

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/24/092

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz für den Bereich „An der Bamburg“ technische Planung und Konzept der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Stellplatzanfragen hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>11.09.2024</b> <i>Verfasser:</i>
---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

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

### Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Vorentwurf für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Auf der Grundlage des Vorentwurfs wurden Gutachten gefertigt und technische Vorabstimmungen durchgeführt.

Schallseits wurden die Auswirkungen auf das Stadtgebiet überprüft und es ergeben sich Verbesserungen im Verkehrsnetz. Die Regenwasserableitung aus dem Gebiet wird final geklärt; ebenso werden die Vorgaben für die Schmutzwasserentsorgung geregelt.

In Ihrer letzten Erörterung hat die Stadt Klütz darüber befunden, die Stellplätze im westlichen Planbereich nicht mehr über die öffentliche Planstraße A 2 zu erschließen. Die Stellplätze sollten direkt über die Grundstücke erschlossen werden, so wie es einen Antrag eines Antragsstellers hergibt. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit für das Konzept und des Stadtbildes wird empfohlen, diesen Sachverhalt nochmals zu erörtern und die Stellplätze an der öffentlichen Straße herzustellen.

- Für die mit (A) gekennzeichneten Flächen, 2 Mehrfamilienhäuser, werden die Stellplätze auf dem Grundstück gesichert.
- Für den südlichen Teil soll eine Zufahrt ausschließlich von der Planstraße von Osten ermöglicht werden.
- Für den südlichen Teil, 3 Mehrfamilienhäuser, Teil (B), ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen, die auch für das Wohngebiet genutzt werden kann (C). Die Gemeinschaftsstellplatzanlage soll mit einem Gehrecht verbunden werden.
- Der Planungsbereich kann um Flächen reduziert werden. Es handelt sich um das Grundstück 167 / 36 der Flur 4, das wird erschlossen und um die Zufahrten für das Grundstück 167 / 57.

**Beschlussvorschlag:****Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt, dass Stellplatzkonzept unter Berücksichtigung der Vorgaben der technischen Planung und der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung für die weitere Vorbereitung unter der Maßgabe, dass folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Für die mit (A) gekennzeichneten Flächen, 2 Mehrfamilienhäuser, werden die Stellplätze auf dem Grundstück gesichert.
- Für den südlichen Teil soll eine Zufahrt ausschließlich von der Planstraße von Osten ermöglicht werden.
- Für den südlichen Teil, 3 Mehrfamilienhäuser, Teil (B), ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen, die auch für das Wohngebiet genutzt werden kann (C). Die Gemeinschaftsstellplatzanlage soll mit einem Gehrecht verbunden werden.
- Der Planungsbereich kann um Flächen reduziert werden. Es handelt sich um das Grundstück 167 / 36 der Flur 4, das wird erschlossen und um die Zufahrten für das Grundstück 167 / 57.

**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/ 56255000
	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 Haushaltstführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	d2023-05-15Kluetz_B31-2_Vorentwurf öffentlich
2	d2023-03-29-Kluetz-B31_2-TextB_Vorentw-1 öffentlich
3	2024-10-18 Anlage öffentlich

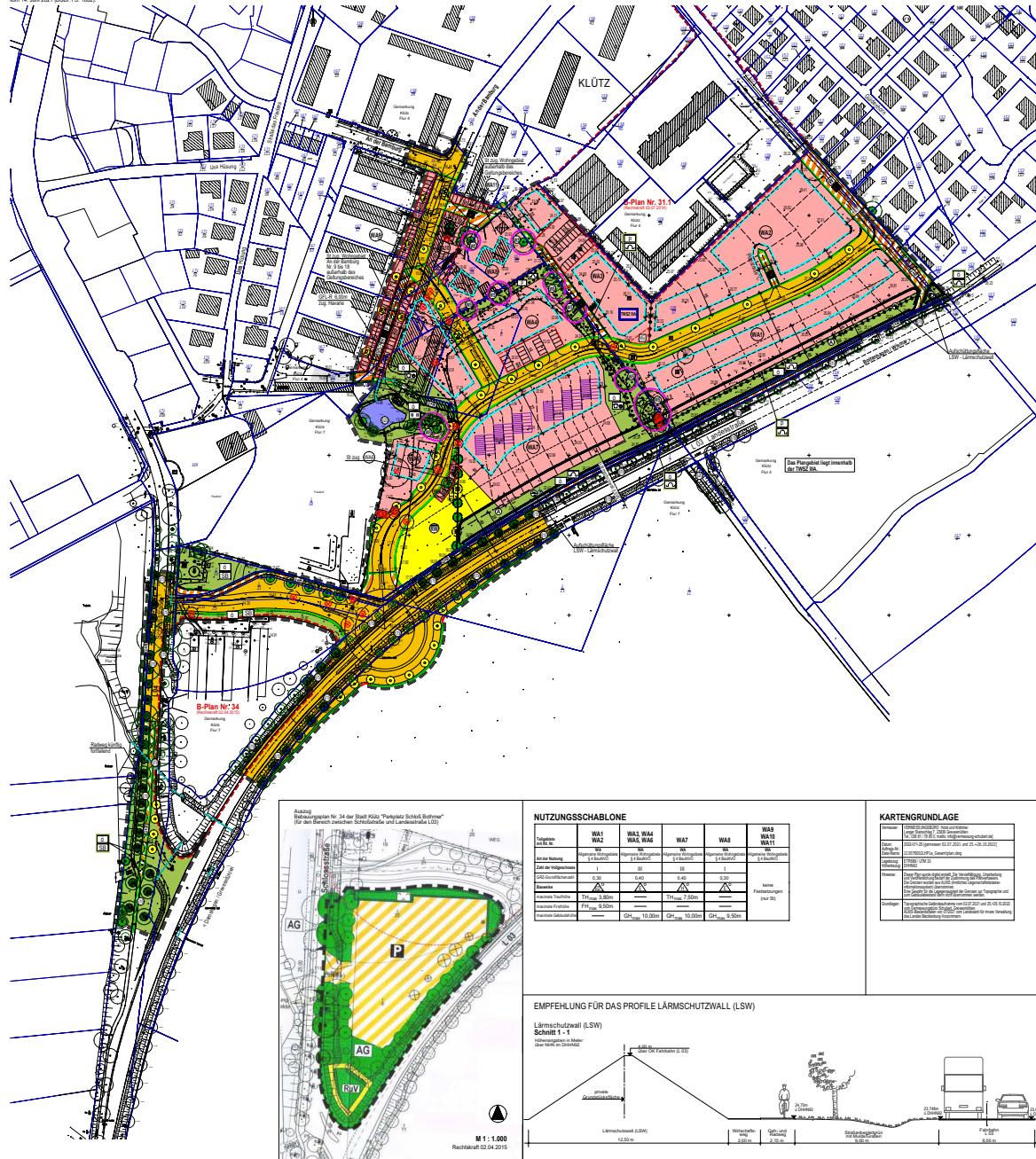
**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31.2 DER STADT KLÜTZ  
FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRASSE UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG  
im Verfahren nach § 13a BauGB**

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Eigtl. die Verordnung über die Bebauung der Grundstücks (Bebauungsverordnung - BauV) ist der Fassung der Bebauungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BauV 90) zu entnehmen. Es gilt die Planfestsetzung (Parzellen) vom 18. Dezember 1990 (BauV 90). Die Bebauungsverordnung (BauV) ist vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182).

**TEIL B - TEXT**

- siehe Anlage -



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. FESTSETZUNGEN**

Parzellen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauGB)

MAS DER BAUFLUCHTEN IN KLÜTZ

Grundstücksarten (GRZ) als Höchstmaß

THw, 3,80m

THw, 7,20m

TRAUHö, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAULICHE BESCHRÄNKUNGEN, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAULICHE BESCHRÄNKUNGEN, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Other Building restrictions

no building height limit

only single-family detached house

only family group

Building

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfächer

Strassenverkehrsfächer auch gegenüber Verkehrsflächen

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung

private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche Bereich - Mischverkehrsfläche

Verkehrsfläche Bereich - Wohnraum

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Flächen für Ver- und Entsorgung

Regenwasserverschaffung

GRUNDFLÄCHEN

Grünläche

Öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Spieleplatz

Wiese

Schutzplanung

Strassenbegrenzung

WASSERFLÄCHEN

Wasserfläche, Teich

FLÄCHEN FÜR AUFSCHETTUNGEN UND ABBEGÄNGE

Flächen für Aufschüttungen und Abriegelungen

Zweckbestimmung, Aufschüttungsfuge

FLÄCHEN FÜR MAINTENANZ SICHT UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbezirken im Sinne § 1 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Schutzbezirken nach § 20 NaturschG MV

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE ENDEMISCHEN PFLANZEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Anpflanzung für Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen für Bepflanzungen oder Bepflanzungen eines Gartens sowie von Gewächshäusern

Erhaltungsgebiet für Bäume

SONSTIGE FLÄCHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenarbeiten, etc.

Mit Gf., Fahr- und Leichtverkehr (GLVR) zu belastende Flächen, zugänglich HfH

Abgrenzung unter besondere Nutzung, z.B. von Baugruben, der für die Ausführung einer Baumaßnahme vorgesehen ist.

Baugruben, die für die Ausführung einer Baumaßnahme vorgesehen sind.

Grenzen des Geltungsbereichs der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz

Umgrenzung der Flächen, von der Bebauung befreit sind (W = Wurzelschutzzustand, Konzentration + 150 m)

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Anbauabschluss, her: 20:00

Umgrenzung von Flächen in wasserrechtlichen Festsetzungen, Fließgewässerabschnitte

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

Rundlingskreis, Fürstlichkunre

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschung / Geländeabfall

sofortiger strategischer BauMaß, geschützt nach § 19 NaturschG MV, außerhalb des Geltungsbereichs

vorhandene Weg/Gruppe

Bewaldung in Metern

Körnung entfallende Durcshlag, z.B. Baum

Körnung entfallende Durcshlag, z.B. Baum, bereits gerodet

Körnung entfallende Durcshlag, z.B. Baum geschützt nach § 19 NaturschG MV

Körnung entfallende Durcshlag, z.B. Gebüsch

Körnung entfallende Durcshlag, z.B. Kiefer, Zufahrt

Kennzeichnung der Bauplätze mit Nr.

In Austritt gemachte Grundstückseigentum

Schotter / Schotterverlauf (Lärmschutzwall - LSW)

Vermittelter Verlauf von unterirdischen Leitungen, - Regenwasser

40 m Abstand zur Landesstraße - L-03

geplante Gebäude

**VERFAHRENSSVERMERK**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung von ..... Die ortsübliche Benennung ist der Aufstellungsbeschluss mit durch Verleihung ih-

er erfolgt.

2. Die Stadtverwaltung hat am ..... den Vorbericht der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz erfasst.

3. Die Inhaber der Rechte an den Beteiligten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31.2 der

Stadt Klütz werden von der Stadt Klütz und dem Amtsgericht Klütz ausreichend informiert.

4. Die für Raumordnung und Landschaftsprägung zuständige Stelle ist bestellt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestellt.

6. Die Stadtverwaltung hat an ..... den Vorbericht der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der

Stadt Klütz erfasst.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom

15.04.2022 über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz informiert worden.

8. Der Inhaber der Rechte an den Beteiligten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31.2 der

Stadt Klütz wird von der Stadt Klütz ausreichend informiert.

9. Der Inhaber der Rechte an den Beteiligten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31.2 der

Stadt Klütz wird von der Stadt Klütz ausreichend informiert.

10. Die Stadtverwaltung hat die freigemachte abgestrichene Fläche der Offenheitlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden vorliegende Grenzpunkte mit dem Amt für Raumordnung und Landschaftsprägung bestätigt.

11. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den technischen Bebauungsunterlagen, wie ihnen angezeigt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den technischen Bebauungsunterlagen, wird hiermit ausgestellt.

13. Der Bebauungsplan über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 sowie die Interessanden und die Stelle, die die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31.2 bestätigt, werden von der Stadt Klütz und dem Amt für Raumordnung und Landschaftsprägung von allen der Planung Interessierten eingesehen werden können und über den Internetportalen der Stadt Klütz und des Amtes für Raumordnung und Landschaftsprägung abgerufen werden.

In der Befreiung ist einträchtig beurteilt werden.

14. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

15. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

16. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

17. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

18. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

19. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

20. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

21. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

22. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

23. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

24. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

25. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

26. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

27. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

28. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

29. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

30. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

31. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

32. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

33. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

34. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

35. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

36. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

37. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

38. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

39. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

40. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

41. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

42. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

43. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

44. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

45. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

46. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

47. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

48. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

49. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

50. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

51. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

52. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

53. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

54. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

55. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

56. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

57. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

58. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

59. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

60. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

61. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

62. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

63. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

64. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

65. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

66. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

67. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

68. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

69. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

70. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

71. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

72. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

73. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

74. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

75. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

76. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

77. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

78. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

79. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

80. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

81. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

82. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

83. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

84. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

85. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

86. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

87. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

88. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

89. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

90. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

91. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

92. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

93. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

94. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

95. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

96. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

97. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

98. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

99. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

100. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

101. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

102. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

103. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

104. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

105. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

106. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

107. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

108. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

109. Der Bebauungsplan Nr. 31.2 ist bestellt worden.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 31.2 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DER LANDESSTRASSE UND DER BEBAUUNG AN DER BAMBURG

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Zulässig sind:
  - 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 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 Tankstellen,gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 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 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

- 1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Wohlenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

## **2. GRÖÙE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern können Grundstücksgrößen von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## **3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m<sup>2</sup> und Höhe 1,2 m überschreitet sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind die Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie der dafür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Die Errichtung von Garagen inkl. überdachten Stellplätzen ist hier ebenfalls zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 7 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, deren Grundfläche 2 m<sup>2</sup> und Höhe 1,2 m überschreitet sowie Garagen inklusive überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) des Hauptgebäudes zur Erschließungsstraße hin nicht hervortreten.

## **4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 8 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Für jede Wohneinheit ist ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m<sup>2</sup> nachzuweisen.
- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Für die Wohneinheit ist ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind je Wohnhaus maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Für jede Wohneinheit ist ein Grundstücksanteil von mindestens 200 m<sup>2</sup> nachzuweisen.
- 4.4 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 7 ist maximal 1 Wohneinheit je Reihenhausausscheibe zulässig.

## 5. HÖHENLAGE

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

- 5.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung – Teil A (*Festsetzung im weiteren Verfahren*) 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.
- 5.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
- 5.3 Der festgesetzte Erdgeschoss-Fußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
- 5.4 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 5.5 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 5.6 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Attika bzw. Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

## 7. VERKEHRSFLÄCHEN

Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten von der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen, Garagen oder überdachten Stellplätzen darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

- 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
  - 8.1 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festsetzten Baugebiete sind nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßenverkehrsfläche und zur Gartengestaltung zulässig.
  - 8.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig.
  - 8.3 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Geltungsbereichsgrenze unzulässig.
- 9. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*Ergänzung von notwendigen Maßnahmen erfolgt mit dem Entwurf nach Vorlage des Schallgutachtens.*

- II. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

- 1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 1.1 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in den Baugebieten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.
  - 1.2 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.
  - 1.3 *Ergänzung von notwendigen Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz erfolgt mit dem Entwurf nach Vorlage des Artenschutgzutachtens.*

## **2. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 2.1 Die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sind als kleinkronige Laubbäume einheimischer und standortgerechter Arten auszuführen. Es sind vorzugsweise (*Festlegung mit dem Entwurf*) als Hochstamm 3xv, mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen.
- 2.2 In den Baugebieten ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens
- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
  - oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2.3 Zur Eingrünung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen eine einreihige, standortheimische Laubholzhecke anzupflanzen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe betragen maximal 1 m.
- 2.4 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es dennoch zu einem Abgang (natürlich) oder einer wesentlichen Beeinträchtigung (z.B. Wurzelschutzbereich) oder einer Rodung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung:
- bei geschützten Bäumen gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes M-V: Baumschutzkompensationserlass M-V
  - bei geschützten Bäumen gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung: Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
  - bei sonstigen Bäumen: Baumschutzkompensationserlass M-V.
- Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück des Eingriffs vorzunehmen und sind unverzüglich, d.h. spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff vorzunehmen.
- 2.3 Sollte nach den vorgenannten Vorschriften (gemäß Ziffer I. 7.1) keine Ausgleichspflanzung erforderlich sein, ist eine Ausgleichspflanzung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Für die Ausgleichspflanzung ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu verwenden.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 LBauO M-V folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

#### **1. DÄCHER**

- Zulässige Dachformen:
  - o WA 1 und WA 2 (EFH/ DH): Walmdächer, Satteldächer, Pultdächer
  - o WA 3 bis WA 6: (MFH): Walmdächer, Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer; bei Flachdächern ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.
  - o WA 7 (RH): Satteldächer, Pultdächer,
  - o WA 8 (Bestands-EFH): Walmdächer, Satteldächer
  - o WA 9, 10, 11: keine Festsetzung erforderlich.
- Zulässige Dachneigungen:
  - o keine Festsetzung, die Begrenzung erfolgt durch die Festsetzungen der Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe,
- Dacheindeckung:
  - o Harteindeckung im roten Farbspektrum,
  - o Gründächer,
  - o Bedachungen aus Metall,
  - o Keine edelengobierten oder glasierten Dacheindeckungen,
  - o Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- Dachüberstände:
  - o Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,50 m und giebelseitig maximal 0,50 m betragen.
- Dacheindeckungen für Garagen und Nebengebäude
- Dächer sind mit roter Harteindeckung oder als Gründächer oder als Bedachungen aus Metall oder als bituminöse Dächer herzustellen.

#### **2. AUßenWÄNDE**

- 2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Verblendmauerwerk, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Gesamtaußenfläche zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig. Die Anforderungen an feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen zu erfüllen.

Geputzte Fassaden sind im

- roten und
- pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

Ziegelsichtige Fassaden sind

- im gelben bis roten Farbspektrum zulässig.

Fassaden mit Ziegeloberflächen sind als geschlämme Flächen

- im roten und
- im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

- 2.2 Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z.B. Metall, Naturstein zulässig.
- 2.3 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.
- 2.4 Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben den zulässigen Fassaden gemäß 3.1 auch als Holzfassade und als dunkle Metallkonstruktion zulässig.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

- 3.1 Als Einfriedungen entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Zäune, die auf der straßenabgewandten Seite in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie anzurichten sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Diese Zäune sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- 3.2 Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.
- 3.3 Einfriedungen der Stellplätze sind nur als Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

### **4. ABFALLBEHÄLTER**

Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind zur Verkehrsfläche durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugründen.

### **5. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen. Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

### **6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. ANBAUVERBOTSZONE i.V.m. DER LANDESSTRÄßE**

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen an Landesstraßen (hier L 03) bauliche Anlagen i. S. der Landesbauordnung M-V in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 31 Abs. 1 StrWG M-V).

### **2. TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31.2 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten ("Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung Klütz – WSGVO Klütz) vom 21. August 2009").

### **3. GEWÄSSER II. ORDNUNG**

Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:KI/2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Durchlässe im Bereich der Landesstraße sowie der Schloßstraße. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten. Entsprechende Informationen erfolgen durch die zuständige Behörde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **4. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES**

Ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner planrelevanten Umgebung Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes befinden, ist im laufenden Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes zu ermitteln.

## **V. HINWEISE**

### **1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMÄLE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und innerhalb der planrelevanten Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale sowie keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

## **2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren, die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

## **3. MUNITIONSFUNDE**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass Funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzugeben.

Der Bauherr ist verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

## **4. BODENSCHUTZ**

- 4.1 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 4.2 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.

## **5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Gebäude und die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen. Zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen brüten, sind die Gehölze im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zu entfernen. Über eine Ausnahme entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

#### 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.

