in roten bzw. rotbraunen Ziegeln oder pastellfarbenen Putzflächen auszuführen. Glasierete Ziegel sind unzulässig.

2.6. Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalm-Walmdächer mit einer Neigung von 38 ° bis 49 ° auszuführen. Der Dachvorsprung darf 80 cm nicht überschreiten.

Für die Eindeckung sind rote bzw. braune Dachziegel vorzusehen. Bei Neubauten sind liegende Dachfenster nur auf vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbaren Dachflächen zulässig.

2.7. Fenster und Außentüren sind nur in den Farben grün/weiß, rotbraun, dunkelbraun oder naturbelassen (Holz) zulässig.

2.8. Im Straßenraum sind Heckenpflanzungen oder/und Holzläune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Straßenebene zulässig.

2.9. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 8 a BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

- Entlang des Basthorster Weges (Gemarkung Basthorst, Flurstück 100) sind beidseitig im Abstand von mindestens 12 m einheimische, groß-kronige Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumstämme sind mindestens 3 x 2 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern.
- Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten genutzt werden, sind mit Rasen zu begrünen und zu unterhalten.
- In Kladow und Gäddebehn ist pro Grundstück ein einheimischer Laubb Baum in einer Größe von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und zu schützen. Pflanzungen sind von Grundstückseigentümern durchzuführen.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

01.11.2017

Müller

