

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/16/11043			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 01.12.2016 Verfasser: Maria Schultz			
Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz Wohlenberg Hier: Vorentwurf mit Diskussion zu planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hatte seiner Zeit bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich Wohlenberg als Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen.

Das Verfahren ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der gesamtheitlichen und konzeptionellen Entwicklung der Stadt Klütz für Wohlenberg nach 2011 nicht fortgeführt worden. Maßgeblich begründet waren die Belange auch wegen der Natura 2000- Schutzgebietskulisse und deren Anforderungen. Es war nicht absehbar, dass das Verfahren unter Berücksichtigung der Entwicklung des Anlegers an der Wohlenberger Wiek erfolgreich durchgeführt werden kann.

Nunmehr liegen die Ergebnisse des Entwurfs des Managementplanes vor. Der Managementplan in seiner endgültigen Fassung wird erwartet. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben nimmt die Stadt Klütz die Diskussion über den Bebauungsplan Nr. 27 erneut auf. Unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Ergebnisse wird der Vorentwurf des Planes diskutiert. Als Diskussionsgrundlage gelten die ursprünglichen Unterlagen des B-Planes Nr. 27 von 2011, die auf die neuen Planungsabsichten anzupassen sind.

Der Bauausschuss der Stadt Klütz hat am 15.12.2016 Empfehlungen für die weitere Vorbereitung des Bebauungsplanes unterbreitet. Unter Berücksichtigung der Abstimmung im Bauausschuss der Stadt Klütz und unter Beachtung der gestalterischen Zielvorgaben der Stadt Klütz für die Grundsätze der baulichen Gestaltung wurde das Leitbild für den Bebauungsplan Nr. 27 entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Nutzung und zur Gestaltung werden die Vorentwürfe für den Bebauungsplan für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt. Die Anforderungen an eine Ortsumgehungsstraße werden in den Planunterlagen nach Diskussion präzisiert und die Anforderungen des Bauausschusses bei der Vorbereitung der Planunterlagen für die Stadtvertretung beachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

- 1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz entwickelt auf der Grundlage der ursprünglichen Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 27 von 2011 den Vorentwurf unter Berücksichtigung der derzeitigen Anforderungen und Zielsetzungen.*

- ~~2. Auf der Grundlage der Diskussion der Festsetzungen in der Planzeichnung, Teil A und im Text, Teil B, des Bebauungsplanes wird der Vorentwurf gefertigt. In Abhängigkeit von Umfang und Zielsetzung wird der weitere Verfahrensablauf bestimmt.~~
- ~~3. Die Bearbeitung des B-Planes Nr. 27 erfolgt nunmehr durch das Planungsbüro Mahnel, Adresse: Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen.~~
1. Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 27 und das Leitbild zur Nutzung und Gestaltung werden unter Beachtung der dargestellten Trasse der Ortsumgehungsstraße gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Planzeichnung, Teil A

Text, Teil B

Leitbild zur Nutzung und Gestaltung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Übersicht der Bauleitpläne für die Ortslage Wohlenberg mit Zielsetzungen des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 27 von 2011 und Darstellung der geplanten Fortführung der Ortsumgehungsstraße

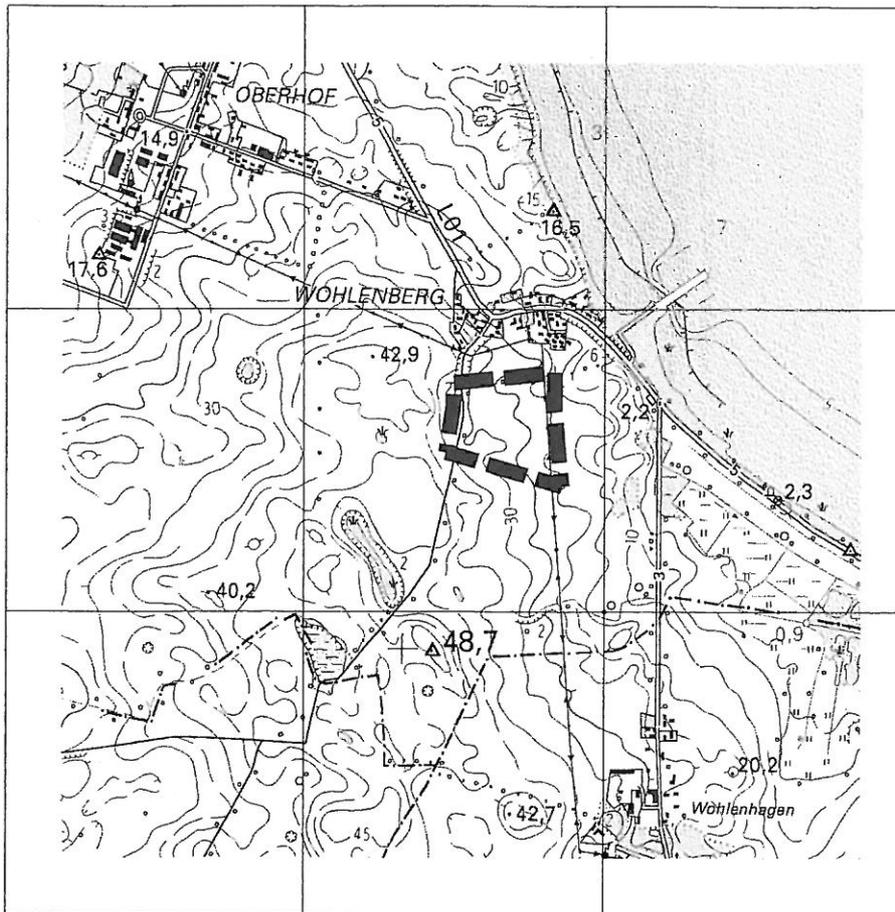
Stadt Klütz

Kreis Nordwestmecklenburg

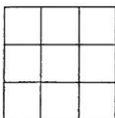
Bebauungsplan Nr. 27

Gebiet: Wohnpark Ostseeblick, südlich der Ortslage
Wohlenberg

Planstand: Vorentwurf gem. § 4 (2) BauGB, 12.07.2011



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

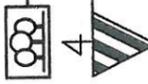
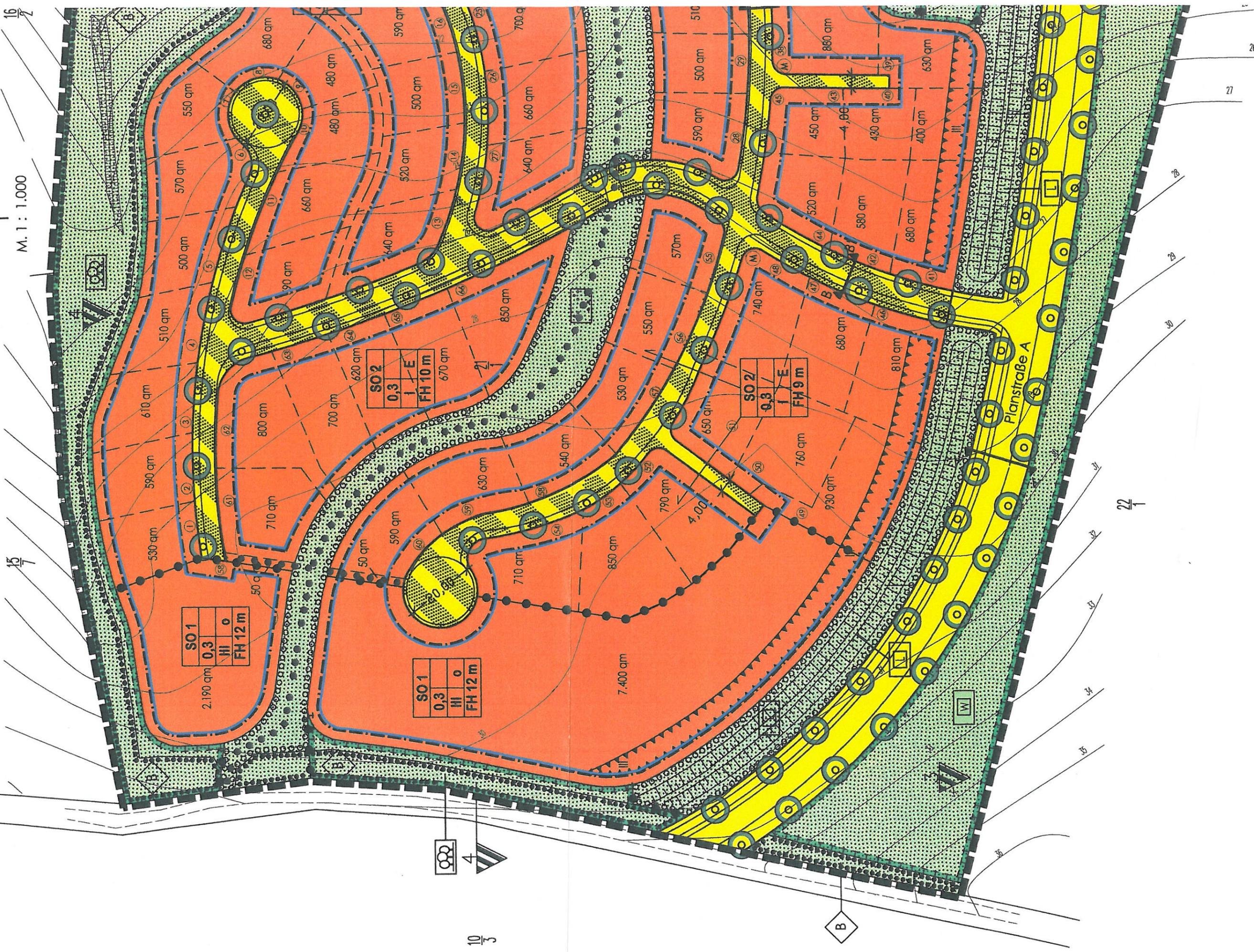
Rechtsgrundlagen:

BauGB 2007 BauNVO 1990 PlanZVO 1990

Planzeichnung (Teil A)



M. 1 : 1.000



10/3

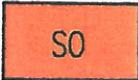


Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

	Sondergebiet Ferienhausgebiet
0,3	Grundflächenzahl, z. B. 0,25
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
FH	Max. zulässige Firsthöhe

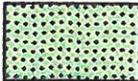
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

0	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Öffentliche Parkanlage
	Privater Retentionsraum
	Privater Pflanzstreifen
	Private Obstwiese
	Privater Lärmschutzwall, Schutzfläche
	Private Weide / Wiese
	Multifunktionsfläche/Bolzplatz

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

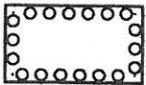


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

III

Lärmpegelbereich

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



Anpflanzung von Bäumen



Bezeichnung der Bepflanzungsmaßnahme, z. B. 1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (1) 15 BauGB

4,00 →

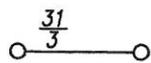
Vermaßung in Metern

II. Nachrichtliche Übernahmen



Biotop gem. §§ 20, 27 LNatG M-V

III. Darstellungen ohne Normcharakter



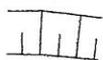
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



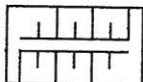
Wegeverbindungen



Mülltonnenstandplatz

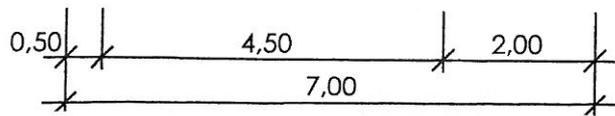
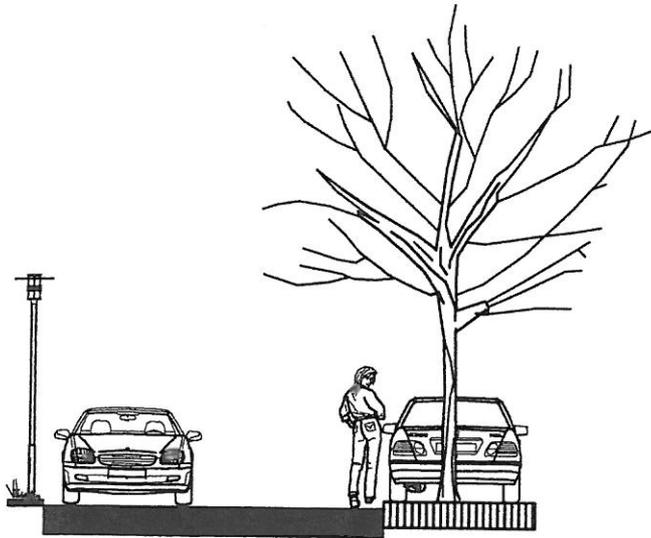


Grundstücksnummerierung

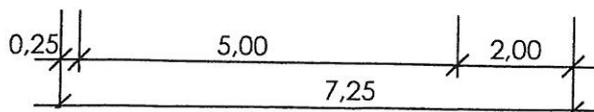
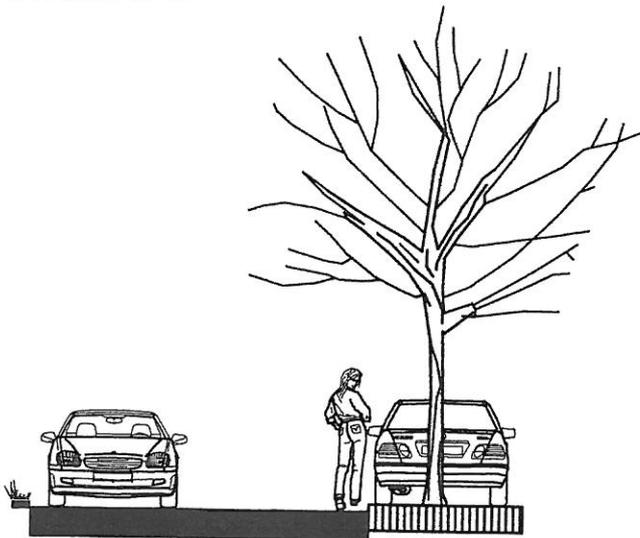


Lärmschutzwall

Schnitt C-C'



Schnitt D-D'

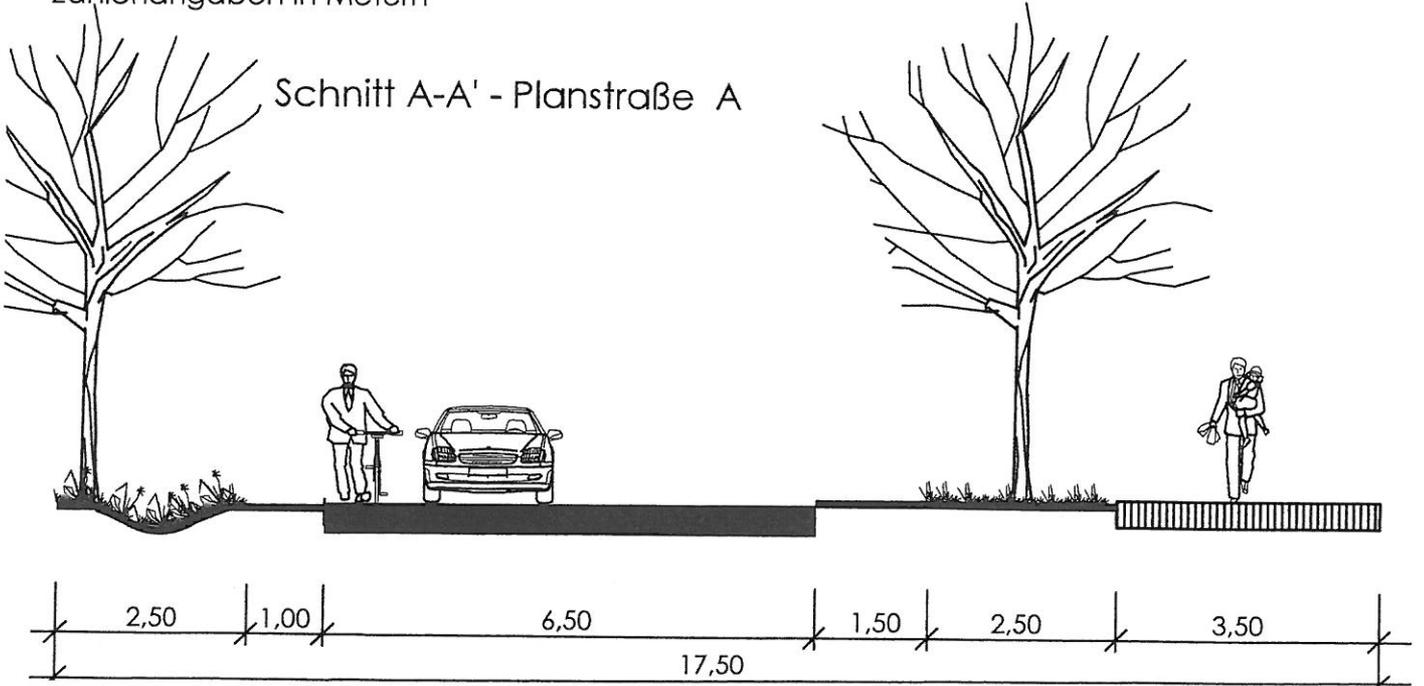


Darstellung

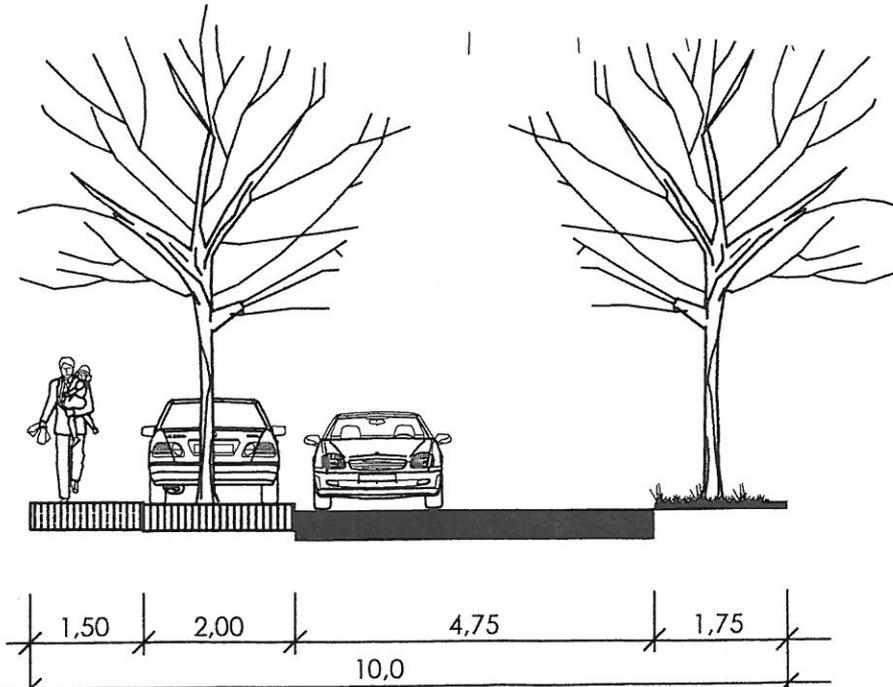
Maßstab 1:100

Zahlenangaben in Metern

Schnitt A-A' - Planstraße A



Schnitt B-B'



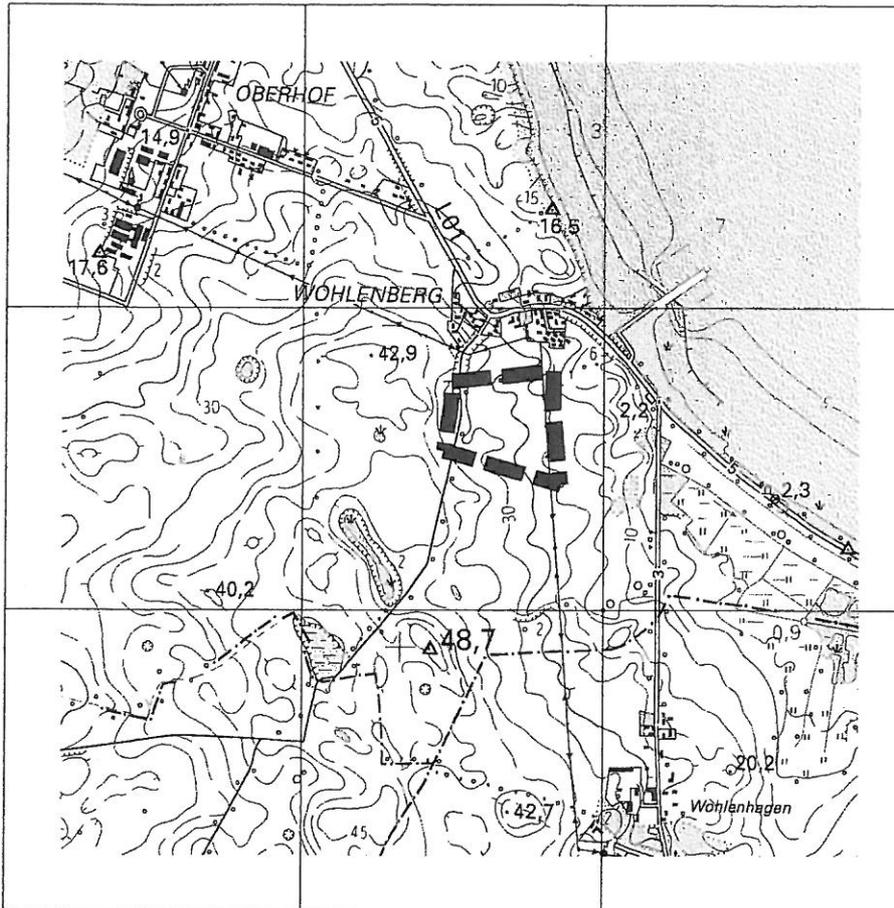
Stadt Klütz

Kreis Nordwestmecklenburg

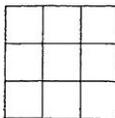
Bebauungsplan Nr. 27

Gebiet: Wohnpark Ostseeblick, südlich der Ortslage
Wohlenberg

Planstand: Vorentwurf gem. § 4 (2) BauGB, 12.07.2011



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Rechtsgrundlagen:

BauGB 2007 BauNVO 1990 PlanZVO 1990

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Die festgesetzten Sondergebiete mit der Zweckbestimmung –Ferienhausgebiet- sind dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist bei festgesetzter Einzelhausbebauung auf max. zwei Wohnungen je Ferienhaus beschränkt.
- Einrichtungen der touristischen Infrastruktur in untergeordnetem Umfang,
- ausnahmsweise einzelne Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie jeweils deutlich untergeordnet sind,
- im SO-Gebiet mit dem Index 1 zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem SO-Gebiet mit dem Index 1 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In den SO-Gebieten mit dem Index 2 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 450 m² betragen. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mind. 300 m² nachzuweisen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

5. Grundstückszufahrten gem. § 9 (1) 11 BauGB

In den SO-Gebieten mit dem Index 2 ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

6. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung –öffentliche Parkanlage- sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung sowie Kommunikationsflächen zulässig.

Auf den übrigen Grünflächen sind bauliche Anlagen in untergeordnetem Umfang zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Auf den mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen ist eine Streuobstwiese mit unterschiedlichen Obstsorten zu entwickeln. Pro 70 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum alter Kultursorten mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensive Grünlandnutzung vorzunehmen.

Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche ist eine naturnah ausgebildete Regenrückhaltung anzulegen. Notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig. Entlang der südlichen und östlichen Flächengrenze sind 15 St. Kopfweiden anzupflanzen. Die restliche Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Die mit Ziffer 3 festgesetzte Fläche ist zu einer extensiven Wiesen- oder Weidenfläche zu entwickeln. Notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig.

Auf den mit Ziffer 4 festgesetzten Flächen sind die vorhandenen geschützten Biotop dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes führen, sind unzulässig. Traditionelle Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Biotop sind zulässig. Der den Biotop vorgelagerte Saumstreifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Der natürliche gewachsene Geländeverlauf ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zur Einfügung von baulichen Anlagen bis max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen nach § 18 BNatSchG vorgenommen werden müssen, werden gem. § 9 (1a) BauGB wie folgt den Sondergebieten zugeordnet:

In der Planzeichnung festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie _____ m² externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes.

8. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist ein Erdwall mit einer Kronenhöhe von mind. 2,0 und max. 2,5 m zu errichten. Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von max. 1: 1,5 auszubilden.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur Planstraße A im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern im Lärmpegelbereich III sind mit entsprechend schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

9. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume entlang der Planstraße A ist mit standortgerechten heimischen Laubbäumen alleearartig zu erfüllen. Zu verwenden sind großkronige Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm.

Das festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume in den Erschließungsstraßen des Ferienhausgebietes ist mit standortgerechten klein- bis mittelkronigen Laubbäumen zu erfüllen. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. Je Straßenzug sind jeweils einheitliche Gehölzarten zu verwenden. Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn Grundstückzufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen.

Auf den mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen ist der zu errichtende Lärmschutzwall dicht (1 Gehölz/m²) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Die mit Ziffer 2 festgesetzten Flächen sind in lockerer Anordnung parkartig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen unterschiedlicher Arten und Qualitäten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Nicht bepflanzte oder nicht von Einrichtungen der Zweckbestimmung der Grünfläche „öffentliche Parkanlage“ genutzte Flächen sind zu einer Wiesenfläche zu entwickeln.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu begrünen. Anzupflanzen ist 1 Baum/5 Stellplätze bzw. Garagen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm.

Je Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum einer alten Kultursorte anzupflanzen.

10. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,60 m über der Bezugshöhe liegen.

Firsthöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Bezugshöhe für die Sockelhöhe ist:

- a) bei ebenem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche;
- b) bei ansteigendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche zuzüglich des Maßes der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite;
- c) bei abfallendem Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der zur Erschließung des Baugrundstückes genutzten öffentlichen Verkehrsfläche abzüglich des Maßes des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

11. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

Die Dacheindeckung darf nur mit roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen, Reet oder als Gründach erfolgen. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Außenwandgestaltung sind Sichtmauerwerk, Putz oder Holz in Pastellfarben oder naturbelassenes Holz zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Die Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge gärtnerisch zu gestalten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig. Werbeablagen an Gebäuden sind bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen in einer max. Größe von 2 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig. Je Grundstück ist max. ein Fahnenmast in einer Höhe von max. 4 m zulässig.

Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Klütz für den Wohnpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz für die Ferienhausanlage

Hier: Vorentwurf
Darstellung des Leitbildes zur Nutzung und Gestaltung

1. Nutzungskonzept

Für das Gebiet des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Sondergebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Nutzung berücksichtigen, dass maximal je 2 Wohnungen je Ferienhaus zulässig sein sollen. Einrichtungen der touristischen Infrastruktur sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Wohnungen für Dienstaufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Änderung der Baunutzungsverordnung wird eine Präzisierung zur Nutzung unter Beachtung des später geltenden Rechtsrahmens in der Entwurfsphase vorgesehen.

2. Gestalterisches Leitbild

Unter Berücksichtigung des Beschlusses der Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 23.05.2016 zu gestalterischen Festsetzungen von Bebauungsplänen wird das Leitbild für das Gebiet entwickelt.

2.1 Grünstrukturen

An der Haupteerschließungsstraße sind Großbäume als Baumreihe bzw. Allee vorgesehen.

An den weiteren Erschließungsstraßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden, sind kleinkronige Bäume vorgesehen.

Bei platzartigen Aufweitungen und Platzbildungen sind solitär Großbäume zu berücksichtigen.

Eine weitere Grüngestaltung und insbesondere des öffentlichen Raumes erfolgt durch entsprechende Hecken und Einfriedungen.

- Entlang der Straßen sind auf privatem Grund Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,80 m vorgesehen. Dafür sind heimische Gehölze zu berücksichtigen. Kombination mit Zaunelementen ist möglich.

2.2 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Je Baugrundstück ist maximal eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

Die Carports und Stellplätze sind hinter der straßenseitigen Gebäudefront vorzusehen.

Für die Dachausbildung sind zu verwenden:

- ziegelrote Dacheindeckungen,
- keine glasierten/glänzenden Dachdeckungen, hier insbesondere keine glänzenden und reflektierenden Dacheindeckungen,
- Reeteindeckung ist zur Landschaftsbildprägung gewünscht,

- Solaranlagen sind von den Vorgaben unter dem Gesichtspunkt der Förderung regenerativer Energien unberücksichtigt.

Für die Außenwandgestaltung sind Putz- und Verblendmauerwerk sowie Holz (untergeordnet) vorgesehen.

- Putz als pastellfarbene Farbgebung (ocker, beige, creme, ...),
- Putz auch rot (unter Bezugnahme auf Verblender/Klinkermauerwerk),
- ziegelsichtiges Mauerwerk gelb bis rot,
- ziegelsichtiges Mauerwerk auch geschlemmt unter Berücksichtigung der Farbgebung wie für geputzte Außenwandflächen,
- Holz soll nur in untergeordneter Form verwendet werden.

2.3 Regelung zur Zahl der Wohneinheiten

- maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.
- maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Unter Bezug auf die bereits bestehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 Überprüfung eines erforderlichen Grundstücksanteils je Wohneinheit.

In der bisherigen Fassung des Vorentwurfs von 2011 war die Mindestgrundstücksgröße mit 450 m² und der Anteil je WE mit 300 m² festgelegt.

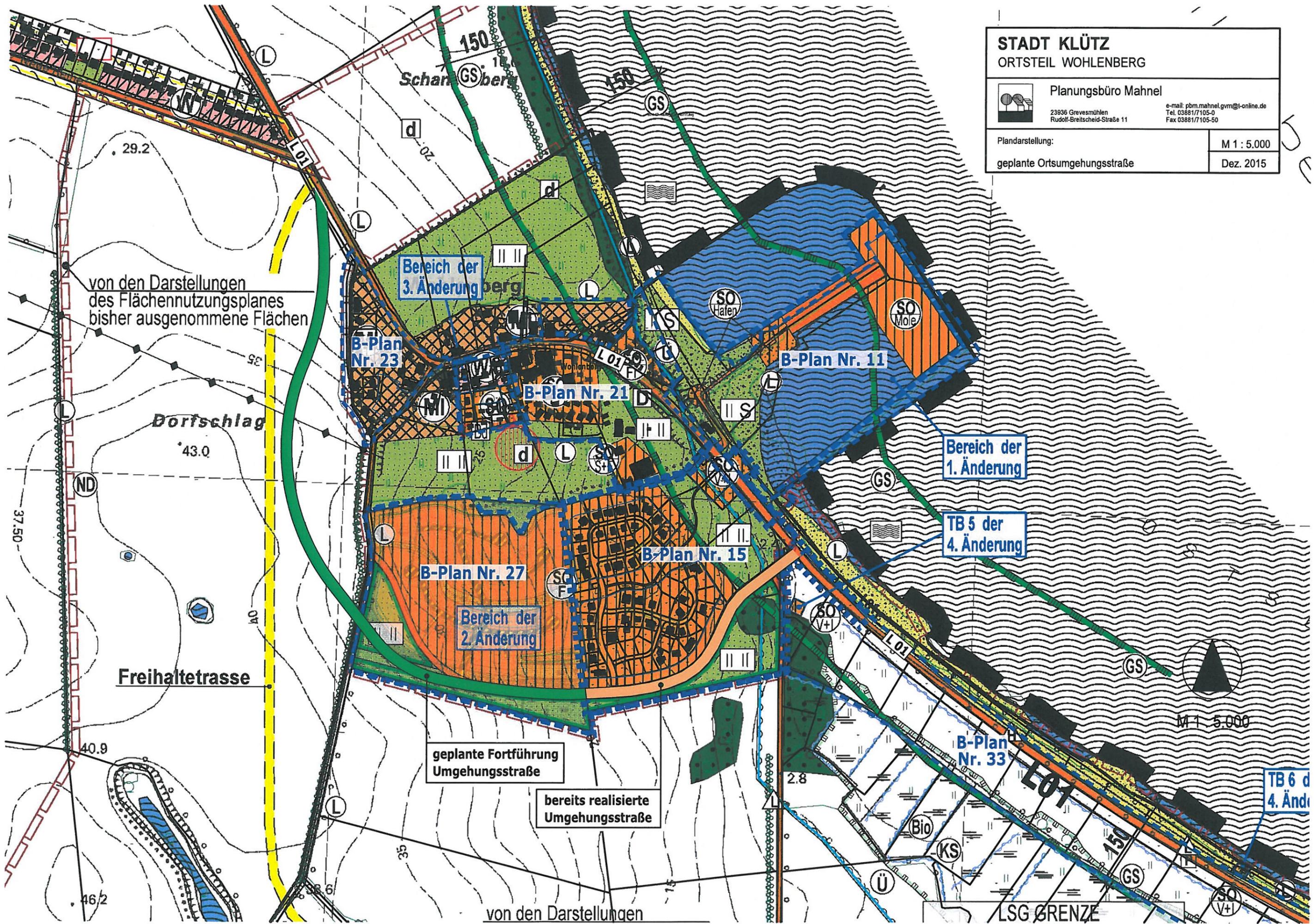
Aufgestellt für die Diskussion:

Dipl.-Ing. Ronald Mahnel
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

STADT KLÜTZ
ORTSTEIL WOHLBERG

Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung: geplante Ortsumgehungsstraße	M 1 : 5.000 Dez. 2015
--	--------------------------



von den Darstellungen
des Flächennutzungsplanes
bisher ausgenommene Flächen

Bereich der
3. Änderung

Bereich der
1. Änderung

Bereich der
2. Änderung

TB 5 der
4. Änderung

Freihaltetrasse

geplante Fortführung
Umgehungsstraße

bereits realisierte
Umgehungsstraße

von den Darstellungen

M 1 : 5.000

TB 6 der
4. Änderung

LSG GRENZE

STADT KLÜTZ
ORTSTEIL WOHLBERG



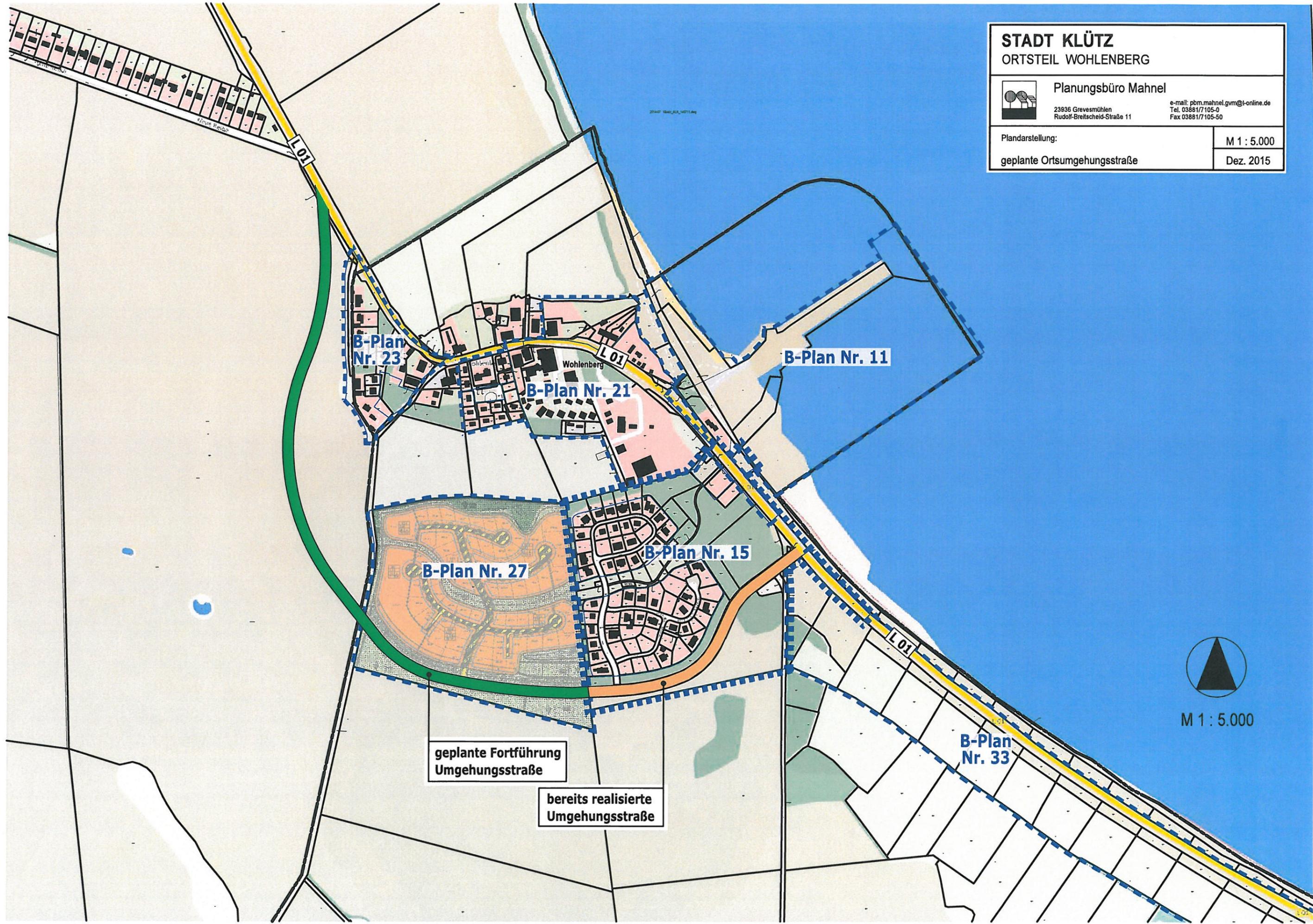
Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
geplante Ortsumgehungsstraße

M 1 : 5.000
Dez. 2015



geplante Fortführung
Umgehungsstraße

bereits realisierte
Umgehungsstraße



M 1 : 5.000