

Stadt Klütz

Beschlussvorlage Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Vorlage-Nr: SV Klütz/15/9545 Status: öffentlich Datum: 12.06.2015 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortsteil Hohen Schönberg" der Gemeinde Kalkhorst Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Kalkhorst mit der Gebietsbezeichnung "Ortsteil Hohen Schönberg" wurde im Juni 1998 als Satzung beschlossen und ist seit dem 02.01.2001 rechtskräftig. Bislang wurden im Baugebiet lediglich ein Einzelhaus sowie eine Doppelhaushälfte errichtet.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, im Geltungsbereich die mögliche Verdichtung durch Doppelhäuser zu reduzieren. Dazu sollen künftig nur noch Einzelhäuser zulässig sein. Durch die Reduzierung der Bebauungsintensität können auch die früher ange-dachte Gemeinschaftsgaragenanlage sowie die Gemeinschaftsgrünfläche entfallen. Die so frei werdenden Flächen sollen in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

Da mit den geänderten Zielen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Stadt Klütz wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsteil Hohen Schönberg“ der Gemeinde Kalkhorst weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Geltungsbereich

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortsteil Hohen Schönberg"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,25	E
WA 2	I o
GRZ 0,25	D

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Empfehlung

3. Hinweise

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumatz des Amtes Kützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz., während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Stadt- und Regionalplanung

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsteil Hohen Schönberg“ ...

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Umwidmung einer Gemeinschaftsgrünfläche sowie einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche sowie in eine Fläche zur Versorgung als Standort für einen vorhandenen Gastank.

Gliederung des Plangebietes in die Gebiete WA 1 und WA 2 mit Regelung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern im Gebiet WA 1 und von ausschließlich Doppelhäusern im Gebiet WA 2.

Anpassung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen an die rechtskräftige Satzung der Gemeinde zur Ortsgestaltung.

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauNVO und §§ 1 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Sockelhöhen (Oberkante Rohfußböden des Erdgeschosses) werden mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeschnittes festgesetzt.

1.3 Die Drenpelhöhen (Höhe zwischen Oberkante Rohdecke Erdgeschoss und Unterkante Dachkonstruktion) werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 0,60 m festgesetzt.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des zugehörigen Straßenschnittes nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronensatzhöhe von über 2,00 m.

3. Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1 Innerhalb der Grünfläche „freiwachsende Hecke, privat“ ist eine mindestens 3 m breite, mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m mit mindestens einem Überhälter je 12 m herzustellen.

Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher >= 125/150 cm, Heister >= 175/ 200 cm.

Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (Acer campestre), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Sileiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehleberarten (Sorbus aria / intermedia) und Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäisches Pfleflöhchchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Halep sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Weidrose (Rosa arvensis), Hundrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), robuste Weidenarten (Salix spec.).

3.2 Innerhalb der Grünfläche „Schnitthecke, privat“ ist in einer Breite von mindestens 1,50 m eine geschichtete Hecke aus Hainbuchen (Carpinus betulus) anzulegen und dauerhaft auf einer Höhe von 1,60 m zu erhalten. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird der Gemeinde Kalkhorst zugeordnet.

3.3 Innerhalb der privaten Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein kleinkröniger, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO MV)

4.1 Straßenseitige Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen; Hecken dürfen eine Höhe von 1,60 m aufweisen.

4.2 Für Dachendeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine nur in natürlichen, braun- oder anthraziten Farbtönen zulässig.

4.3 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppeldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten. Freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur mit Satteldächern von 25° bis 50° Dachneigung oder mit Fußdächern bis 30° Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen.

4.4 Es wird auf § 84 der LBAO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

6. Verfassungsvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „Ortsteilzeitung“ am ... erfolgt.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltsprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung in der „Ortsteilzeitung“ bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

den ... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ... ausgefertigt.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ... in der „Ortsteilzeitung“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Kalkhorst, den ... (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Hohen Schönberg

Wärmenhagener Weg

Kalkhorster Straße

Ortsteil Hohen Schönberg

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

„Ortsteil Hohen Schönberg“

gelegentlich der „Kalkhorster Straße“ (Landesstraße L 02) und westlich begrenzt durch den „Wärmenhagener Weg“

Entwurf

Bearbeitungsstand 12.05.2015