

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/17/11754			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 05.07.2017 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für den Bereich am Ulmenweg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB				
Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Hauptausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz Bauausschuss der Stadt Klütz				

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Planungsziele wurden formuliert.

Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Es ist vorgesehen, diese zu nutzen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann.

Von der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Klütz fasst den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Das Plangebiet befindet sich am Ulmenweg und wird begrenzt:
 - im Norden: durch private Grünflächen des Grundstücks Ulmenweg 7,
 - im Osten: durch rückwärtige Grundstücksflächen, Grünflächen des Grundstücks

- Schloßstraße 42,
- im Süden: durch rückwärtige Bauflächen der Grundstücke Schloßstraße 38 und 40,
 - im Westen: durch den Ulmenweg.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die zugehörige 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.
 5. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.
 6. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

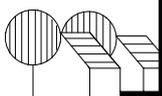
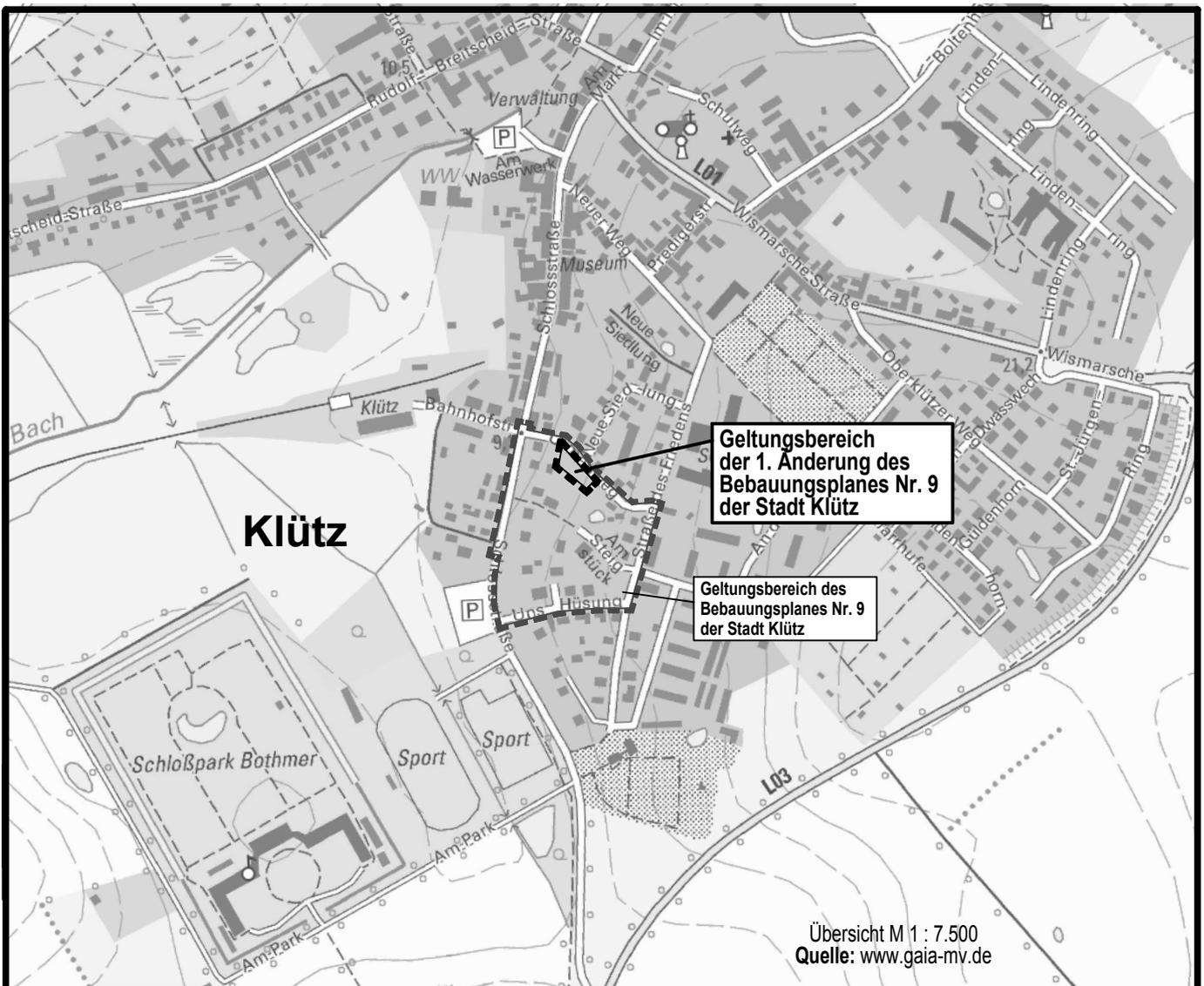
Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Entwurfsunterlagen

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK" ZWISCHEN SCHLOßSTRAßE, ULMENWEG, STRAßE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG

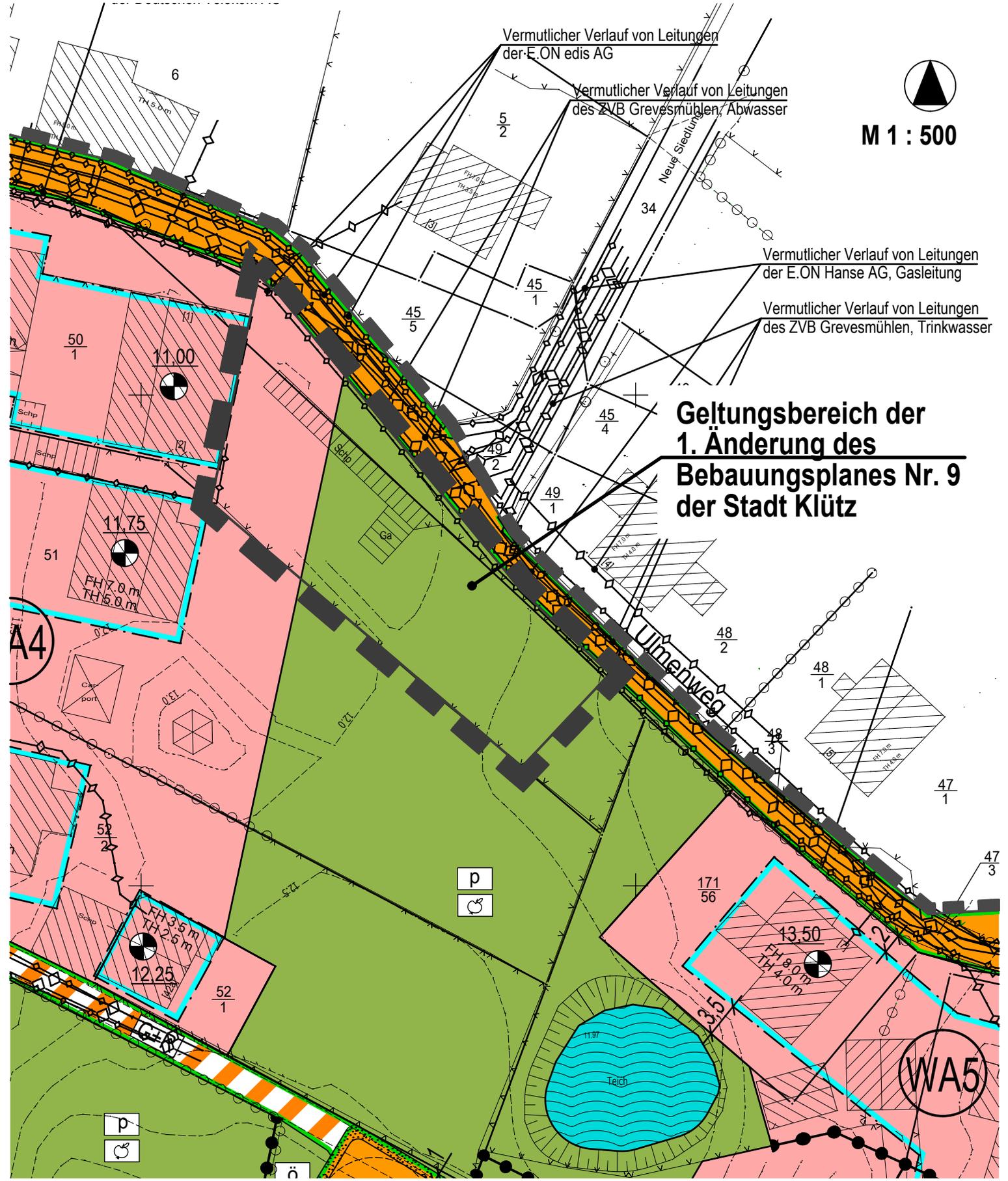


Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Dezember 2018

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**




M 1 : 500

**Geltungsbereich der
 1. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 9
 der Stadt Klütz**

Auszug

aus der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Steigstück" zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsung mit Kennzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Steigstück" zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsung - für den Bereich am Ulmenweg

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des ZVB Grevesmühlen, Abwasser



M 1 : 500

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON Hanse AG, Gasleitung

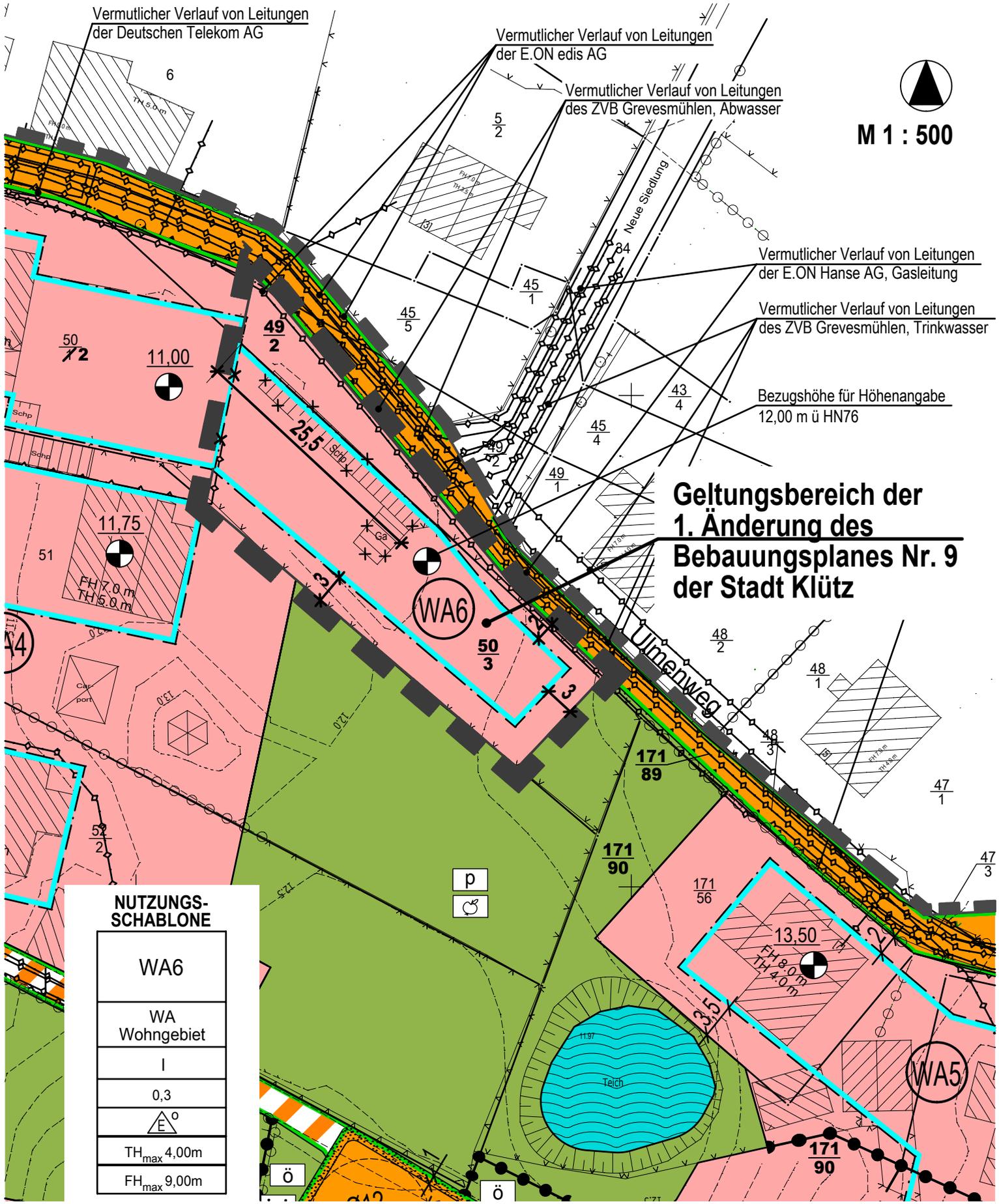
Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des ZVB Grevesmühlen, Trinkwasser

Bezugshöhe für Höhenangabe
12,00 m ü HN76

**Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9
der Stadt Klütz**

**NUTZUNGS-
SCHABLONE**

WA6
WA Wohngebiet
I
0,3
\triangle° E
TH _{max} 4,00m
FH _{max} 9,00m



**Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
der Stadt Klütz für das Gebiet "Am Steigstück"
zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsung
- für den Bereich am Ulmenweg**

TEIL B - T E X T

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET „AM STEIGSTÜCK“ ZWISCHEN SCHLOßSTRAÙE, ULMENWEG, STRAÙE DES FRIEDENS, UNS HÜSING FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG

Kennzeichnung der Satzungsänderung – SÄ

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind unzulässig.

SÄ 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. [Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben wird für das Grundstücke die Höhe von 12,00 m \(Bezugssystem HN 76\) festgesetzt.](#)

Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN INNERHALB DES GEBIETES

1.1 Außenwände

Für die Herstellung von Außenwandflächen ist die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Für die Herstellung der Außenwandflächen ist ein Holzanteil von 1/3 zulässig.

1.2 Dachflächengestaltung

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen.

1.3.2 Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.5 Gestaltung von befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit / ohne Rasenfugen, befestigt werden.

1.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Die Standorte von Müllbehältern sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriederungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

2. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

- 2.1 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. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGS-REGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB in Vbdg. mit BNatSchGNeuregG)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALTUNG

- 1.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) in Arten und Sorten, Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Silber-Weide (*Salix alba*),

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Weißdorn (*Crateagus*)

Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), RoteHeckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
- 2.2 Für Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppe die nicht mit Erhaltungsgeboten festgesetzt sind gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz.

3. GRÜNFLÄCHEN

- 3.1 Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten. Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist zulässig.
- 3.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in ihrem Bestand zu erhalten. Die Anlage teilversiegelter Wege auf der Fläche ist zulässig. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume und Gehölzflächen sind zu erhalten und zu pflegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN und HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Bodendenkmale durch die Planung berührt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001, DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Mit dieser Auskunft wird durch den Landkreis keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Umweltbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Gemäß §§ 10 und 11 KrW-/AbfG ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet.

3. MUNITIONSFUNDE

Für das Plangebiet liegen dem Munitionsbergungsdienst keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Es ist nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr

oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wiederhergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

8. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Gegenwärtig erfolgt die Neuordnung der Trinkwasserschutzzonen, die bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung eingereicht worden ist. Das Plangebiet befindet sich danach innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a (TWSZ III a) der Wasserfassung Klütz. Bei Bestätigung des Gebietes sind die Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes, Technische Regel W 101: Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete vom Februar 1995 einzuhalten.

9. UMGEBUNGSBEREICH DER RADARSTATION ELMENHORST

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches für die Radarstation Elmenhorst. Zur Erfüllung der lufthoheitlichen Aufgaben innerhalb des Gesamtssystems der Luftraumüberwachung ist ein Schutzbereich von 5.000 m Radius erforderlich.

SÄ

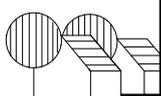
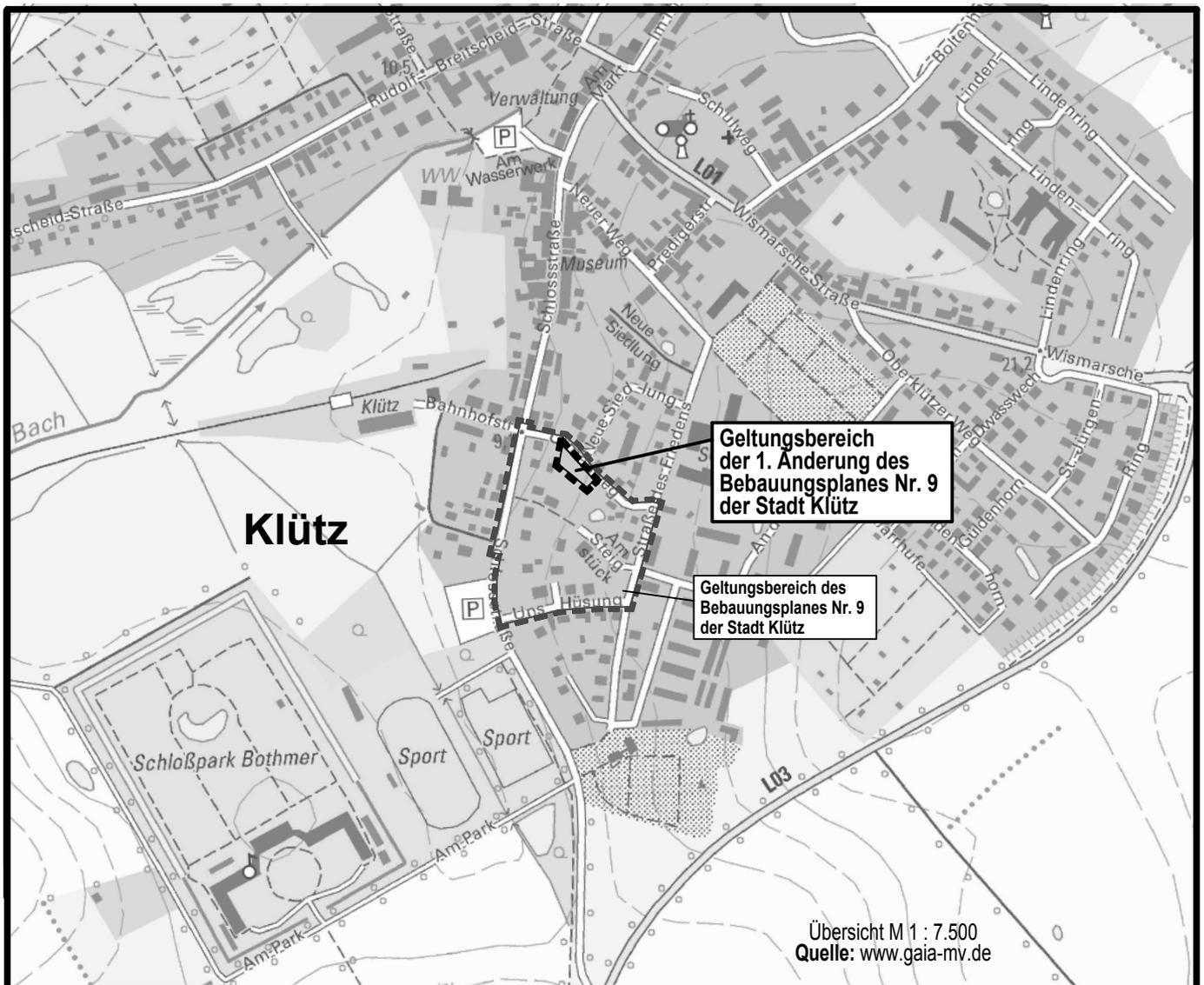
Anmerkung: Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 wurde ersetzt durch die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "AM STEIGSTÜCK"

ZWISCHEN SCHLOSSSTRAÙE, ULMENWEG,
STRAÙE DES FRIEDENS, UNS HÜSUNG

FÜR DEN BEREICH AM ULMENWEG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Dezember 2018

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsing für den Bereich am Ulmenweg

Die Stadt Klütz stellt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf, um im inneren Bereich des Plangebietes auf neue Zielsetzungen zur Bebauung innerhalb des Gebietes zu reagieren.

Eine private Anfrage wird zum Anlass genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überprüfen und eine ergänzende Bebauung unter Würdigung der städtebaulichen Struktur vorzusehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 17.12.2018 (?) den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ für den Bereich am Ulmenweg gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Planungsziele wurden formuliert.

Die Zielsetzungen bestehen darin, anstelle einer bisher festgesetzten Fläche, zum Teil bereits als Baugrundstück, zum anderen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstgarten, eine weitere Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Berücksichtigt wird dabei die vorhandene Umgebungsbebauung. Vorteilhaft wirkt sich die straßenbegleitende Bebauung entlang des Ulmenweges aus.

Die Festsetzungen zur Nutzung basieren auf den Ursprungsfestsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.

Unter Berücksichtigung der konkreten Standortanforderungen wird lediglich der Höhenbezugspunkt neu festgesetzt, mit einer Höhe von 12,00 m HN 76. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraumes und Rahmens für das schmale Grundstück durch die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze weitgehend offengehalten.

Die maßgebliche Änderung besteht somit darin, auf dem Baugrundstück im Zuge der Innenentwicklung eine weitere Bebauungsmöglichkeit zuzulassen. Die übrigen Festsetzungen des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 werden nur gering geändert.

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsing für den Bereich am Ulmenweg

Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorgesehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden. Es ist vorgesehen, diese zu nutzen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann.

Von der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Klütz für das Gebiet „Am Steigstück“ zwischen Schloßstraße, Ulmenweg, Straße des Friedens, Uns Hüsing für den Bereich am Ulmenweg wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Klütz am gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Guntram Jung
Bürgermeister
der Stadt Klütz

Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Klütz durch das

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