

Gemeinde Pinnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Pin GV 547/20 Datum: 17.12.2020 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen und Stellungnahme als Straßenbaulastträger zum Bauvorbescheid BV 200325 Neubau von zwei Einfamilienhäusern Gemarkung Pinnow, Flur 1, Flst. 111/92 und 111/93 (Am See 98 in Pinnow)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Umwelt-, Verkehrs- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	19.01.2021
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	26.01.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Auf o.g. Flurstücken ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern geplant (sh. Anlage).

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft Pinnow und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die 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.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich bereits mehrere Wohngebäude mit bestehendem Dauerwohnrecht.

Im Entwurf des B-Plans Nr. 15 war für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet ausgewiesen (sh. Anlage). Die GRZ war mit 0,3, die Dachneigung mit 0 – 30° sowie 1 Vollgeschoss geplant.

Die Dachneigung ist mit 55 ° geplant. Die Wohngebäude in der unmittelbaren Umgebung sind ebenfalls größtenteils mit steilen Satteldächern errichtet.

Die bebaute Grundfläche beträgt jeweils 71,86 m² zuzüglich Stellplätze, damit wird die GRZ von 0,3 eingehalten (Grundstücksgröße insgesamt 1.321 m², somit zulässige Versiegelung ca. 400 m²). Der Nachweis der Geschossigkeit wurde im Rahmen des Bauvorbescheids nicht erbracht.

Zur Ausnahme hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes hat der Landkreis das

zuständige Forstamt Gädebehn beteiligt.

Die Gemeinde Pinnow ist Eigentümerin des Straßenflurstücks 111/74. Daher wird vom Landkreis auch die Stellungnahme als Straßenbaulastträger erbeten.

Es handelt sich um einen ca. 5 m breiten unbefestigten Weg. Ein Ausbau ist derzeit durch die Gemeinde nicht geplant.

Die verkehrliche Erschließung / Zufahrt kann über diesen öffentlich gewidmeten Weg (Flst. 111/74) erfolgen. Für die Herstellung der Zufahrt ist durch den Bauherrn gesondert ein Antrag bei der Gemeinde Pinnow zu stellen.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 07.02.2021 erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Antragsunterlagen

Auszug Entwurf B-Plan Nr. 15

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Pinnow erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorbescheid BV 200325 für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf den Flst. 111/92 und 111/93 der Flur 1 in der Gemarkung Pinnow unter der Voraussetzung der Einhaltung der geplanten Festsetzungen (GRZ 0,3 sowie 1 Vollgeschoss).

Einer Dachneigung von 55° wird aufgrund der ebenfalls bereits in der näheren Umgebung befindlichen Wohnhäuser mit steilen Satteldächern zugestimmt.

Die Gemeinde Pinnow als Straßenbaulastträger des Flst. 111/74 stimmt dem Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf den Flst. 111/92 und 111/93 der Flur 1 in der Gemarkung Pinnow zu. Es handelt sich um einen ca. 5 m breiten unbefestigten Weg. Ein Ausbau ist derzeit durch die Gemeinde nicht geplant.

Die verkehrliche Erschließung / Zufahrt kann über diesen öffentlich gewidmeten Weg (Flst. 111/74) erfolgen.

Die Zufahrt ist durch den Bauherrn gesondert bei der Gemeinde Pinnow zu beantragen.



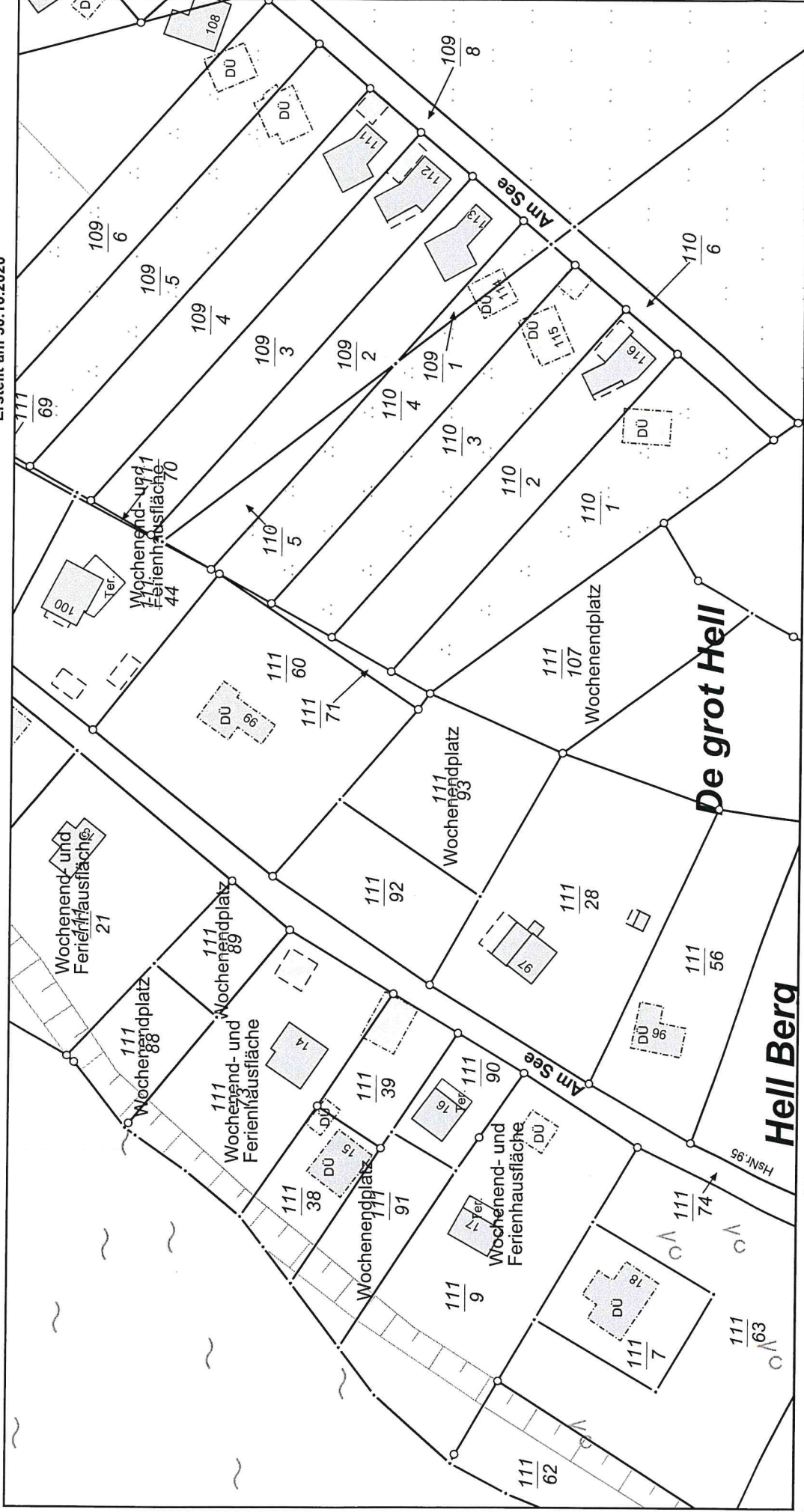
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen
Mecklenburg-Vorpommern

Lübecker Str. 289
19059 Schwerin

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte MV 1:1000

Gemarkung: Pinnow (13 0692)
Flur: 1
Flurstück: 111/92 + 111/93
Gemeinde: Pinnow (13 0 76 112)
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Lage: Am See

Erstellt am 30.10.2020



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern

Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

0 10 20 30 40 Meter

Maßstab 1:1000

Legende:

- Gebäude, geplant
- Gebäude, vorhanden
- Flurgrenzen
- Flurgrenzen Bauvorhaben
- Zugänge
- Flurnummern
- Flurnummern, NEU
- Zufahrt
- Stellplatz
- Abstandsfläche
- Bäume
- Bäume fällen

Baugrundstück:

Adresse: Am See 98, 19065 Pinnow
Gemarkung: Pinnow
Flur: 1
Flurstück: 111/92 + 111/93
Grundstücksgröße: ca. 1322 m²

... Flächenberechnung nach DIN 2771 ...

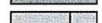
... Flächenermittlung mit CAD-Programmi ...

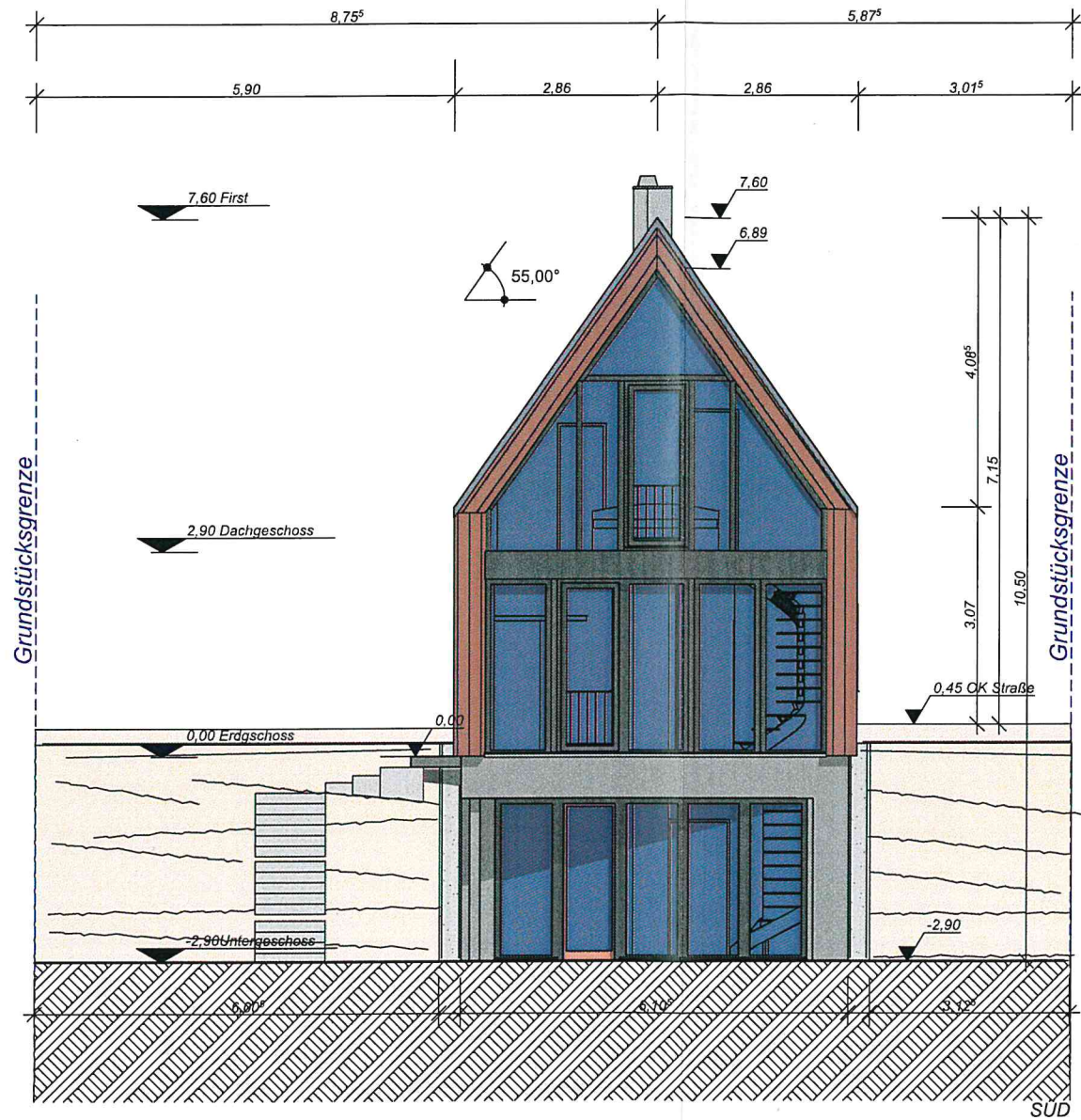
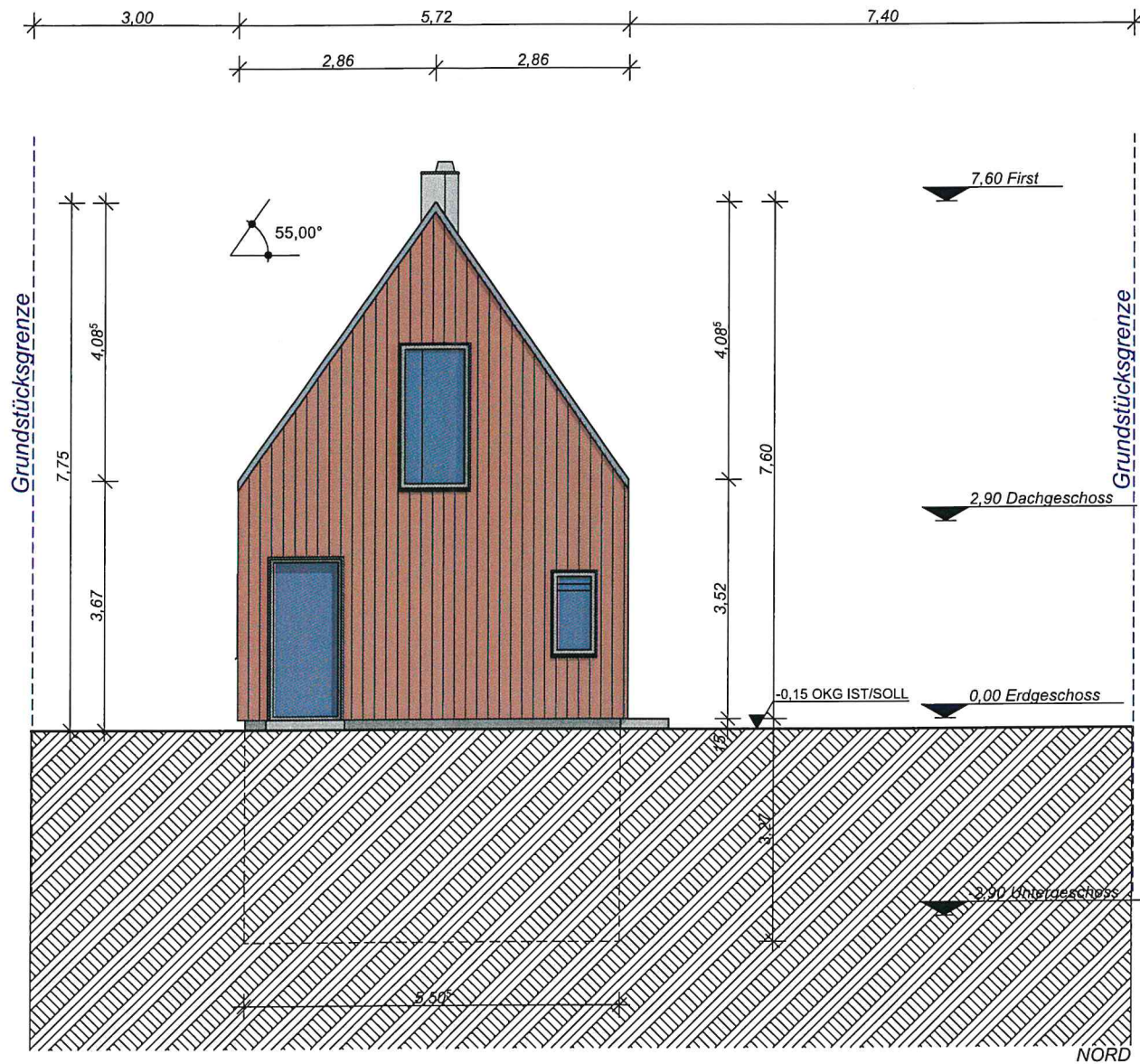
... Alle Masse sind vorläufig ...

... 0,00 = OKFF Erdgeschoss ...

Projekt:	Neubau zweier Einfamilienhäuser Am See 98, 19065 Pinnow	
Auftraggeber:		
Plan:	Lageplan	
Projektnummer:	2008	Bauvoranfrage
B. A. U. B ü r o Wismar	Bademutterstr.2; 23966 Wismar	Zeich.-nr.BV.01
	Tel.: 03841 226834	Datum: 13.11.2020
	E-Mail: baubuero.wismar@gmail.com	Maßstab: 1:200
		Blattformat: A3
		Blatt-Nr.:

Legende:

	Glas
	Holzschalung, Lärche
	Putz, grau
	Metall, Stehpfalz
	Holz, grau
	Erreich
	Flurgrenzen Bauvorhaben
	Gelände



Projekt:	Neubau zweier Einfamilienhäuser Am See 98, 19065 Pinnow	
Auftraggeber:		
Plan:	Ansicht Süd und Nord _ Haus 1+2	
Projektnummer:	2008	Bauvoranfrage
B. A. U. B ü r o Wismar	Bademutterstr.2; 23966 Wismar	Zeich.-nr.BV.04
	Tel.: 03841 226834	Datum: 13.11.2020
	E-Mail: baubuero.wismar@gmail.com	Maßstab: 1:100
		Blattformat: A3
		Blatt-Nr.:

0.00 = OKFF Erdgeschoss

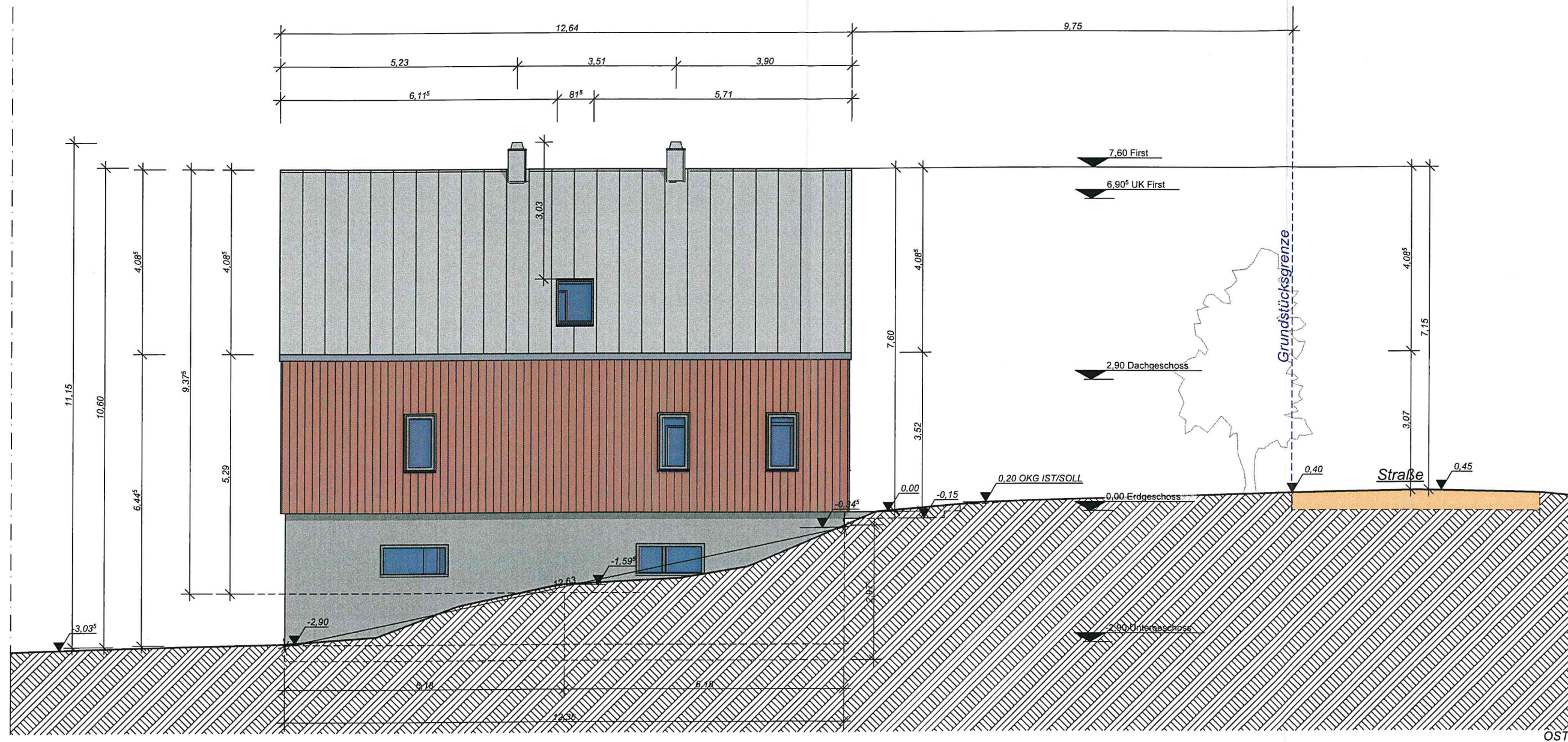
Alle Masse sind vorläufig

Flächenermittlung mit CAD-Programm

Flächenberechnung nach DIN 2771

Legende:

	Glas
	Holzschalung, Lärche
	Putz, grau
	Metall, Stehpfalz
	Holz, grau
	Erdreich
	Flurgrenzen Bauvorhaben
	Gelände



Projekt:	Neubau zweier Einfamilienhäuser Am See 98, 19065 Pinnow	
Auftraggeber:		
Plan:	Anischten Ost _ Haus 1+2	
Projektnummer:	2008	Bauvoranfrage
B. A. U. B ü r o Wismar	Bademutterstr.2; 23966 Wismar	Zeich.-nr.BV.05
	Tel.: 03841 226834	Datum: 13.11.2020
	E-Mail: bauburo.wismar@gmail.com	Maßstab: 1:100
		Blattformat: A3
		Blatt-Nr.:

0.00 = OKFF Erdgeschoss

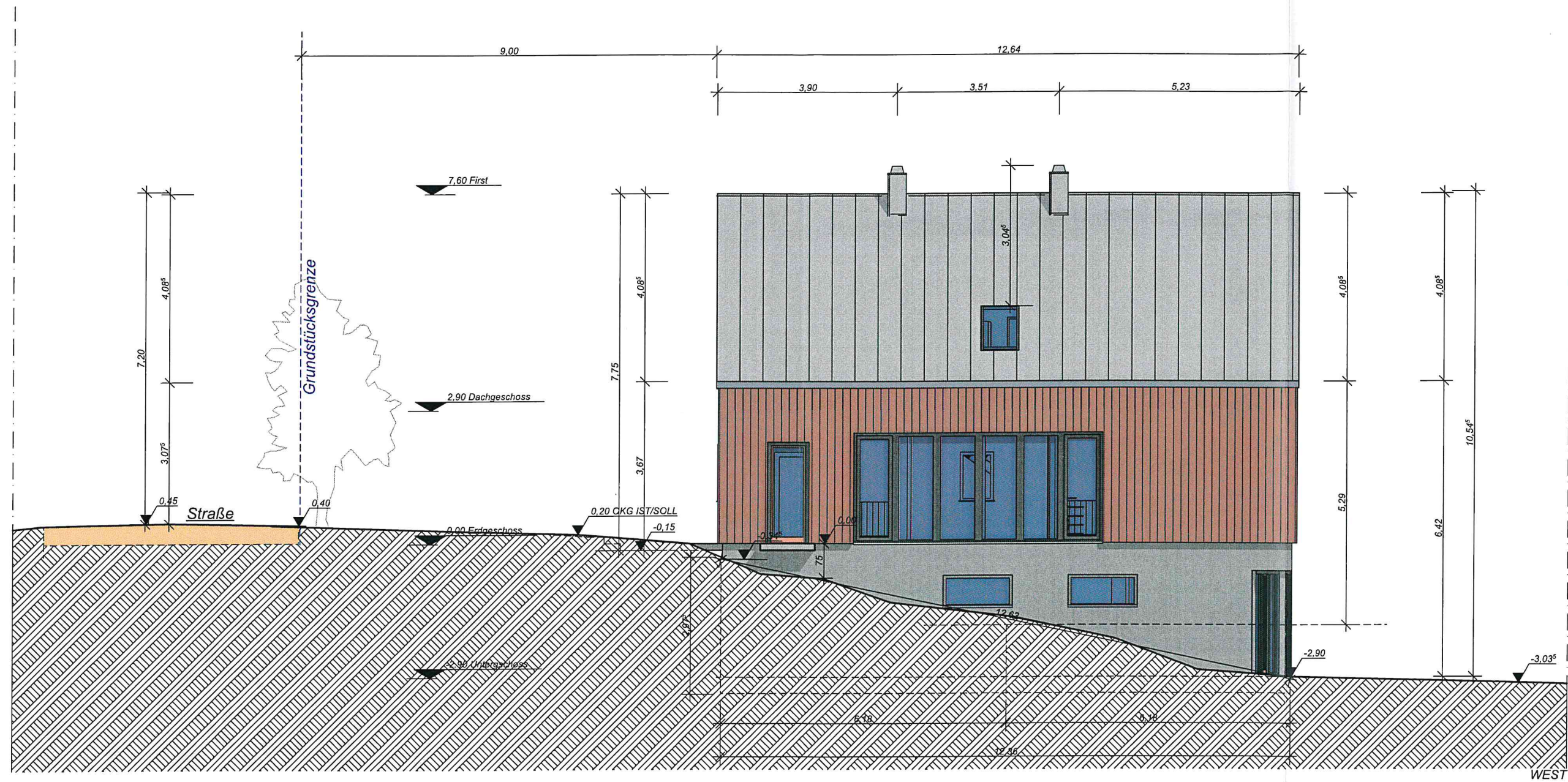
Alle Masse sind vorläufig

Flächenermittlung mit CAD-Programm

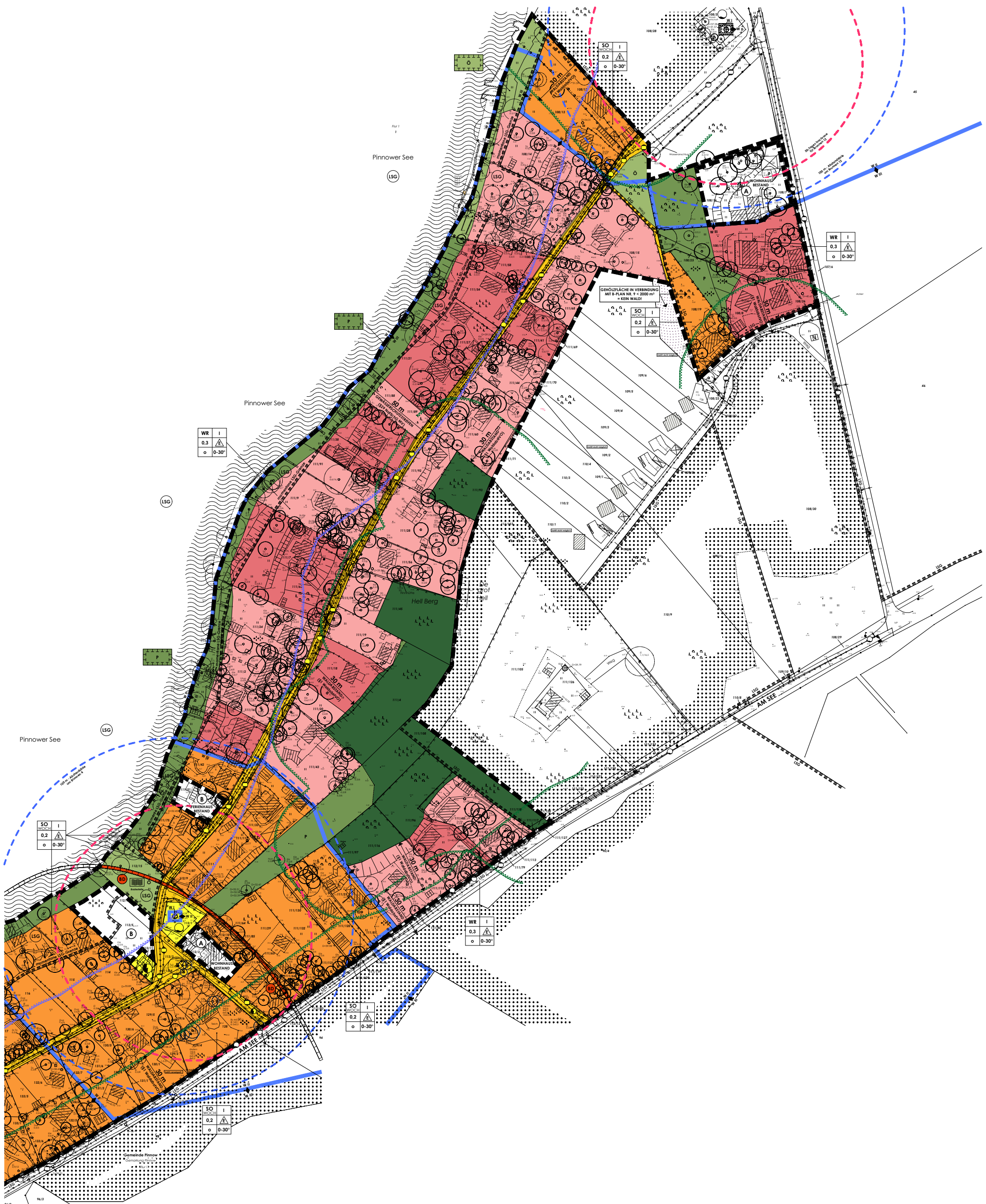
Flächenberechnung nach DIN 277

Legende:

	Glas
	Holzschalung, Lärche
	Putz, grau
	Metall, Stehpfalz
	Holz, grau
	Erdreich
	Flurgrenzen Bauvorhaben
	Gelände



Projekt:	Neubau zweier Einfamilienhäuser Am See 98, 19065 Pinnow	
Auftraggeber:		
Plan:	Ansichten West_Haus 1+2	
Projektnummer:	2008	Bauvoranfrage
B. A. U. B ü r o W i s m a r	Bademutterstr.2; 23966 Wismar	Zeich.-nr.BV.06
	Tel.: 03841 226834	Datum: 13.11.2020
	E-Mail: baubuero.wismar@gmail.com	Maßstab: 1:100
		Blattformat: A3
		Blatt-Nr.:



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
---------------------------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (I) 1 BauGB i. V. mit § 3 u. 10 BauNVO

WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WR	Reine Wohngebiete (bestehendes Dauerwohnrecht)	§ 3 BauNVO
SO WOCH	Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiete -	§ 10 BauNVO

MASSZ DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (I) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

GRZ	maximale Grundflächenzahl	§ 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

§ 9 (I) 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (I) 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün
	Strassenbegrenzungslinie
	private Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

§ 9 (I) 12 BauGB

	Wasser (Brunnenanlagen)
	Elektrizität

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (I) 13 BauGB

	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtliche Übernahme)
	vorhandene unterirdische Elektroleitung (nachrichtliche Übernahme)
	vorhandene unterirdische Gasleitung (nachrichtliche Übernahme)
	vorhandene unterirdische Telekommunikationslinien der TELEKOM (nachrichtliche Übernahme)
	vorhandene oberirdische Telekommunikationslinien der TELEKOM (nachrichtliche Übernahme)

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (I) 15 BauGB

Ö	öffentliche Grünflächen
	Badestelle
P	private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 (I) 16 BauGB

	Wasserflächen (Pinnower See)
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

W I = TWSZ I
Brunnen der Wasserfassung Pinnow
TWSZ I (Fassungsbereich)

W II = TWSZ II
TWSZ II (engere Schutzzone)

W III = TWSZ III
TWSZ III (weitere Schutzzone)

FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (I) 18 und (6) BauGB

	Flächen für Wald
--	------------------

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (I) 20, 25 und (6) BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (I) 20 BauGB
	Umgrenzung von Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (I) 6 BauGB
LSG	momentanes Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft" (Änderungsverfahren beantragt am 08.04.2014)	

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB

	Umgrenzung von Bodendenkmalbereichen
--	--------------------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
--	--	---------------

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Nutzungsschablone
	Schnittlinie des Straßen-/Wegequerschnitts
30	30 m - Waldabstand
50	50 m - Gewässerschutzlinie
	Flurgrenze
Flur 1	Flurbezeichnung
	Flurstücksgrenzen gem. Vermessung
151/49	Flurstücksbezeichnung
50	Höhenpunkt
	vorhandener baulicher Bestand
	Bestandsschutz Wohnnutzung innerhalb eines Baugebietes mit abweichender Nutzungsart innerhalb des Umfeldes oder einem Konflikt mit der TWSZ II
	Bestandsschutz Ferienhausnutzung innerhalb eines Baugebietes mit abweichender Nutzungsart innerhalb des Umfeldes

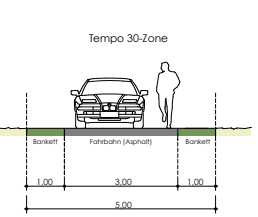
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	100 m-Abstandslinie um Brunnen der Wasserfassung Pinnow
	50-Tages-Isochrone um Brunnen der Wasserfassung Pinnow
	Baumbestand lt. Vermessung

PLANUNGS-/BESTANDSQUERSCHNITTE

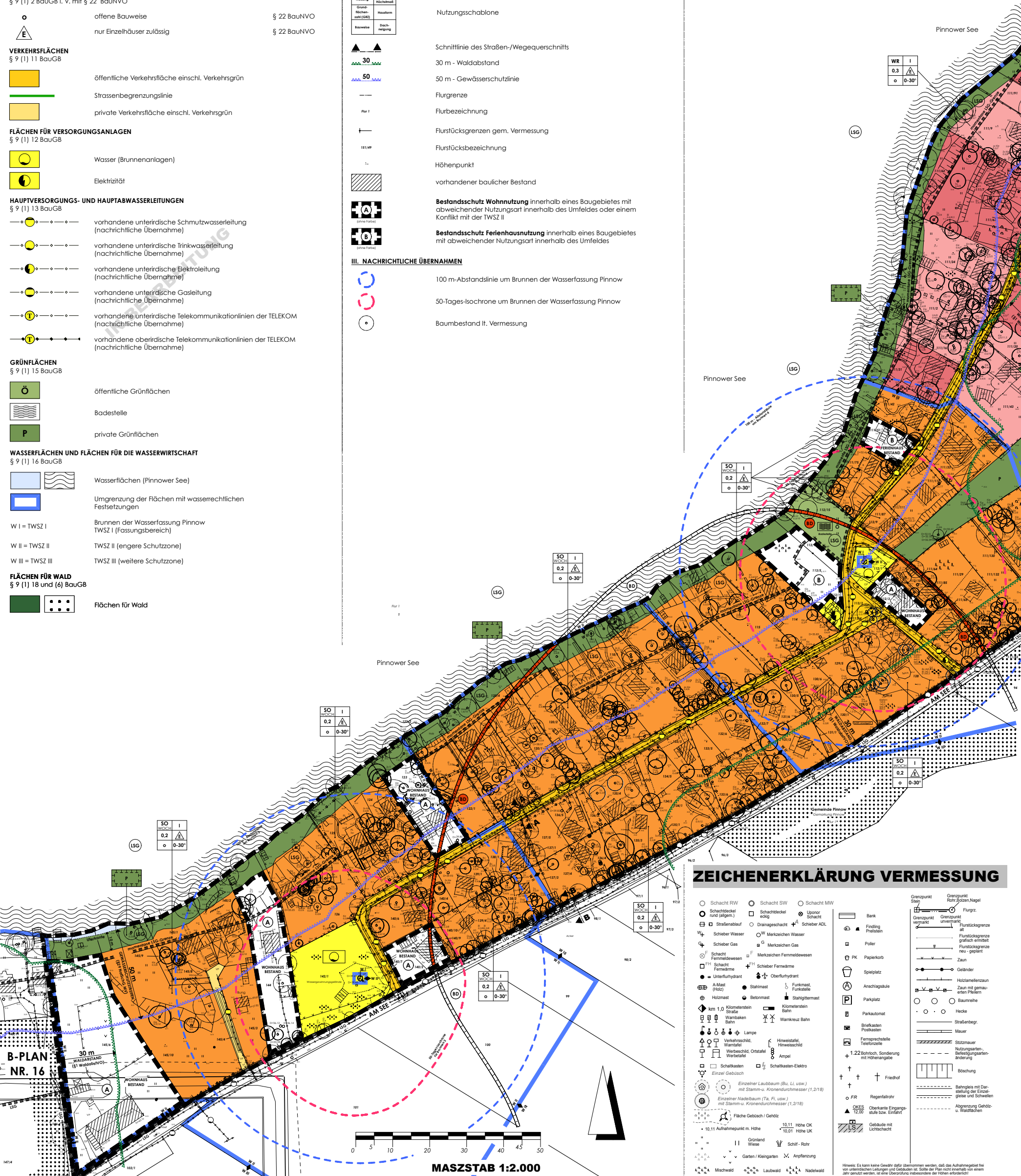
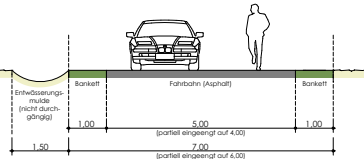
M 1:100

PLANUNGSQUERSCHNITT A-A



BESTANDSQUERSCHNITT B-B

(außerhalb des Geltungsbereichs)



ZEICHENERKLÄRUNG VERMESSUNG

○ Schacht RW	○ Schacht SW	○ Schacht MW	Bank	Grenzpunkt Stein	Grenzpunkt Rohr, Stützen, Nagel
○ Schachtdeckel rund (allgem.)	○ Schachtdeckel eckig	○ Uponor Schacht	Findling	Grenzpunkt unvermarkiert	Flurzug
○ Straßenablauf	○ Drainageschacht	○ Schieber ADL	Poller	Flurstücksgrenze alt	Flurstücksgrenze neu - geplant
○ Schieber Wasser	○ W. Merkzeichen Wasser	○ Merkzeichen Gas	PK Papierkorb	○ Baumreihe	Hecke
○ Schieber Gas	○ Merkzeichen Fernmeldewesen	○ Schieber Fernwärme	Spielfeld	○ Straßengraben	Mauer
○ Schacht Fernmeldewesen	○ Schacht Fernwärme	○ Unterflurhydrant	Anschiebschule	○ Stützmauer	Nutzungsgarten, Befestigungsgarten
○ A-Mast (H02)	○ Stahlmast	○ Funkmast, Funktaste	Parkhaus	○ Abgrenzung Gehölz- u. Waldfläche	
○ Holzmast	○ Betonmast	○ Stahlgittermast	Parkdommel		
○ km 1,0 Kilometerstein	○ Kilometerstein	○ Kilometerstein	Briefkasten		
○ Wärmekabel	○ Wärmekabel	○ Wärmekabel	Postkasten		
○ Lampe	○ Hinweistafel, Hinweisschild	○ Ampel	Fernsprechanlage		
○ Verkehrschild, Verkehrszeichen	○ Werbeschild, Werbetafel	○ Ampel	1.22 Bohrloch, Sondierung mit Höhenangabe		
○ Schallkasten	○ Schallkasten-Elektro				
Einzelner Laubbaum (Bu, Li, usw.) mit Stamm-u. Kronendurchmesser (1,2/18)					
Einzelner Nadelbaum (Ta, Fi, usw.) mit Stamm-u. Kronendurchmesser (1,2/18)					
Fläche Gehölz / Gehölz					
10.11 Aufnahmezeitpunkt m. Höhe	10.11 Höhe OK	10.01 Höhe UK			
Grünland	Schilf - Rohr	Anpflanzung			
Garten / Kleingarten					
Mischwald	Laubwald	Nadelwald			