

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	GV Bolte/16/10502		
Federführend:		Status:	öffentlich		
Bauamt		Datum:	26.05.2016		
		Verfasser:	Carola Mertins		
Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB					
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen					

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz beteiligt die Nachbargemeinden an ihrer Bauleitplanung.

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von weiteren Wohnbauflächen als Ergänzung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz. Der Bebauungsplan Nr. 28 soll geändert und ergänzt werden. Es ist das Ziel der Stadt Klütz, weitere Wohnbaupotentiale im Innenbereich zu nutzen.

Unter Berücksichtigung dieses Zieles wird der Bebauungsplan Nr. 28 um weitere Flächen ergänzt, die für Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz, beabsichtigt die Stadt Klütz in dem ergänzten Bereich und in Teilen des ursprünglich als WA 1 (2. Reihe) festgesetzten Gebietes, zweigeschossige Gebäude zuzulassen.

Weiterhin wird die vorhandene Grünfläche zwischen der Feuerwehr und der Wohnbebauung am Lindenring in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 einbezogen. Zwischen der Feuerwehr und den Anlagen der Telekom wird zukünftig ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Ein weiteres Ziel ist die Regelung der Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Stadt Klütz beabsichtigt diesbezüglich die Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes.

Im Zuge der Vorabstimmungen zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat sich die Stadt Klütz weiterhin mit den verkehrlichen Belangen beschäftigt. Die Grundstruktur der Erschließung soll beibehalten werden. Es erfolgt eine Erschließung über die Straße An der Festwiese, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt ist. Auf eine Verbindung für Kfz zwischen Lindenring und der Planstraße „B“ wird verzichtet. In diesem Bereich ist ein Geh- und Radweg vorgesehen. Die innere Erschließung wird hinsichtlich des Flächenverbrauchs der Verkehrsanlagen optimiert. Die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird von 7,60 m auf 6,50 m reduziert. Für den gesamten Geltungsbereich wurden die Baugrenzen überprüft. Hier wird das Ziel verfolgt, den zukünftigen Bauherren mehr Spielräume hinsichtlich der Lage des Hauptgebäudes auf den einzelnen Grundstücken einzuräumen. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird von 5 m auf 3 m reduziert.

Die Nachbargemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz für das Wohngebiet am Lindenring – Ergänzung des Wohngebietes im Verfahren nach § 13a BauGB weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Plan – Darstellung des Bestandes

Plan – Entwurf 1. Änderung

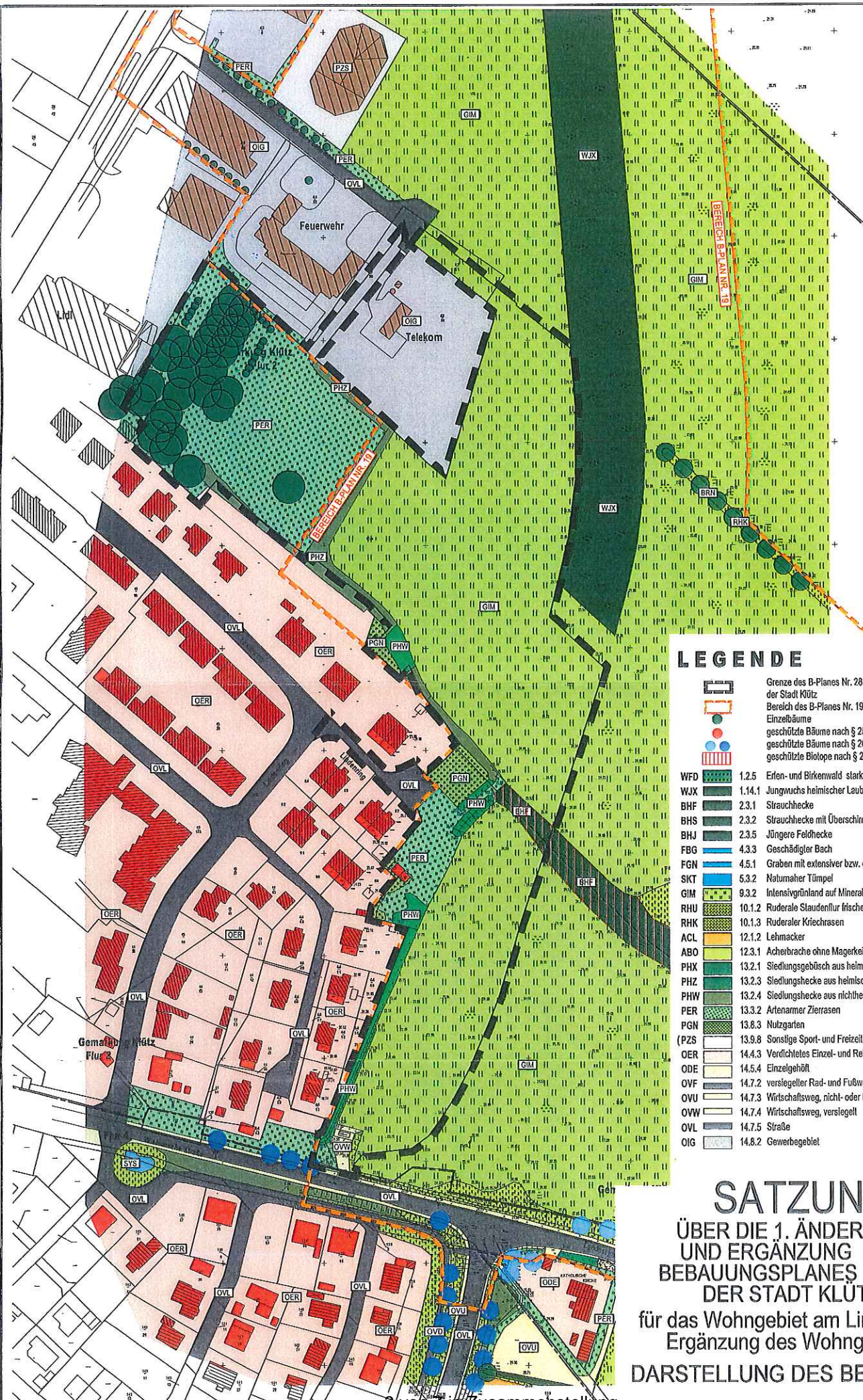
Originalunterlagen Protokollant

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



M 1 : 1.750



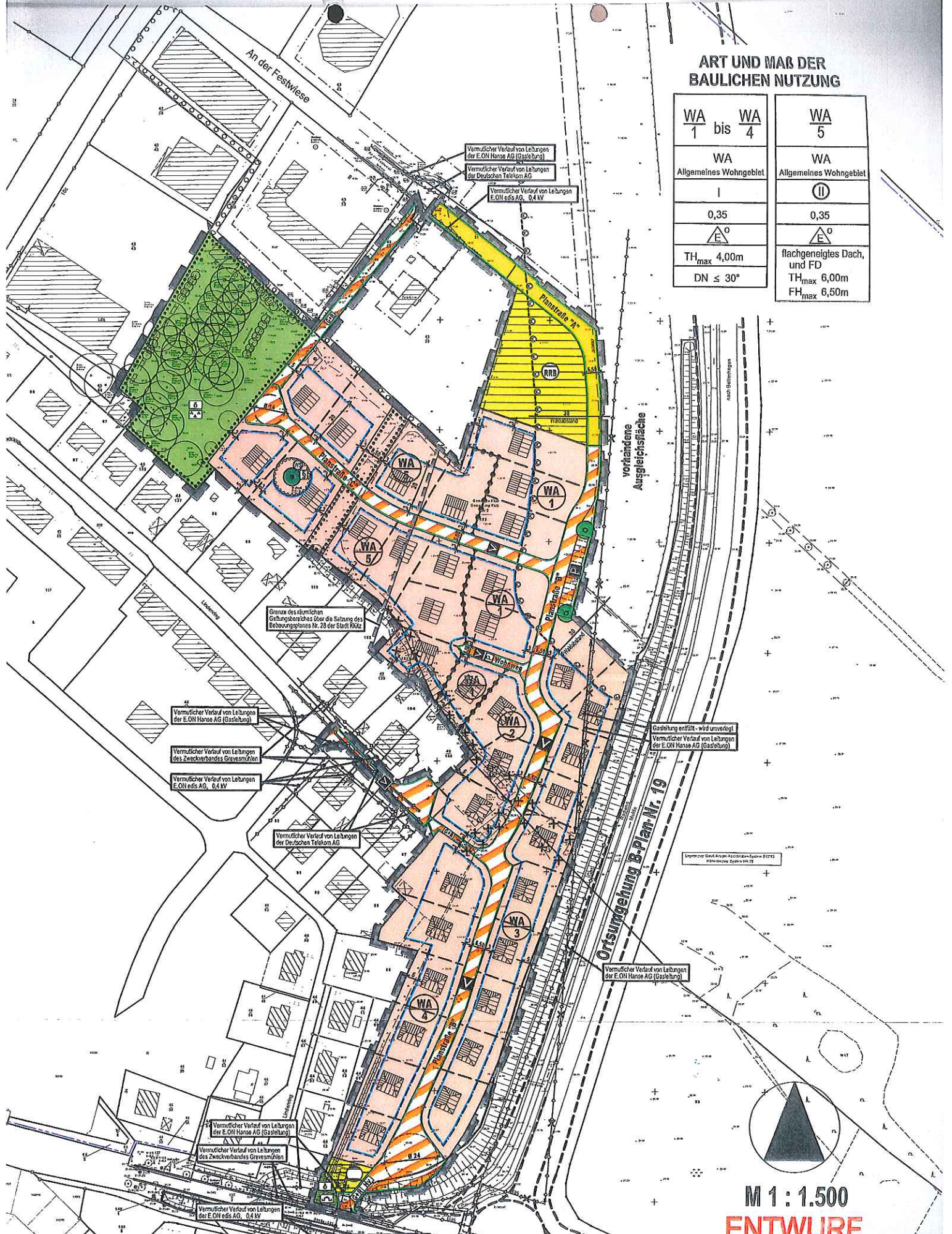
LEGENDE

- Grenze des B-Planes Nr. 28 - 1. Änderung und Ergänzung der Stadt Klütz
- Bereich des B-Planes Nr. 19
- Einzelbäume
- geschützte Bäume nach § 25 LNatG M-V
- geschützte Bäume nach § 26a / § 27 LNatG M-V
- geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V
- WFD 1.2.5 Erlen- und Birkenwald stark entwässerter Standorte
- WJX 1.14.1 Jungwuchs heimischer Laubholzarten
- BHF 2.3.1 Strauchhecke
- BHS 2.3.2 Strauchhecke mit Überschirmung
- BHJ 2.3.5 Jüngere Feldhecke
- FBG 4.3.3 Geschädigter Bach
- FGN 4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
- SKT 5.3.2 Naturnaher Tümpel
- GIM 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten
- RRU 10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- RHK 10.1.3 Ruderaler Kriechrasen
- ACL 12.1.2 Lehmacker
- ABO 12.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeilszeiger
- PHX 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- PHZ 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten
- PHW 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
- PER 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
- PGN 13.8.3 Nutzgarten
- (PZS) 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- OER 14.4.3 Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbau
- ODE 14.5.4 Einzelgehöft
- OVF 14.7.2 versiegelter Rad- und Fußweg
- OUV 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- OVW 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt
- OVL 14.7.5 Straße
- OIG 14.8.2 Gewerbegebiet

SATZUNG
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 28
DER STADT KLÜTZ
 für das Wohngebiet am Lindenring -
 Ergänzung des Wohngebietes
DARSTELLUNG DES BESTANDES

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 bis WA 4	WA 5
WA Allgemeines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet
I	II
0,35	0,35
\triangle°	\triangle°
TH _{max} 4,00m DN ≤ 30°	flachgeneigtes Dach, und FD TH _{max} 6,00m FH _{max} 6,50m

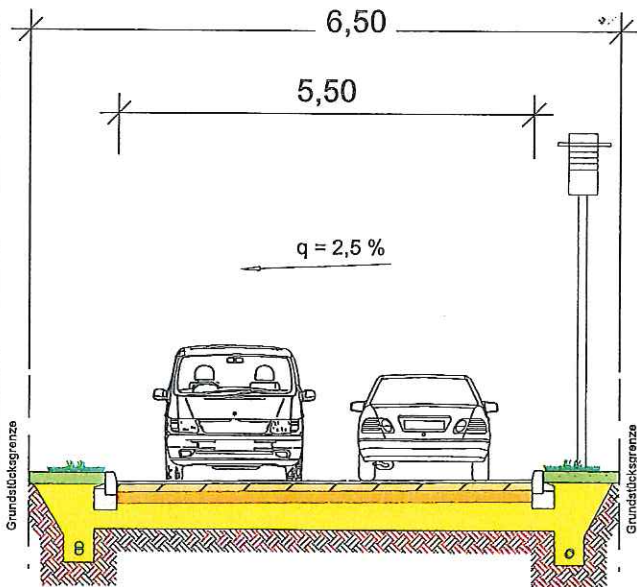


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLUTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING / ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES

M 1 : 1.500
ENTWURF
22. Februar 2016

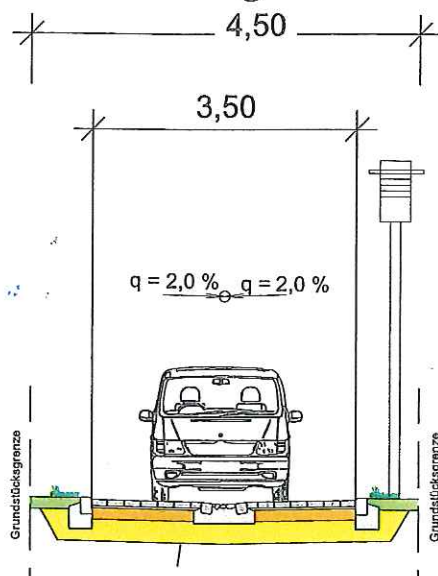
EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL

Planstraße A + B

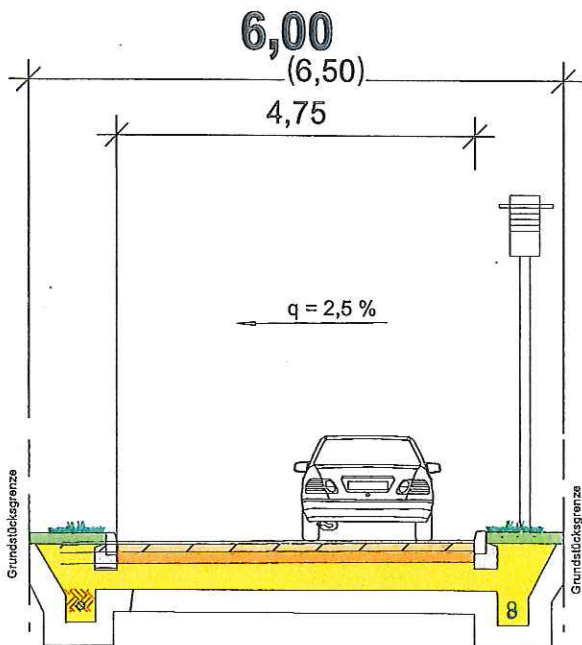


Drainage DN 100 gemäß DIN 4262-1
 Vollsickerrohr TP mit Anschluss an die Regenentwässerung

Wohnweg

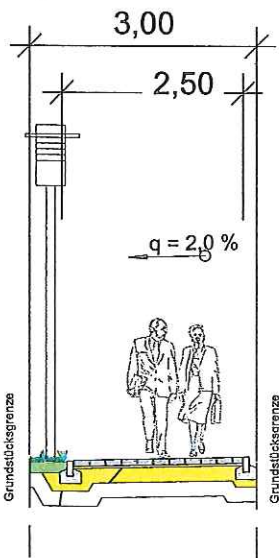


Planstraße C



Drainage DN 100 gemäß DIN 4262-1
 Vollsickerrohr TP mit Anschluss an die Regenentwässerung

Gehweg (Radfahrer frei)



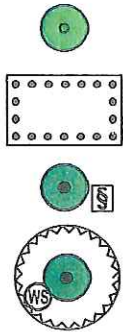
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35	Par. 9 (2) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
TH _{max} 6,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 6,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Verkehrsberuhigter Bereich - Private Verkehrsfläche	
	Geh- und Radweg / Havarieweg	
	Geh- und Radweg	
	Öffentliche Parkfläche	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN		
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Gas	
	Regenwasserrückhaltung	
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Parkanlage	

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

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB

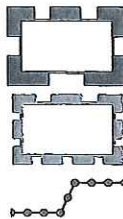
Erhaltungsgebot für Bäume,
geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Par. 9 (1) 25b BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,5 m)

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung
der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28
der Stadt Klütz

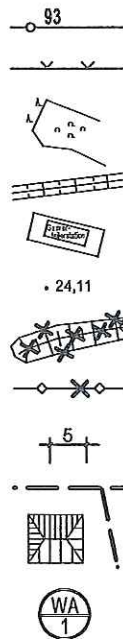
Par. 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz

Abgrenzung von Baugebieten

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandener Zaun

vorhandene Gehölze/Hecken

vorhandene Böschung / Wall

vorhandene Gasverteilerstation

Höhenangaben in Meter über HN

künftig entfallende Darstellungen, z.B. Wall, Gehölze, Hecken

künftig entfallende Darstellungen, z.B. unterirdischen Gas-Leitung
(vermutlicher Verlauf)

Bemaßung in Metern

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

in Aussicht genommene Bebauung

Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Waldabstand 30m,
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE
ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN ≤ 30°

Dachneigung, DN ≤ 30°, flachgeneigte Dächer

FD

Dachform, Flachdach