

# Stadt Klütz

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>SV Klütz/16/10122</b>			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 20.01.2016 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Auswertung der Arbeitsgruppensitzung "Gestalterische Festsetzungen von Bebauungsplänen"</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

## Sachverhalt:

Am 05.01.2016 fand eine Abstimmung in der Stadt Klütz zu den Festsetzungen und Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung bzw. der zukünftigen Bauleitplänen statt.

Folgende Punkte sollen in den zukünftigen Bebauungsplänen sowie in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Klütz berücksichtigt werden:

### **Bebauungsplan Nr. 31.2 der Stadt Klütz**

- Bereiche mit Stadtvillen oder MFH; Zulässigkeit mehrerer WE je Wohnhaus (Einzelhaus).
- WE mit 70 – 80 m<sup>2</sup> (3 Räume).
- Zu den Wohnblöcken hin auch höhere Gebäude mit 2VG+DG oder Staffelgeschoss zulässig.
- Ziel ist es, jedem Gebiet einen entsprechenden Bezug zu geben und eine entsprechende Kennzeichnung.
- Die Bäume sollen im Straßenbereich alleeartigen Charakter einnehmen und entsprechend darstellen.
- Hecken sollen privat zugeordnet und über Baulasten gesichert werden.
- Höhe 1,20 m bis 1,50 m; (Anmerkung - nach der Diskussion haben sich Sachverhalte ergeben, dass aus Sicherheitsaspekten in beengten Verkehrsräumen die Höhe auf max. 0,80 cm zu beschränken ist).
- Baugrenzen sind im B28 vorgegeben.
- Großbäume sind in einzelnen Situationen zu verwenden. Ansonsten kleinkronige Bäume.
- Auswahl der Bäume hinsichtlich des unterschiedlichen Charakters des B-Plan-Gebietes auswählen.
- Verschiedene Baumauswahl im B-Plan vorschlagen.
  
- Klütz - Rosenstadt könnte als Thema auch aufgegriffen werden.

### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28**

- an platzartigen Flächen/ Einbindungen Straßen mgl. Großbaum.
- Je Baugrundstück maximal 1 Einfahrt mit maximal 4,00 m Breite.
- Carports hinter der straßenseitigen Gebäudefront, auch Stellplätze sollen nicht im Vorgartenbereich zulässig sein.
- Heimische Gehölze für die Hecke zu verwenden mit entsprechender Anpflanzung und einer Einfriedung als Zaun nur mit Hecke.

- Hecken können über Baulasten gesichert werden.
- Die Farben sollen gebrochen verwendet werden.
  
- Dachsteine rot - Bezug auf ziegelrot, keine glasierten bzw. glänzenden Dacheindeckung.
- In den entsprechenden Nuancen.
- Außenwand Putz und Verblender, wobei Holz nur untergeordnet verwendet werden darf.
  
- Inhalte
  - Außenwände: Putz: pastellfarben (ocker, beige, creme,...), rot (wie Klinker),
  - Außenwände mit ziegelsichtiger Oberfläche: gelb bis rot
  - Außenwände mit Ziegeloberfläche, geschlämmt: Farben wie Putz.
  - Ansonsten Farbspektrum wie im Ort selbst,
  - Darstellung der Dachneigungen im B28 nach außen als Walmdächer.
  - Im inneren Bereich Zulässigkeit einer höheren Bebauung (WA 5-Gebiet) maximal zweigeschossig,
  - Im WA 5-Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach empfohlen,
  - Die Straßen sollen als Grünzüge gestaltet werden,
  - Pflaster im Fahrbahnbereich verwenden.

Die Empfehlung der Arbeitsgruppe zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 28:

- ohne Phase und auf Asphalt möglichst verzichten,
- textl. Festsetzung 2.1 zu Baukörper soll entfallen,
- WA 5 - "zwingend 2 Vollgeschosse" festsetzen, mit flachem Dach (FD oder flach geneigtes Dach),
- WA - Sockelhöhe 50 cm statt 30 cm.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt den Festsetzungen und Zielsetzungen der Ortsgestaltungssatzung und den zukünftigen Bebauungsplänen, wie im Sachverhalt aufgelistet, zuzustimmen.

**Anlagen:**

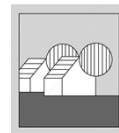
Aktennotiz vom 05.01.2016

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung



## Planungsbüro Mahnel

---

### Aktenvermerk

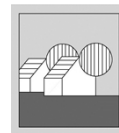
**Gemeinde/ Stadt** Klütz  
**Titel/ Vorhaben** Abstimmung zu Festsetzungen und Zielsetzungen der OGS bzw. der zukünftigen Bauleitpläne

---

Datum: 05.01.2016  
Zeit: 19:00 Uhr  
Ort: Klütz, Sophienhof

Teilnehmer: Herr Heselhaus  
Frau Lederer  
Frau Palm  
Herr Werner Peters  
Frau Hoot  
Herr Mahnel  
Herr Hahn

- Inhalt:
- Am 05.01.2016 fand eine Abstimmung in der Stadt Klütz zu den Festsetzungen und Zielsetzungen der OGS bzw. der zukünftigen Bauleitpläne statt.
  - Es wurde umfassend diskutiert.
  - B 31.2: Bereiche mit Stadtvillen oder MFH; Zulässigkeit mehrerer WE je Wohnhaus (Einzelhaus).
  - Frau Palm berichtete, dass nach ihren Erfahrungen gern größere WE mit 70-80m<sup>2</sup> (3Räume) auch von älteren, einzelnen Personen gemietet werden.
  - Zu den Wohnblöcken hin auch höhere Gebäude mit 2VG+DG oder Staffelgeschoss zulässig.
  - Hinweise ergeben sich auch aus den Randnotizen und der Vorbereitung von Frau Hoot und dem Unterzeichner.
  - Ziel ist es, jedem Gebiet einen entsprechenden Bezug zu geben und eine entsprechende Kennzeichnung.
  - Die Bäume sollen im Straßenbereich alleeartigen Charakter einnehmen und entsprechend darstellen.
  - Hecken sollen privat zugeordnet und über Baulasten gesichert werden.
  - Höhe 1,20 m bis 1,50 m; (Anmerkung – nach der Diskussion haben sich Sachverhalte ergeben, dass aus Sicherheitsaspekten in beengten Verkehrsräumen die Höhe auf max. 0,80 m zu beschränken ist).
  - Baugrenzen sind im B28 vorgegeben.
  - Großbäume sind in einzelnen Situationen zu verwenden. Ansonsten kleinkronige Bäume.
  - Auswahl der Bäume hinsichtlich des unterschiedlichen Charakters des B-Plan-Gebietes auswählen. Verschiedene Baumauswahl im B-Plan vorschlagen.
  - Bäume sind als Leitmotiv zu nutzen.
  - Klütz - Rosenstadt könnte als Thema auch aufgegriffen werden.
  - 1Ä B28: an platzartigen Flächen/ Einbindungen Straßen mgl. Großbaum.
  - Je Baugrundstück maximal 1 Einfahrt mit maximal 4,00 m Breite.
-



## Planungsbüro Mahnel

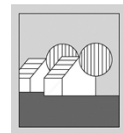
---

- Carports hinter der straßenseitigen Gebäudefront, auch Stellplätze sollen nicht im Vorgartenbereich zulässig sein.
- Heimische Gehölze für die Hecke zu verwenden mit entsprechender Anpflanzung und einer Einfriedung als Zaun nur mit Hecke.
- Hecken können über Baulasten gesichert werden.
- Die Farben sollen gebrochen verwendet werden.
- Dachsteine rot – Bezug auf ziegelrot, keine glasierten bzw. glänzenden Dacheindeckung.
- In den entsprechenden Nuancen.
- Außenwand Putz und Verblender, wobei Holz nur untergeordnet verwendet werden darf.
- Inhalte
  - o Außenwände: Putz: pastellfarben (ocker, beige, creme,...), rot (wie Klinker).
  - o Außenwände mit ziegelsichtiger Oberfläche: gelb bis rot
  - o Außenwände mit Ziegeloberfläche, geschlämmt: Farben wie Putz.
  - o Ansonsten Farbspektrum wie im Ort selbst.
  - o Darstellung der Dachneigungen im B28 nach außen als Walmdächer.
  - o Im inneren Bereich Zulässigkeit einer höheren Bebauung (WA 5-Gebiet) maximal zweigeschossig.
  - o Im WA 5-Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach empfohlen.
  - o Die Straßen sollen als Grünzüge gestaltet werden.
  - o Pflaster im Fahrbahnbereich verwenden. Die Empfehlung - ohne Phase und auf Asphalt möglichst verzichten.
  - o 1. Ä B 28: textl. Festsetz 2.1 zu Baukörper soll entfallen.
  - o 1. Ä B 28: WA 5-"zwingend 2 Vollgeschosse" festsetzen, mit flachem Dach (FD oder flach geneigtes Dach).
  - o 1. Ä B 28: WA - Sockelhöhe 50 cm statt 30 cm.

Aufgaben/  
Verantwortlicher:

Sonstiges: -

Aufgestellt: ma/st  
gez. Dipl.-Ing. Ronald Mahnel  
Ergänzung K. Hoot  
Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)



## Planungsbüro Mahnel

---

Verteiler: Frau Hoot  
Frau Seidenberg

Ablage: Klütz  
B-Plan Nr. 28, 1. Änderung  
B-Plan Nr. 31.2  
Klütz-Gestaltung - B-Plan-Gebiete