

Gr 10, 09/19 TOP 3 5.1

Grundriss: Mini
Flur: 1
M: 1000
15.01.2019



zungen welche die Herstellung und Erhaltung von Gebäuden betreffen, sind in der Bauordnung (§ 9 (1) S. 1 Nr. 11, 13 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

TOP 3

- 1.10. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, wird bei Geländehöhen bis zu +3,00 m NN auf ~~min. 0,5 m~~ u. G. festgesetzt. Dies gilt nur bis zu einer maximalen Höhenlage der OKFF von 3,30 m NN. Maßgeblich für die ~~Bestimmung~~ der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der ~~höchsten~~ Geländeoberkante, ansonsten die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche im Anschlusspunkt der Baugrundstücks an die Verkehrsfläche gem. Vermessungsgrundlage. (§ 9 (2) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
- 1.11 Im Baugebiet MI44 kann als Ausnahme von den Festsetzungen in Teil A für das Baugrundstück Ribnitzer Straße 33 und für den südwestlichen (dreigeschoßigen) Gebäudeteil des Baugrundstücks Ribnitzer Str. 35 eine Bebauung mit drei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 7,00 bis 9,00 m ü.G. und einer Firsthöhe (Oberkante) von 9,20 bis 11,20 zugelassen werden, wenn die benachbarte kleinteiligere Bebauung in den Gebäudeproportionen und durch plastische Gliederungselemente in der Fassade Berücksichtigung findet.
(Ergänzung des B-Plans Nr. 5-6/7-94 in der Fassung der 1. Änderung vom 29.09.2000)

6. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Graal - Müritz. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen des DVGW - Regelwerks, Arbeitsblatt W101 (02/95) sind zu beachten. Zum vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe (u.a. Heizöl) gem. § 20 (1) LWaG M-V der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Kennzeichnungen:

In den gekennzeichneten Bereichen (besondere Vorkehrungen) ist die bauliche Nutzung nur bei Beachtung einer Geländeaufschüttung auf + 2,00 m NN möglich. (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hinweise:

- A Die Traufhöhe ist als die Höhe der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Wand und der Oberkante der Dachhaut definiert.
- B Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bei Wasserständen der Ostsee ab 2,00 m über NN Überflutungsgefahr (Durchbruchgefahr am Dünenabschnitt Kkm 164,8 bis 168,3 - Müritzer Moor).
- C Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im überflutungsgefährdeten Bereich bei Bemessungshochwasserstand der Ostsee, wenn die dichtschließenden Hochwasserschutzanlagen ohne Wirkung wären (Bemessungshochwasserstand der Ostsee: +2,85 NN - Generalplan Küste M-V)

5/10.08.19

TOP 3
5.3

Stellungnahme Beurteilung Auswirkung unterschiedliche Geländehöhe auf tiefer liegende Grundstücke

Sehr geehrte Frau Taraschewski,

nachfolgend möchte ich auf Ihre Frage in der Mail vom 18.3.2019 eingehen.

Problembeschreibung und Fragestellung Bauamt (E-Mail vom 18.3.2019):

Die Bauherren des Baufeldes 25 möchten auf Straßenniveau auffüllen und liegen damit ca. 0,50 m höher als die bereits errichteten Gebäude im BF 22.

Die Gemeindevertretung bittet um eine Stellungnahme, ob die Gefahr einer Vernässung für die tiefer liegenden Grundstücke besteht und damit Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden könnten.

Allgemeine Hinweise zur Erschließung:

In der Hochwasserstudie (BIOTA 2018) wurden zur Verringerung von Hochwasserrisiken durch den Moorgraben und durch Sturzfluten unter anderem folgende Empfehlungen zur Erschließung gegeben:

- *Auch bei HQ100, mit einer berechneten Wasserspiegelhöhe von $HW_{100} = 0,96$ m NHN im Graben 31/13, sollen keine rückstaubedingten Überflutungen im Wohngebiet erfolgen. Damit ist eine Mindesthöhe der Straßen und angrenzenden bebauten Grundstücke mit entsprechendem Freibord und ausreichenden Reserven für das hydraulische Gefälle der Regenwassersysteme erforderlich. Eine Mindeststraßenhöhe von 2,0 m NHN im Gebiet wird daher sicherheitsorientiert empfohlen.*
- *Da die B-Planflächen nicht direkt im HQ100-Überflutungsbereich liegen, führt die empfohlene Geländeaufhöhung nicht zu einem Verlust von Retentionsraum in der Niederung.*
- *Die spätere Bebauung sollte höher liegen als die angrenzenden Straßenhöhen. Bebaute Senkenlagen müssen vermieden werden. Das bedeutet: Auf ein immer zum Vorfluter gerichtetes Gefälle der tiefsten Abflussbahnen (z. B. Straßen und Wege, bzw. Grünanlagen) ist unbedingt zu achten. Die Abflussbahnen sollten sich möglichst immer auf öffentlichen Flächen befinden, um Betroffenheiten oder abflussbehindernde „Dammlagen“ auf privaten Grundstücken zu vermeiden.*
- *Ggf. vorgesehene Versickerungslösungen für Regenwasser (z. B. Mulden und Rigolen) müssen aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände und Gefällelagen angemessene Überlaufeinrichtungen erhalten, die problematische Wasserstände für die Bebauung vermeiden.*

Insbesondere der rot hervorgehobene Absatz ist für die Problemstellung „Geländeaufhöhung“ zu beachten.

Speziell für die benannte Problemstellung werden anhand Abbildung 1 folgende Hinweise gegeben:

- Solange das Gelände entlang der orangenen Hauptabflussbahn (fetter oranger Pfeil) nördlich des Weges tiefer liegt als der Weg (braune Linie), fließt bei Sturzfluten (Starkniederschlägen) das oberirdisch abströmende Wasser weiterhin Richtung Graben ab (fetter blauer Pfeil). Für die Grundstücke südwestlich des Weges (z.B. BF 22) ändert sich in diesem Fall nichts.

