

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/014

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) im Verfahren gemäß § 13b BauGB Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 19.01.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	02.02.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	20.02.2023	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	06.03.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt den Bebauungsplan Nr. 42 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (L 03) zu schaffen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde bereits von der Stadtvertretung der Stadt Klütz am 19. April 2022 gefasst. Eine Aufhebung dieses Beschlusses wird nicht vorgenommen, da hiermit auch die Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen wurde; die Bekanntmachung der Fortführung nach § 13b BauGB erfolgte gesetzeskonform vor dem 31. Dezember 2022 (Ablauf der Frist) unter Bezugnahme auf den Beschluss vom 19. April 2022. Die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte mit dem Entwurf vom 19. April 2022 nicht vorgenommen werden, da noch Anpassungen des Entwurfes vorzunehmen waren. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist neu zu fassen.

Es wird eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern als Zielsetzung verfolgt. Die Erhaltung der Einzelbäume am Rand des Gebietes erfolgt. Der Erhalt der Einzelbäume und Baumreihe ist durch Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen. Es wird jedoch ein Teil des Wurzelschutzbereiches bis in die Baugrundstücke hineinragen und somit von Bebauung frei bleiben müssen. Die vollständige Zuordnung von Flächen innerhalb des Wurzelschutzbereiches zur Grünfläche wird nicht als zwingend erforderlich angesehen. Einzelne Bäume sind in Verbindung mit der Neuschaffung von Grundstücksein-/ ausfahrten sowie zur Einhaltung der verkehrlichen Anforderungen an Anbindung des Plangebietes an die Dorfstraße (L 03) zu roden. Erforderliche Anträge sind entsprechend begründbar und werden

im Laufe des Planaufstellungsverfahrens bei den zuständigen Behörden gestellt. Das städtebauliche Konzept für den Entwurf wurde durch die Stadtvertretung am 14. Juni 2021 bestätigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde unter Berücksichtigung des Abwägungsbeschlusses vom 12. April 2021 und des Beschlusses über das städtebauliche Konzept vom 14. Juni 2021 erarbeitet; die bereits vorliegende Erschließungsplanung fand Berücksichtigung. Die Vorabstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde zu Altlastenverdachtsflächen/ Bauschuttflächen fand statt; darüber wurde der Bauausschuss der Stadt Klütz am 20. Januar 2022 informiert.

In den Geltungsbereich sind die derzeit unbebauten Flächen östlich der Dorfstraße (L 03) einbezogen. Mit dem Entwurf wird der Geltungsbereich im Bereich der südlichen der beiden Anbindungen an die Dorfstraße (L 03) gegenüber dem Vorentwurf erweitert, da hier die Anbindung erneuert und an die Anforderungen eines Wohngebietes angepasst und somit planungsrechtlich insgesamt geregelt werden soll.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 19. April 2022 wurde vom Vermessungsbüro eine aktuelle Plangrundlage mitgeteilt, die insbesondere Abweichungen zur vorhergehenden Katastersituation im nördlichen Geltungsbereich an der Klützer Straße aufwies. Der räumliche Geltungsbereich und die Festsetzungen wurden an die aktuelle Katastersituation redaktionell angepasst.

Gemäß der Stellungnahme des Bürgeramtes vom 14. März 2022 zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 für den südwestlichen Bereich in Hofzumfelde ist es bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz zwingend erforderlich, dass am offenen Gewässer (Dorfstraße 8) eine frostsichere Saugstelle geschaffen wird. Dazu erfolgt die Regelung zwischen der Stadt Klütz und dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag.

Folgende Punkte, deren Aufnahme der Stadtvertretung am 19. April 2022 vom Bauausschuss empfohlen wurden, fanden Berücksichtigung im Entwurf:

- Es ist nur Dauerwohnen zulässig.
- Die Verkehrsflächen wurden unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung festgesetzt. Die Straßenprofile wurden im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.
- Ein Zeitraum für die Realisierung von Ersatzpflanzungen wurde im Teil B - Text benannt.
- Die Stadt Klütz hat zwischenzeitlich einen Beschluss über die Standorte von Unterflurwertstoffcontainerplätzen im Bereich der Stadt Klütz (Stadtvertreterversammlung vom 15. August 2022) gefasst. Ein Standort innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.
- Die Dachneigung von 45° - 50°, I-geschossig, wurde festgesetzt. Der Ausschluss von Kiesbelägen im Vorgarten wurde im Teil B - Text aufgenommen.

Insbesondere unter Berücksichtigung des geänderten Planungsziels für das WA 2 - Gebiet ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss neu zu fassen. Die grundsätzliche Absicht des Vorhabenträgers besteht nunmehr darin im WA 2 - Gebiet sogenannte "Bungalowtypen" zu errichten. Anstelle des im WA 2 bislang verfolgten Steildaches mit einer Dachneigung von 45° - 50° ist es beabsichtigt eine flachere Dachneigung (< 35°) zuzulassen. Hier obliegt es der Stadt, welche Zielstellungen hier konkret umgesetzt werden soll (z.B. DN < 35°, DN 20° - 35° oder DN 20° - 50°). Einhergehend wäre ein Walmdach zuzulassen; derzeit ist nur die Errichtung von Satteldächern zulässig.

Die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf wurden durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch den Beschluss der Stadtvertretung am 12. April 2021 vorgenommen. Kernpunkte der Abwägung wurden im Sachverhalt zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 19. April 2022 aufgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren); § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Klütz als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

- Für das WA 2 empfiehlt der Bauausschuss der Stadtvertretung eine Dachneigung wie folgt festzusetzen:

- a) DN < 35°
- b) oder DN 20° - 35°
- c) oder DN 20° - 50°.

- Für das WA 2 empfiehlt der Bauausschuss der Stadtvertretung die Dachform wie folgt festzusetzen:

- a) Walmdach (WD)
- b) oder Walmdach (WD) und Satteldach (SD).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

- Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Klütz in Hofzumfelde wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise das Grundstück Dorfstraße 28b sowie teilweise Dorfstraße 26b,
- im Osten: durch die Grundstücke Dorfstraße 28b, 26b, 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flurstücke mit Gehölzbestand nördlich der Dorfstraße Nr. 25,

- im Westen: durch die Dorfstraße (L 03) (im Bereich der südlichen Anbindung bis zur Fahrbahnmitte) sowie die nicht in den Geltungsbereich einbezogene Dorfstraße Nr. 26.

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 inklusive der zugehörigen Begründung auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

- In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

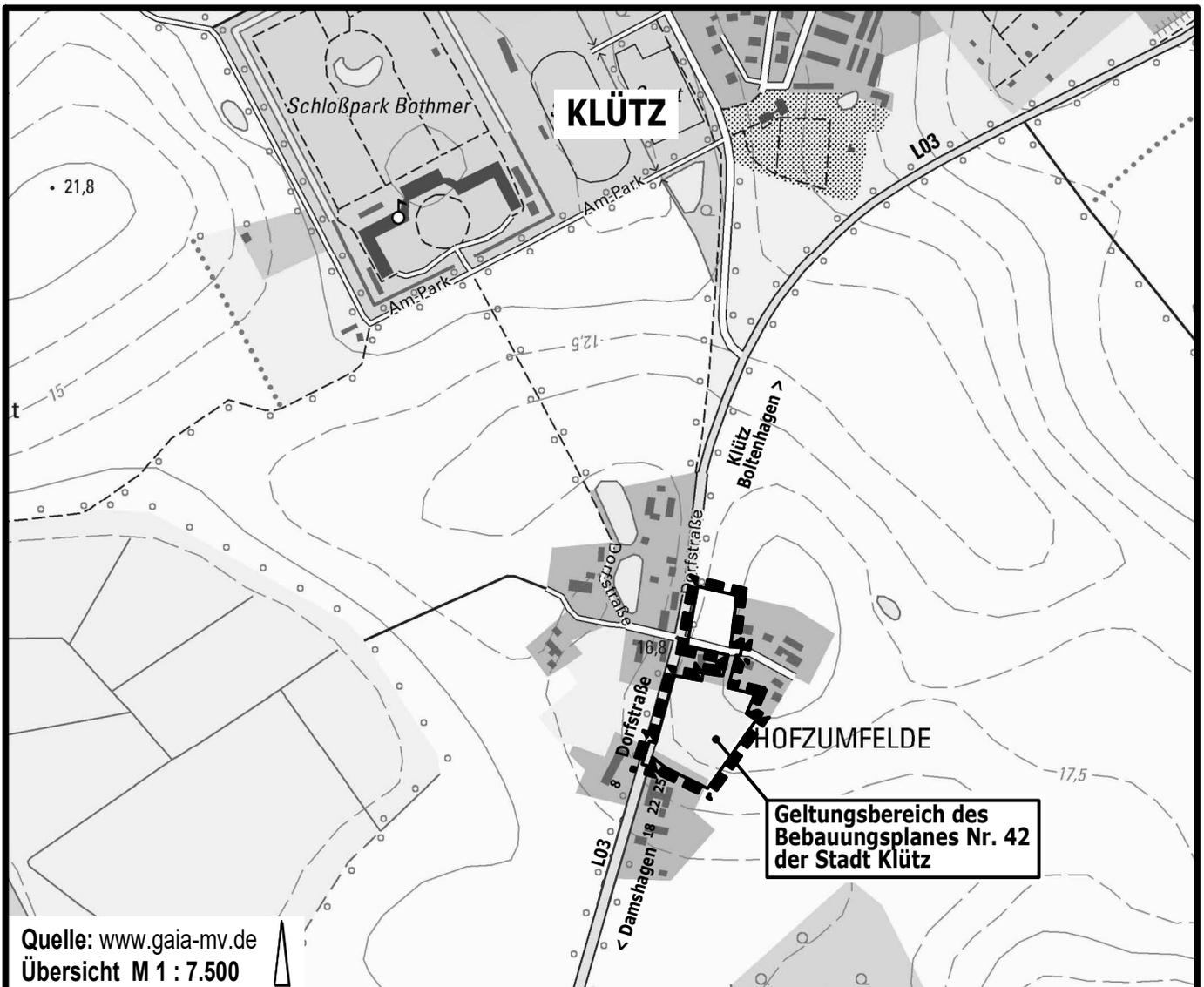
Anlage/n:

1	d2023-01-20Kluetz_B42_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-01-19-Kluetz-B42-TeilB_Entw-1 öffentlich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE
ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE L 03)
GEMÄÙ § 13B BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 02. Februar 2023

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRASSE (LANDESSTRASSE L 03) GEMÄß § 13B BAUGB

75



M 1 : 1.000
Übersichtsplan

76 5

112 2

72

78 2

78 1

82 4

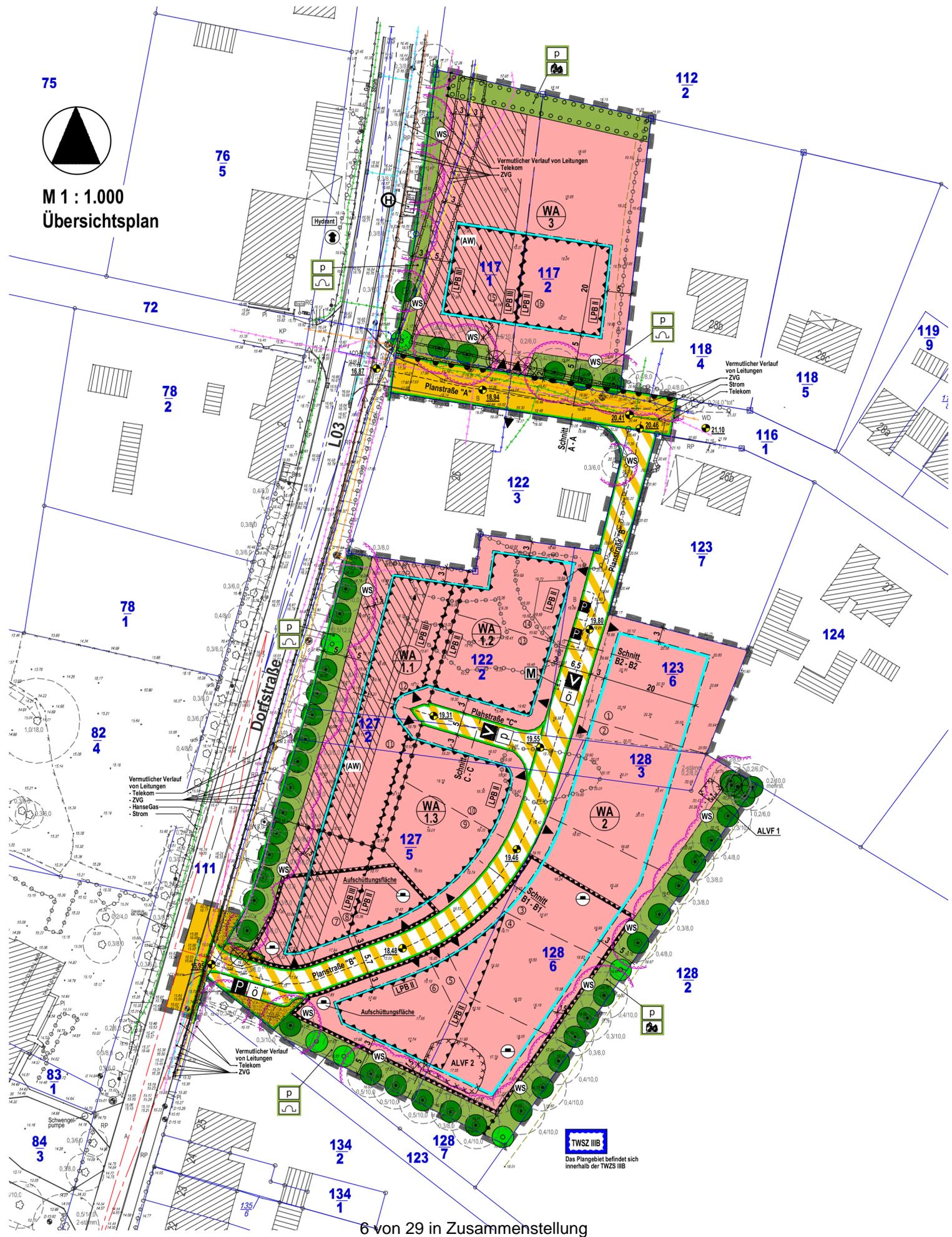
83 1

84 3

Dorfstraße

134 2

134 1



TWSZ IIB
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ IIB

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE L 03) GEMÄÙ § 13B BAUGB

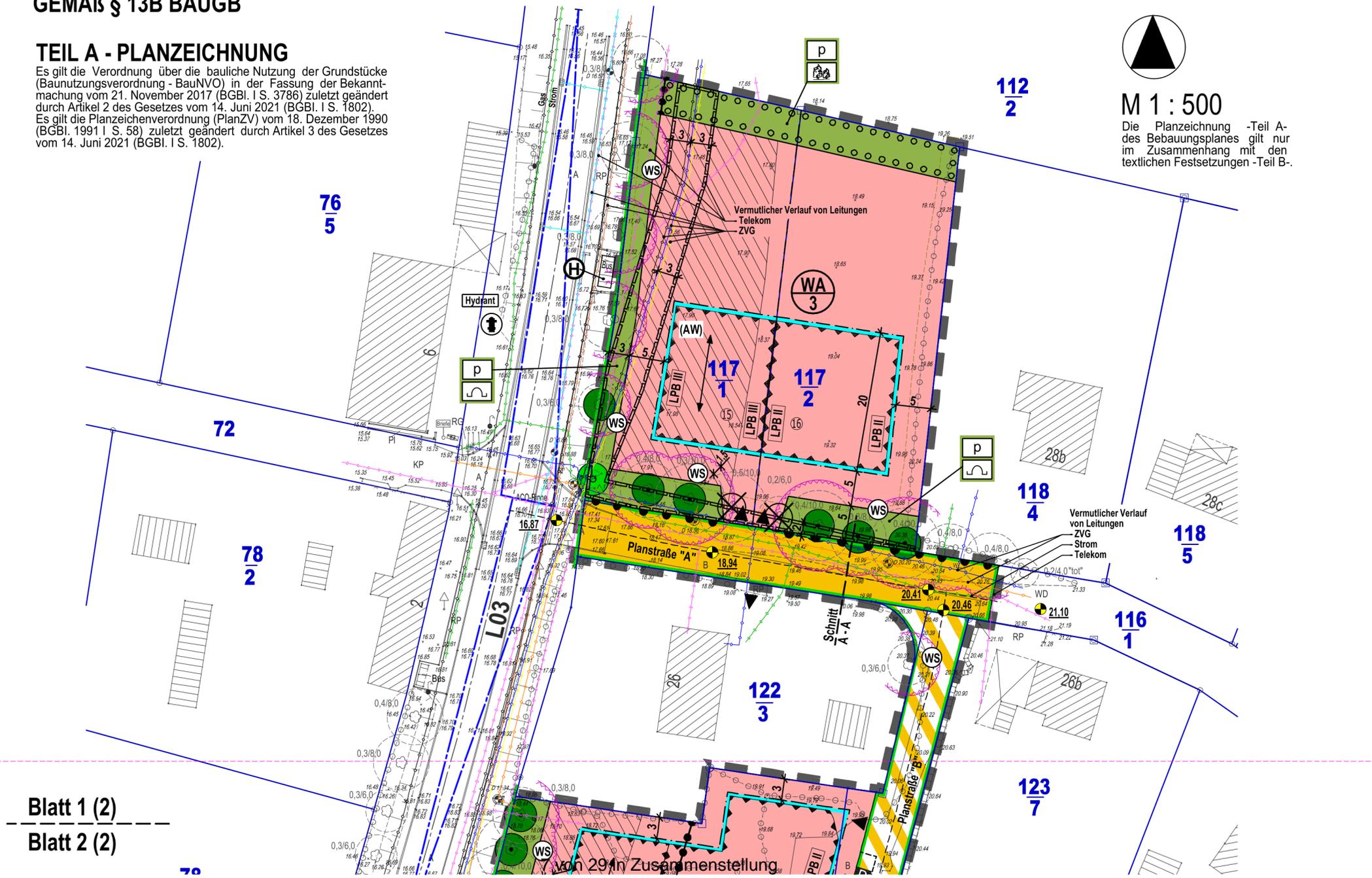
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



M 1 : 500

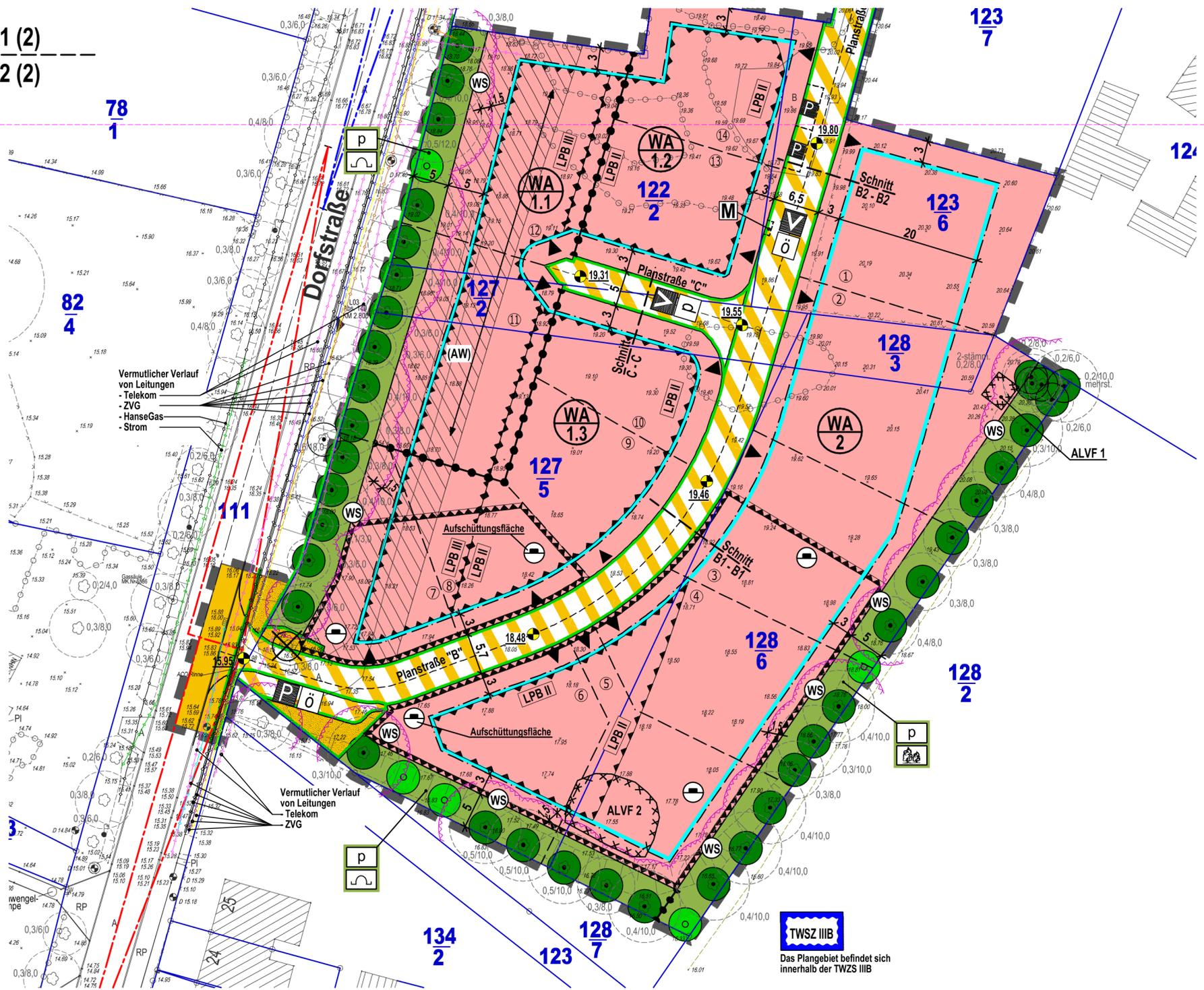
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Blatt 1 (2)

Blatt 2 (2)

von 29 in Zusammenstellung



TWSZ IIB
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ IIB

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	$\frac{WA}{1.1} + \frac{WA}{3}$	$\frac{WA}{1.2} + \frac{WA}{1.3}$	$\frac{WA}{2}$
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,35	0,30
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,50m	FH _{max} 9,50m	FH _{max} 9,50m
Dachneigung	DN 45° - 50°	DN 45° - 50°	DN < 30° oder DN 20° - 35° oder DN 20° - 50°
Dachform	SD	SD	WD oder SD, WD

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen
Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Par. 16 bis 20 BauNVO

0,30

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,30 als Höchstmaß

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 4,00m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und 23 BauNVO



offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegleitgrün



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentlicher Verkehrsberuhigter Bereich



privater Verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Parkfläche



Ein- und Ausfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



private Grünfläche



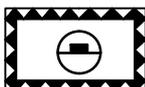
Schutzpflanzung



Ortsrandgrün

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

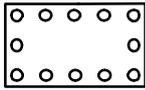
Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Aufschüttungen,
Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Anpflanzgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Flächen, zugunsten (zug.) Ver- und Entsorger

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LPB = Lärmpegelbereich i.V.m. Teil B - Text, hier LPB II

Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, AW = Außenwohnbereiche i.V.m. Teil B - Text

Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



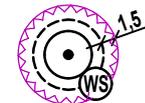
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Par. 1 Abs. 4 BauNVO
Par. 16 Abs. 5 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachse in Meter über NHN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ IIIB)

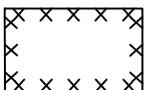
III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 45° - 50° Dachneigung (DN) zwischen 45° - 50°

SD Satteldach

WD Walmdach

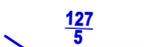
IV. KENNZEICHNUNG



Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlastenverdachtsfläche (ALVF 1 und 2)

Par. 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Baum / Hecke



vorhandener Zaun / Böschung



vorhandene Mauer



vorhandener Schacht

20.46

Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN92



Bemaßung in Metern



Bushaltestelle



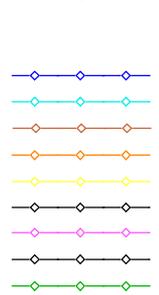
Sichtdreieck



in Aussicht genommene Grundstücksteilung mit lfd. Nr. (1 bis 16)



Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch;

Zweckverband Grevesmühlen,

- hier: - Trinkwasser
- Regenwasser
- Abwasserdruckleitung
- Schmutzwasser
- Leerrohr
- Steuerkabel

Deutsche Telekom Technik GmbH

HanseGas GmbH

E.DIS Netz GmbH (Strom)



öffentlicher Parkplatz



Müllbehälter



künftig entfallende Darstellung, hier: Baum

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 erfolgt gemäß § 13b BauGB mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.
3. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Amt während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... ins Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Da Belange der Nachbargemeinden nicht berührt sind, wird eine Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB nicht durchgeführt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 42 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Stadtvertretung hat die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE 03)

GEMÄÙS § 13b BauGB I. VERB. MIT § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzufelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße 03), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH IN HOFZUMFELDE ÖSTLICH DER DORFSTRAÙE (LANDESSTRAÙE L 03) GEMÄÙ § 13b BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,50 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

2.2.3 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Die Breite der Zufahrten darf eine Breite von je 4,0 m nicht überschreiten.

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis der nachfolgend aufgeführten Höhenlage (m über NHN) zur Angleichung an die Höhenlage der Erschließungsstraße zulässig:

Parzelle	Geplante durchschnittliche Höhe GOK Parzelle
3	19,3
4	18,9
5	18,7
6	18,2
7	18,4
8	18,7

Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

- 6.2 Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.
- 6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,75 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109¹ sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 7:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- 7.2 Bei allen Wohngebäuden (außer den 5 östlichsten Wohngebäuden östlich der Planstraße) sind die Schlafräume an der West-, Nord- und Süd-Fassade mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Das Schalldämm-Maß der Lüftungseinrichtung darf das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich III bzw. 30 dB im Lärmpegelbereich II nicht verschlechtern. Falls sich durch die abschirmende Wirkung der Bebauung in der ersten Reihe an der Landesstraße L03 die schalltechnischen Verhältnisse für die Wohngebäude in der 2. Reihe verbessern, kann gegebenenfalls in der 2. Reihe auf eine Lüftungseinrichtung verzichtet werden. Gegebenenfalls ergeben sich für die straßenabgewandte Fassade der ersten Reihe und die gesamte zweite Reihe auch geringere Lärmpegelbereiche. Dies ist durch einen schalltechnischen Nachweis im Einzelfall nachzuweisen.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "AW" gemäß Planzeichnung – Teil A ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen.

8. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 8.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.
- 8.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A festgesetzt. Der untere Bezugspunkt in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront ist durch Interpolation zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist als unterer Bezugspunkt die höherliegende Straße maßgebend.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Private Grünfläche – Ortsrandgrün
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ sind die vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für die Anpflanzungen von Sträuchern wird auf die Pflanzempfehlung unter Punkt V.8 verwiesen.

Der vorhandene Gehölzbestand kann durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

1.2 Private Grünfläche – Schutzgrün

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind die vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Plangebietes dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen. Der vorhandene Gehölzbestand kann durch weitere Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

2. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

2.1 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist, bis auf die mit der Planung berücksichtigten Eingriffe, innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, unzulässig.

2.2 Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) sind drei Ausgleichspflanzung zu erbringen. Die drei Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 8 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 5, 6, 9, 10, 11, 51, 53, 54) und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 2 Einzelbäumen ohne Schutzstatus (Baum Nr.: 28, 52) sind insgesamt drei Ausgleichspflanzungen zu erbringen.

Die drei Ausgleichspflanzungen sind innerhalb des Plangebietes auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ bzw. „Ortsrandgrün“ anzupflanzen. Mit den Ausgleichspflanzungen sollen die vorhandenen Lücken innerhalb der Baumreihen geschlossen werden.

Für die sechs Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 m Höhe zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten der vorhandenen Baumreihe zu verwenden. Eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 3.1 Die gemäß Planzeichnung – Teil A zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese mit einheimischen und standortgerechten Baumarten zu ersetzen.



Abb. 1: Darstellung Baumbestand, Eingriffe und Neuanpflanzungen

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Für die Hauptbaukörper sind die gemäß Planzeichnung – Teil A festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind symmetrisch auszuführen.
- 1.2 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Glänzende, glasierte oder reflektierende Deckungsmaterialien sind unzulässig.
- 1.3 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 1.4 Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.5 Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen einschließlich überdachte Stellplätze sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.

2. FASSADEN

- 2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind aus Sichtmauerwerk, geschlammtem Mauerwerk, ungemustertem Putz oder als konstruktives Fachwerk herzustellen.
- 2.2 Sichtmauerwerk ist aus ungenarbtten Ziegeln in rotem, gelbrotem oder rotbraunem Farbton auszuführen.
- 2.3 Geschlammte Fassaden sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot herzustellen.
- 2.4 Geputzte Fassaden sind pastellfarben (ocker, beige, creme), weiß (gebrochen) oder ziegelrot zulässig.
- 2.5 Die Außenwände sind auch als Kombination der Außenwandgestaltung aus ziegelsichtigem Mauerwerk mit mindestens 2/3 Anteil der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite oder geputzten Wandflächen mit maximal 1/3 Anteil der jeweiligen Fassadenfläche je Gebäudeseite zulässig.
- 2.6 Holz ist zur Akzentuierung bis maximal 20 % je Fassadenseite zulässig.
- 2.7 Für Nebengebäude und Garagen sowie rückwärtige Anbauten sind zusätzlich auch Holzfassaden, auch naturbelassen oder in den Fassadenfarben wie für die Hauptgebäude, oder Stahl und Glas zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur mit einer maximalen Höhe von

1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Erschließungsstraße nur als Laubholzhecken (einheimisch) bis maximal 1,20 m Höhe in Verbindung mit Zäunen zulässig. Einfriedungen aus Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Für die Anpflanzung wird als Pflanzempfehlung auf die Festsetzung unter Punkt II.1.2 verwiesen.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4.1 Vorgärten, d.h. die Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, sind als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, von Versiegelung freizuhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

5. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch intensive Begrünung durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Holzeinfriedungen, die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄRDETEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Altlastenverdachtsflächen (ALVF 1 - Kalkgrubenablagerung, ALVF 2 – altholz- und müllhaltiger Bauschutt), die aufgrund der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet", GIG

Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, vom 09.12.2021, ermittelt wurden.

Die beiden Altlastenverdachtsflächen werden in der Planzeichnung – Teil A als Kennzeichnung übernommen.

Die bauschutthaligen Schichten in den Altlastenverdachtsflächen ALVF 1 und ALVF 2 sind vollständig auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und unbelastete Böden Z0 (nach TR LAGA) einzubauen.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumpfelle, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumpfelle bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

3. ANBINDUNG AN DIE DORFSTRAßE/ LANDESSTRAßE L 03

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten, die innerörtlich an die Dorfstraße/ Landesstraße L03 anschließen. Die gesetzlichen Anforderungen des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Sichtfelder für das Einbiegen in die Dorfstraße/ L 03 wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der Dorfstraße/ Landesstraße (50 km/h) geführt (Planzeichnung – Teil A). Die RASt 06, Ziffer 6.3.9.3, ist anzuwenden.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

- 1.1 Es wird gutachterlich empfohlen, die stark bauschutthaligen Auffüllungen nach Abtrag des vorhandenen Oberbodens gemäß der Darstellung der nachfolgenden Abbildung vollständig oder teilweise bis zu 1 m unter der geplanten Geländeoberkante

auszuheben, fachgerecht zu entsorgen und gegen natürliche Boden (Z 0 nach TR LAGA) auszutauschen. Für die spätere Nutzung als Hausgarten ist eine Oberbodenschicht von mindestens 0,3 m einzuplanen. Der im Vorfeld abgetragene Oberboden kann wiederverwendet werden; ggf. ist ein Absieben von Bauschuttanteilen vor dem Wiedereinbau erforderlich.

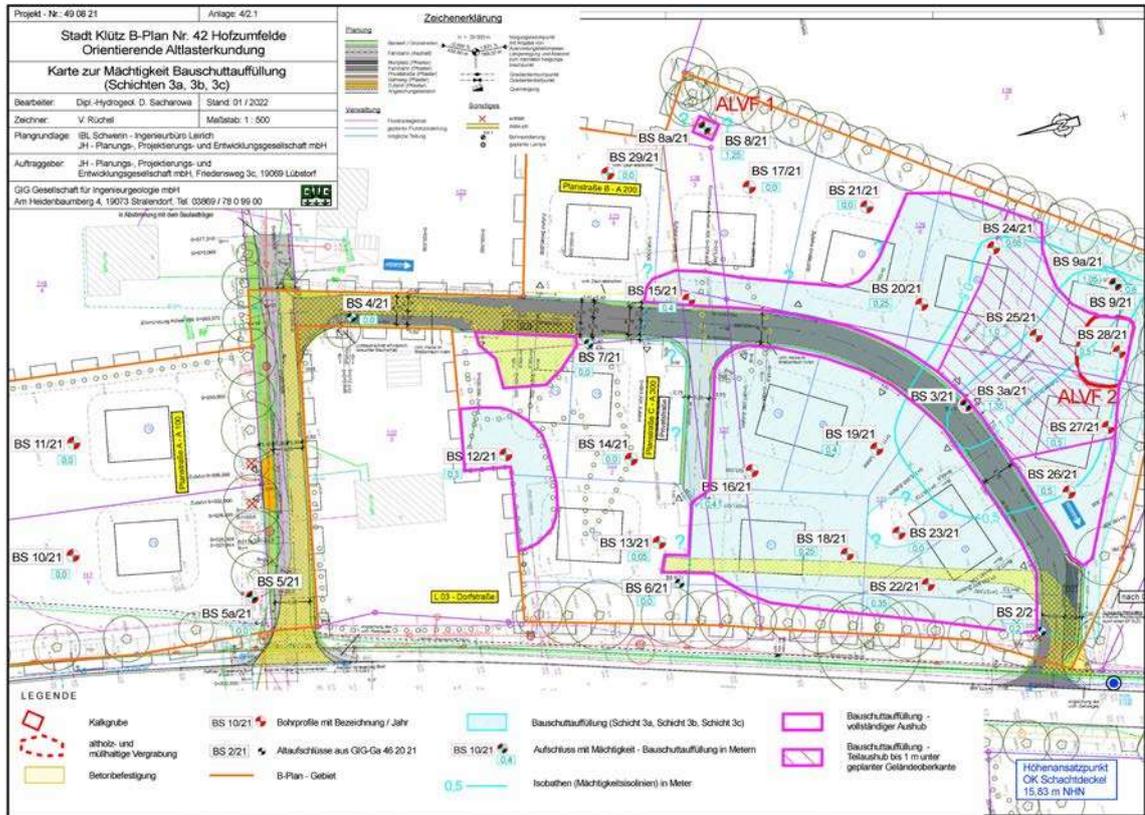


Abb. 2: Karte zur Mächtigkeit der Bauschuttauflüfung mit Darstellung der Bereiche mit vollständigem oder teilweisem Aushub, unmaßstäblich (Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022)

Die anzunehmenden minimalen Geländeoberkanten der Grundstückspartellen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Parzelle / Lage	BS	GOK aktuell	minimale Ø Höhe GOK Parzelle geplant
		m NHN	ca. m NHN
PZ 1	BS 29	20,61	20,7
PZ 2	BS 8	20,5	20,3
	BS 17	20,08	
PZ 3	BS 21	19,27	19,3
PZ 4	BS 20	18,94	18,9
	BS 24	18,44	
PZ 5	BS 9a	17,69	18,7
	BS 25	18,18	
	BS 28	17,66	
PZ 6	BS 26	17,87	18,2
	BS 27	17,71	
PZ 7	BS 22	18,38	18,4
PZ 8	BS 23	18,62	18,7
PZ 9	BS 19	18,73	18,7
PZ 10	BS 16	19,8	19,8
PZ 11	BS 18	18,86	18,8
PZ 12	BS 6	19,34	19,4
	BS 13	19,08	
PZ 13	BS 7	19,56	19,6
	BS 14	19,35	
PZ 14	BS 12	20,13	19,8
PZ 15	BS 11	18,63	18,6
PZ 16	BS 10	18,01	18,1
	BS 5a	18,11	
Planstraße B, PZ 2	BS 15	19,97	-
	Mittelwert		
	Min		
	Max		

Abb. 3: Schichtenmächtigkeiten und Lage der Oberkante der potentiell als Unterboden geeigneten Bodenschichten ((Quelle: Orientierende Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022), Auszug aus Tabelle 9)

Die auf den Flächen vorhandenen Betonplatten sollen abgebrochen werden.

Beton-RC-Material (Schicht 3a), das als Z0- bis Z1.1-Material nach TR LAGA eingestuft wurde, ist separat von anderen Schichten auszuheben und für den späteren Wiedereinbau, z.B. zur Verfüllung von Rohrgräben unterhalb der Forstschuttschicht, auf Haufwerk zwischenzulagern.

Oberboden sollte nur im Bereich der Hausgärten – außerhalb der geplanten Bebauung – wieder aufgefüllt werden.

Die Herrichtung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 42 ist unter Berücksichtigung des gutachterlich vorgesehenen Sanierungskonzeptes (Bestandteil der "Orientierenden Altlastenuntersuchung zum B-Plan-Gebiet (Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1, Flurstücke 117/1, 117/2, 122/2, 123/6, 127/2, 127/5, 128/3 und 128/6), B-Plan Nr. 42 – Wohnbebauung Hofzumfelde bei Klütz", GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, vom 09.12.2022) vorzunehmen.

Die Ausführung der Bauarbeiten sollte mit einer bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

- 1.2 Schottergärten sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V unzulässig. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

4. BELANGE DER BUNDESWEHR

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Bauaufreimung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu

entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

- 7.1 Soweit nicht anders geregelt, sind Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Rohbaufertigstellung der Bauarbeiten folgt, abnahmefähig abzuschließen und die Fertigstellung ist nach Realisierung der Stadt Klütz schriftlich anzuzeigen.
- 7.2 Für erforderliche Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes, für Nachpflanzungen bei Abgang von Einzelbäumen durch Rodung oder Schädigungen (zum Beispiel bei Sturmschäden) sind die Ersatzpflanzungen spätestens in der Vegetationsperiode nach dem Ereignis zu realisieren und durchzuführen.

8. PFLANZEMPFEHLUNG

Vorzugsweise sind für die Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gemäß Punkt II.1.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

9. EXTERNE AUSGLEICH- UND ERSATZMAßNAHMEN

Als Ausgleich für die Rodung von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr.: 7, 8, 27) ist eine Ersatzzahlung für 6 Bäume in Höhe von 400,00 Euro pro Baum, insgesamt 2.400,00 Euro in den Alleenfonds zu zahlen.

¹ Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften DIN 4109: 1989-11 und DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau, auf die in den Planunterlagen Bezug genommen wird, können Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, eingesehen werden.