

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/15/9696			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 27.08.2015 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz für das Gebiet "Güldenhorn" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat auf ihrer Sitzung am 13.07.2015 den Beschluss über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Güldenhorn" gefasst.

Die Stadt Klütz hatte die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Güldenhorn" aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Gebietes im Bereich Wismarsche Straße/ Ortsumgehungsstraße/ vorhandene Bebauung zu schaffen. Die Satzung ist rechtskräftig. Die Planung wurde mehrfach geändert. Die 3. und 4. Änderung sind rechtskräftig. Die Verfahren der weiteren Änderungen (1., 2. und 5. Änderung) wurden nicht beendet. Diese besitzen keine Rechtskraft.

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig realisiert; es sind keine freien Bauplätze innerhalb der Baugebietsflächen mehr vorhanden.

Nunmehr besteht die Absicht, die im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen vorhandenen Nutzungen ebenso als Wohnbauflächen zu entwickeln und die entsprechende Änderung vorzunehmen. Derzeit sind dort öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Schutzgrün" festgesetzt. Zur Abschirmung des Wohngebietes gegenüber der Umgehungsstraße sind die entsprechenden Festsetzungen zu beachten und ggf. anzupassen.

Mit den Planungsabsichten ist der künftige Fortfall des Spielplatzes verbunden. Seitens der Stadt Klütz ist festzulegen, inwieweit adäquate Ersatzlösungen zu betrachten sind.

Die Erschließung der Fläche für die Wohnbebauung kann über den St. Jürgen - Ring abgesichert werden; die Fläche grenzt direkt an.

Die Fläche gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Änderung der Nutzung beplant (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Ein Ausuferen in den Außenbereich erfolgt nicht. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Gründe dafür werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Auf Grund der Größe des Plangebietes und der Ausnutzungskennziffern, basierend auf dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1 und seiner Änderungen, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt hier eine Wohnbaufläche dar. Somit ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt zu betrachten.

Mit dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz für das Gebiet "Güldenhorn" sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Derzeit ist eine Lage- und Höhenvermessung für das Grundstück nicht vorgesehen. Sollten sich Anforderungen dazu im Verfahren ergeben, wird die Stadt dies entsprechend beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz für das Gebiet "Güldenhorn", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten durch Verkehrsfläche (Wendeanlage St. Jürgen -Ring) und ein Grundstück für die Wohnbebauung (St. Jürgen - Ring Nr. 10/11),
 - im Südosten durch die Umgehungsstraße L 03,
 - im Westen durch die Wohnbebauung Güldenhorn Nr. 18, Nr. 19 und die Verkehrsfläche "Güldenhorn"Die Plangeltungsbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
2. Das Planungsziel besteht in Folgendem:
 - Änderung der vorhandenen Nutzungen in Flächen für Wohnbebauung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.
5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer 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.
6. In der Bekanntmachung zur 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.
7. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Abschluss des Verfahrens und Veräußerung des Grundstücks werden die Kosten des Verfahrens auf den Erwerber umgelegt.

Anlagen:

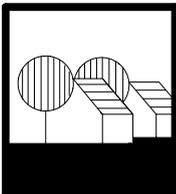
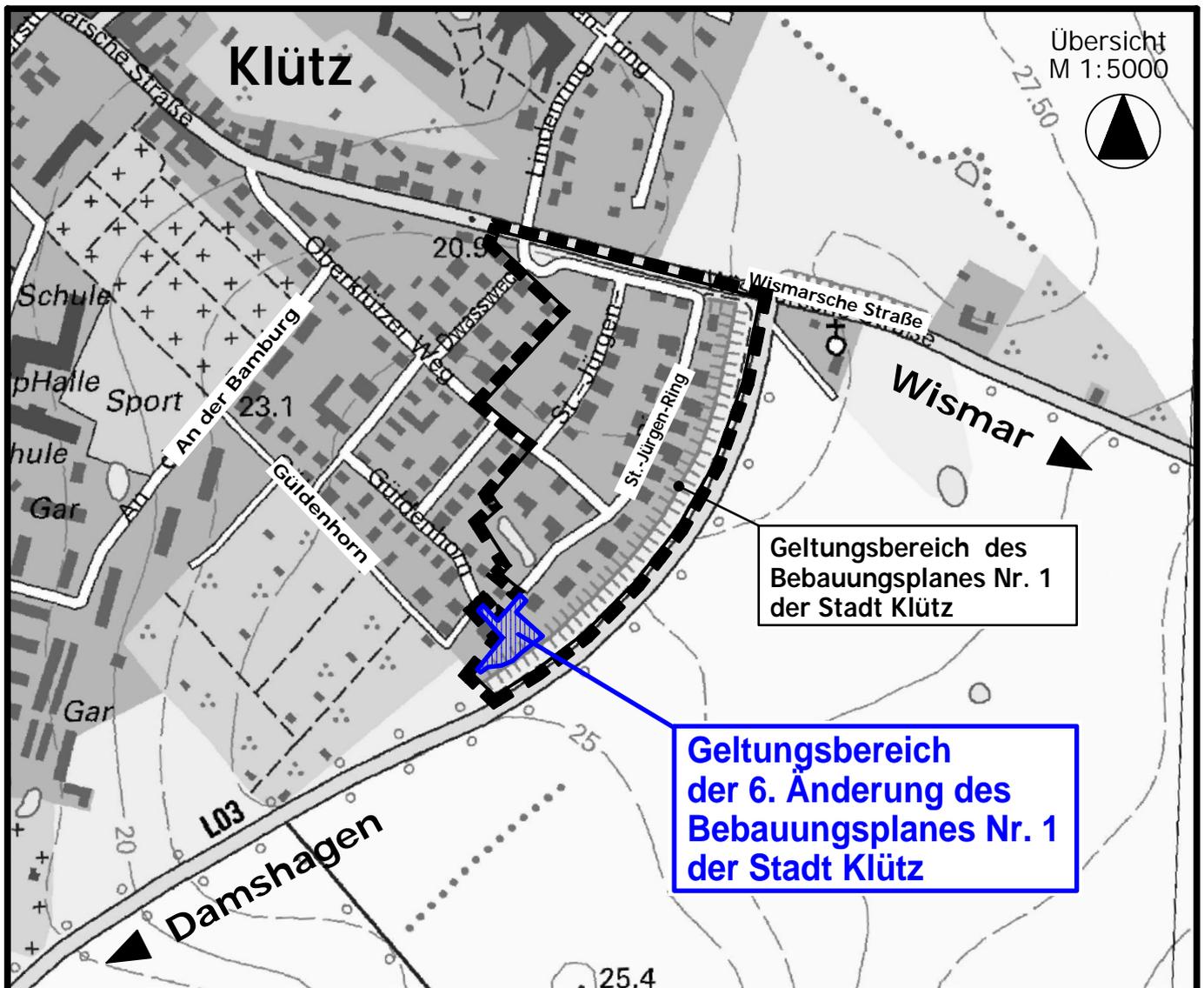
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - textliche Festsetzungen
- Kurzbegründung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

SATZUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN"

SATZUNG 06. November 2003



M 1 : 1.000



GFU-R zug. Ver- und Entsorgung und Anlieger (153/86, 153/98, 153/102, 153/103, 153/104 und 153/105)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

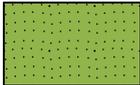
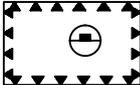
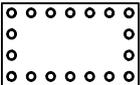
WA B1a	WA B1b	WA B2	WA B2a
WA Allg. Wohngebiet	WA Allg. Wohngebiet	WA Allg. Wohngebiet	WA Allg. Wohngebiet
II	II	I	I
o	o	o	o
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,3	GRZ 0,3
GFZ 0,7	GFZ 0,7	GFZ 0,3	GFZ 0,3

WA B3	WA B4 + B4a	WA B5	WA B5a
WA Allg. Wohngebiet	WA Allg. Wohngebiet	WA Allg. Wohngebiet	WA Allg. Wohngebiet
I	I	I	I
o	o	o	a
GRZ 0,3	GRZ 0,3	GRZ 0,3	GRZ 0,3
GFZ 0,3	GFZ 0,3	GFZ 0,3	GFZ 0,3

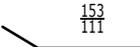
**Geltungsbereich der 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
der Stadt Klütz**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 4 BauGB
0,3 0,3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,3 als Höchstmaß Geschößflächenzahl, GFZ hier: 0,3 als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 BauNVO Par. 18 BauNVO
o  	BAUWEISE Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
  	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche öffentliche Grünflächen Schutzgrün	Par. 9 (1) 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN Fläche für Aufschüttung	Par. 9 (1) 17 BauGB
  	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach §18 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 4. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 6. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz	Par. 9 (7) BauGB Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern
	Einzelbaum, bereits gerodet

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN" IM VERFAHREN NACH 13a BauGB

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz) gelten weiterhin:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO

- 1.1 In WA – Gebieten sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit §1(9) BauNVO die in §4 (2) Nr. 2 genannten nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, die in §4 (3) Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die Ostgrenze des WA – Gebietes in Block B 4 verläuft auf der Krone des Lärmschutzwalles. Sie kann gegenüber der in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Grenze verschoben werden, sofern die Wallkrone verschoben wird.
- 1.3 In WA – Gebieten sind gemäß §1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO die in §4 (3) Nr. 1 genannten Nutzungen immer zulässig.

2. Abweichende Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des WA – Gebietes mit der Block-Nr. 5 ist für das nordwestlich gelegene Grundstück die abweichende Bauweise festgesetzt. Für eine Bebauung auf dem Grundstück sind zur Straßenseite, zur südöstlichen Grundstücksgrenze und zur südwestlichen Grundstücksgrenze die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze sind keine Grenzabstände einzuhalten. Hier darf an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Unter Einbeziehung des benachbarten Grundstücks darf auch über die Grundstücksgrenze hinweg gebaut werden.

3. Sichtdreiecke

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung, Bebauung und jeglicher Bewuchs oberhalb 80 cm, gemessen ab Straßenoberkante, unzulässig.

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 25a BauGB

- 4.1 Die in Teil A – Planzeichnung – gekennzeichneten Anliegerstraßen sind als Mischflächen ohne Hochbordbegrenzungen verkehrsberuhigt anzulegen. Je anzupflanzendem Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 5 qm offen zu halten, Fugenpflaster in Kronentraufenbereich ist zulässig.
- 4.2 Im Straßenbegleitgrün ist Parken ausnahmsweise zulässig. Festgesetzte Flächen für Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

- 4.3 Im Bereich der in Teil A – Planzeichnung – an der Planstraße E festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist die Trasse eines Fußweges zwischen dem Ortskern Klütz und der Planstraße E in einer Breite von 2 m vorzuhalten.

5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 14 BauGB, § 14 (1) und (2) BauNVO

- 5.1 Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Wohngebiet ausgeschlossen.
5.2 In Vorgärten von Einzel- und Doppelhäusern sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise, Kfz-Stellplätze nicht zulässig. Als Vorgärten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
5.3 Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

6. Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 19 (4) und 21a BauNVO

- 6.1 Die in der EAE 85, S.29, Bild 16, angegebenen Grundmaße für Parkstände sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Für Parkstände beträgt die mindesttiefe 4,30 m Standfläche und 0,70 m Überhangfläche, die Mindestbreite 2,50 m für Mittelplätze und 2,25 m für Randplätze, sofern sie an Trenngrün grenzen.
6.2 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

7. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ergänzend zu den grünplanerischen Festsetzungen in Teil A – Planzeichnung – ist in Teil A II als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 8 (2) BNatSchG auf einer 1,84 ha großen Fläche in der Gemarkung Kühlenstein, Flur 1, Flurstück 45, die Umwandlung von Ackerfläche in Brachland vorgenommen. Die in Teil A II bezeichnete Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und nach zweimaliger Mahd der natürlichen Sukzession überlassen. Als Initialpflanzungen sind Feldgehölzinseln (jeweils 50 qm) vorzusehen. Im Bereich der Senke ist eine Wiedervernässung durch geeignete tiefbautechnische Maßnahmen (Überlauf des benachbarten Stillgewässers) durchzuführen.

8. Umweltschutz § 9 (1) Nr. 23 BauGB

- 8.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
8.2 Straßen und versiegelte öffentliche Stellplätze sind zu entwässern, wassergebundene Decken sind zugelassen. Das Oberflächenwasser von diesen Flächen ist einer Regenwasserversickerungsfläche des Trennsystems zuzuleiten.
8.3 Die Regenrückhaltebecken sind mit einem technischen Teil als Auffangbecken für Sink- und Schwebstoffe, einem Leichtflüssigkeitsabscheider und einem biologischen Teil mit Ausgleichfunktion herzustellen. Beide Teile sind durch eine "schwimmende Tauchwand" voneinander zu trennen. Der biologische Teil der Becken ist mit flachen Neigungen im Verhältnis von bis zu 1:3 und Flachwasserzonen naturnah zu gestalten.
8.4 Das südliche Regenrückhaltebecken ist in dem bestehenden Stillgewässer vorzuschalten.

- 8.5 Das bestehende Gewässer ist von Unrat zu reinigen und in seiner Eigenart mit dem benachbarten Pflanzenwuchs zu pflegen und zu erhalten.

9. Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 9.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen des Blocks B 1 (Nordseite der Fassade) müssen die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Lärmpegelbereich (LPB) III mindestens erfüllen. Für Räume, die gemäß § 2 (3) Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und im Einwirkungsbereich der L 01/ Wismarsche Straße liegen, sind Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm – Maß (R'_w, res) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen.
- 9.2 Die Aufschüttung entlang der L 01 muss, soweit sie an den Block B 4 grenzt, bezogen auf das jeweilige Niveau der L 03, mindestens 3,5 m hoch sein.
- 9.3 Innerhalb der in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist jegliche Bebauung unzulässig.

10. Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 10.1 Das Straßenbegleitgrün ist im Abstand von in der Regel 10 – 12 m mit *Acer platanoides* (Spitzahorn), 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang 16 – 18 cm zu überstellen. Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 6 qm offen zu halten. Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung des Gesamtcharakters verschoben werden.
- 10.2 Die festgesetzten Abschirmungspflanzungen auf den Blöcken B 1a und B 2 sind mit Gehölzarten aus leichten Sträuchern und Heistern in mindestens 2x verplanzter Baumschulqualität zu erstellen. Zu verwenden sind: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Sambucus nigra* (Holunder), *Corylus avellana* (Hasel), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Prunus spinosa* (Schlehndorn) sowie *Rosa carina* (Hundsrose).
- 10.3 Die in Teil A – Planzeichnung – festgesetzte öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Lärmschutzwall) ist mindestens 20% mit Gehölzpflanzungen in Gruppen von 5 – 10 Gehölzen (Solitäre, leichte Sträucher und Heister mit einer Höhe von 1,0 – 1,5 m in mind. 2x verplanzter Baumschulqualität als Unterpflanzung) der folgenden Arten zu überstellen: *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Sambucus nigra* (Holunder), *Corylus avellana* (Hasel), *Rubus fruticosus* (Brombeere, sowie *Rosa carina* (Hundsrose). Entlang der L 03 soll im Abstand von 15 m untereinander *Tilia cordata* (Winterlinde), 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang 16 – 18 cm auf den Fuß der Aufschüttung gesetzt werden.

11. Erhaltungsgebote
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

- 11.1 Der vorhandene Pflanzenbestand auf der in Teil A – Planzeichnung – zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Er ist in Wassernähe durch Solitärerle zu ergänzen: div. Weiden (*Salix* in Sorten), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) sowie Esche (*Fraxinus excelsior*).
- 11.2 Der auf nicht bebaubaren Flächen vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

12. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

- 12.1 Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 0,4 m über Gehweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhen sind definiert durch die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.
- 12.2 Die Traufhöhen von Wohn- und Wohnnebengebäuden dürfen eine Höhe von:
- 6,0 m über Gehweg für 2 – geschossige Gebäude,
- 3,8 m über Gehweg für 1 – geschossige Gebäude,
nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 12.3 Die Traufhöhen für Bauteile gemäß § 6 (7) Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern dürfen ausnahmsweise überschritten werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V

der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 Güldenhorn, Satzung über die 4. Änderung

1. Baukörper

Für Gebäude, die mit einer Länge von mehr als 20,00 entstehen, wird festgesetzt, dass die Baukörper mindestens alle 18,00 m durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern sind.

2. Dächer

Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden innerhalb der Gebiete B 2, B 3, B 4, B 5 und B 5a wird festgesetzt, dass innerhalb der Gebiete Dachneigungen zwischen 10° bis 50° zulässig sind. Innerhalb der Gebiete B 1a und B 1b sind für die Hauptbaukörper von Wohngebäuden nur Steildächer von 40° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Dachgauben, schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.

3. Material und Farbe

- 3.1 Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Innerhalb der Baugebiete B 2, B 3, B 4, B 5 und B 5a sind außer den roten, rotbraunen und braunen Dacheindeckungen nur grüne und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
- 3.2 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig. Neben Vormauerziegel in den rotbraunen RAL-Farbtönen sind Vormauerziegel auch in hellen Farbtönen zulässig.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.

5. Begrünung der Müllbehälterstandorte

Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

6. Bußgeldvorschrift

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Bodendenkmale

6Ä) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

2. Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

6Ä) Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz wurde der Stadt Klütz mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Es wurde jedoch auch mitgeteilt, dass damit keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen wird.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Über entsprechende Massenbilanzen ist abzusichern, dass der in der Bauphase anfallende unbelastete Bodenaushub einer Wiederverwertung zugeführt wird. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

IV. HINWEISE

6Ä) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet berührt die Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz. Die Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone sind bei Baumaßnahmen zu beachten (WSGVO Klütz, Nummer: MV_WSG_2032_09, vom 21. August 2009).

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz für das Gebiet "Güldenhorn"

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1	2
2. Planungsziele und städtebauliches Konzept	2
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
2.2 Städtebauliches Konzept	3
2.3 Planungsziele	3
2.4 Auswirkungen der Planung	4

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Stadt Klütz hatte die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Güldenhorn" aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Gebietes im Bereich Wismarsche Straße/ Ortsumgehungsstraße/ vorhandene Bebauung zu schaffen. Die Satzung ist rechtskräftig. Die Planung wurde mehrfach geändert. Die 3. und 4. Änderung sind rechtskräftig. Die Verfahren der weiteren Änderungen (1., 2. und 5. Änderung) wurden nicht beendet. Diese besitzen keine Rechtskraft. Das Bebauungsplangebiet ist vollständig realisiert; es sind keine freien Bauplätze innerhalb der Baugebietsflächen mehr vorhanden.

Nunmehr besteht die Absicht, die im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen vorhandenen Nutzungen ebenso als Wohnbauflächen zu entwickeln und die entsprechende Änderung vorzunehmen.

Die Fläche gehört zum Siedlungskörper der Stadt Klütz und der Standort wird im Rahmen der Änderung der Nutzung beplant (andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auf Grund der Größe des Plangebietes und der Ausnutzungskennziffern, basierend auf dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 1 und seiner Änderungen, kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Klütz stellt hier eine Wohnbaufläche dar. Somit ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt zu betrachten.

2. Planungsziele und städtebauliches Konzept

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz ist für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Auf dieser Fläche sind zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Nordwestlich an diese Fläche grenzt das Allgemeine Wohngebiet WA B4 an. Unmittelbar südöstlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün an. Diese Grünfläche verläuft straßenbegleitend zur L 03. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für Aufschüttung, die sich als Wall darstellt. Eine Teilfläche dieser Grünfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Auf dieser Teilfläche sind ebenfalls zwei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

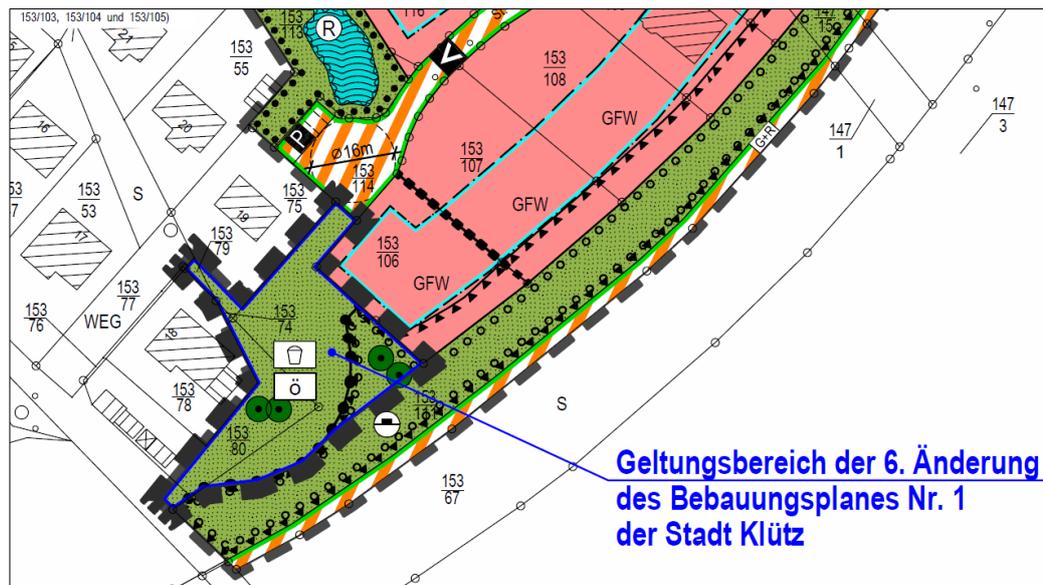


Abbildung 1: Auszug aus der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nur geringfügig beeinträchtigt. Der im Ursprungsplan festgesetzte Spielplatz entfällt zukünftig zugunsten eines weiteren Wohngebäudes. Das Konzept eines Eigenheimgebietes am Stadtrand mit Einzel- und Doppelhäusern bleibt bestehen. Die vorgesehene Bebauung soll sich in die vorhandene städtebauliche Situation einfügen. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten auch für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

2.3 Planungsziele



Abbildung 2: Auszug aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Planungsstand: Beschlussvorlage Entwurf)

Das Planungsziel besteht gemäß Aufstellungsbeschluss in der Änderung der vorhandenen Nutzungen in Flächen für Wohnbebauung. Die vorhandene Wohnbebauung soll durch ein weiteres Wohngebäude auf der bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche ergänzt werden. Die in der rechtskräftigen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entfällt zukünftig.

Zu Erreichung des Planungszieles wird ein Allgemeines Wohngebiet WA B4b festgesetzt. Ein geringerer Flächenanteil im südlichen Bereich des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche für Aufschüttungen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Im Einzelnen sind dies der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Stadt Klütz hält somit an ihren bisherigen Planungszielen für die im Bebauungsplan 1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete fest.

Die festgesetzte Baugrenze wurde so gewählt, dass ein seitlicher Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken von 3 m eingehalten wird. Im südöstlichen Bereich schließt die festgesetzte Baugrenze an die Fläche für Aufschüttungen an. Nordwestlich und Südöstlich ist die Baugrenze innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die verlängerte Baugrenze des sich Nordöstlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet WA B4 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Somit wird die vorgegebene Raumkante innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fortgesetzt.

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nicht mehr vorhanden und werden in der 6. Änderung des Bebauungsplanes als bereits gerodet dargestellt. Weiterhin sind am Standort Bäume vorhanden, die noch nicht in der 4. Änderung des Bebauungsplanes enthalten waren. Es handelt sich hierbei um drei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Diese sind in den Planunterlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 berücksichtigt.

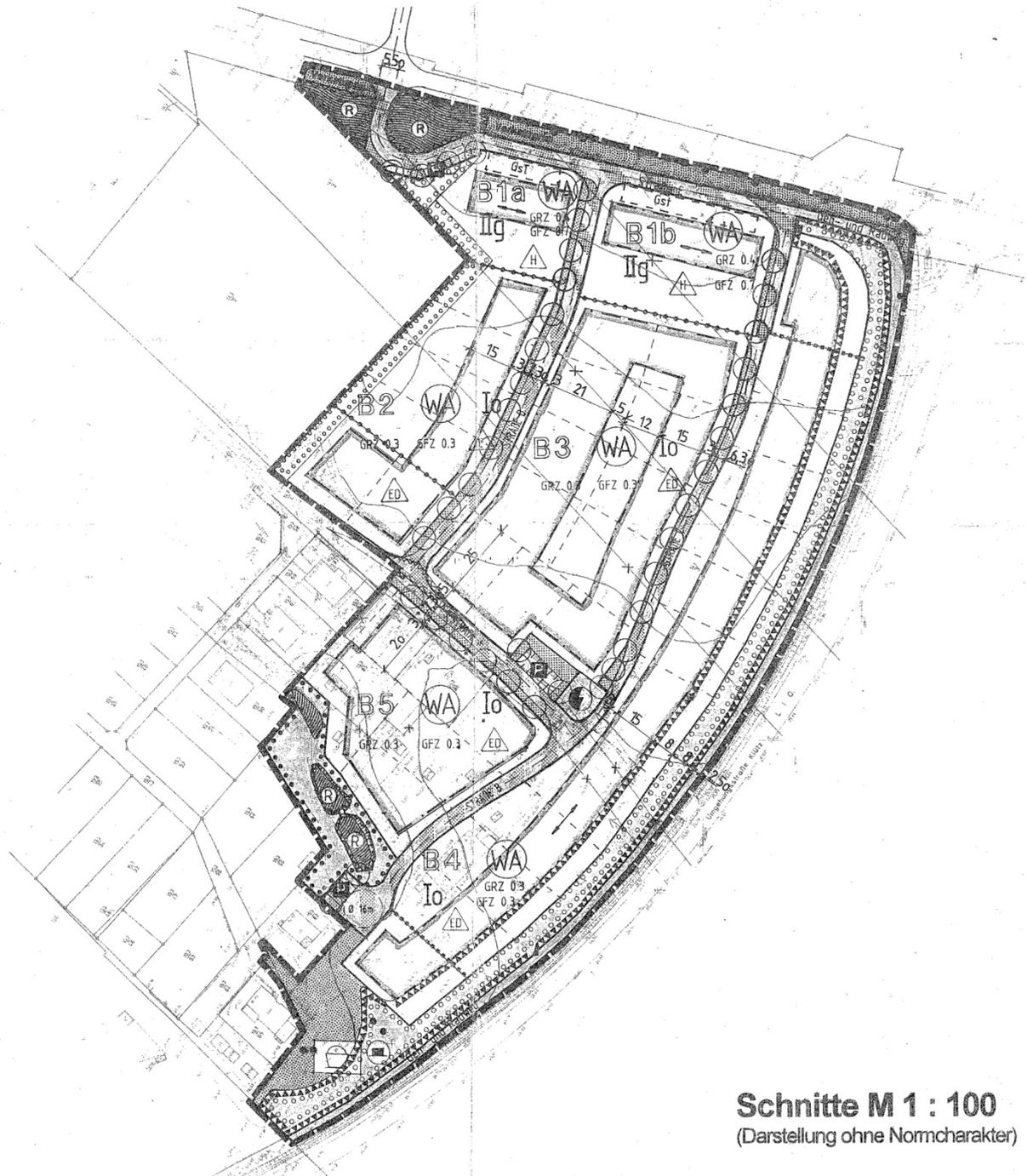
2.4 Auswirkungen der Planung

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz für das Gebiet „Güldenhorn“ entfällt die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf diesen Flächen wird zukünftig ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Seitens der Stadt Klütz ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festzulegen, inwieweit adäquate Ersatzlösungen zu betrachten sind.

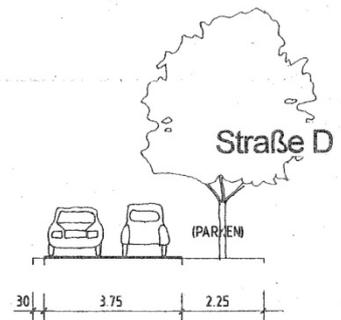
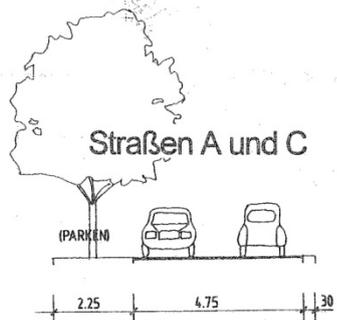
Durch die festgesetzte Baugrenze verringert sich die Fläche für Aufschüttungen. Auf Belange des Schallschutzes hat dies nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen. Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 enthaltenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes gelten auch für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bau-

ungsplanes Nr. 1. Die Anforderungen an den Schutz vor Lärmimmissionen haben sich nicht geändert.

B-Plan Nr. 1 der Stadt Klütz (unmaßstäblich verkleinert)



Schnitte M 1 : 100
(Darstellung ohne Normcharakter)



3. Änderung des B-Planes Nr. 1 der Stadt Klütz (unmaßstäblich verkleinert)

