

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/17/12117			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 12.12.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg südlich der Landesstraße zwischen dem Bebauungsplan Nr. 23 "Dat oole Hus" und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage hier: Billigung des Vorentwurfs				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz für den Teilbereich in Wohlenberg sollen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen städtebaulich neu geordnet werden und unter Berücksichtigung der Anforderungen an den gewerblichen Betrieb neu geplant werden. Die Planungsvorstellungen liegen darin, den Parkplatz planungsrechtlich abzusichern und im rückwärtigen Bereich eine ergänzende Wohnbebauung vorzubereiten. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die vorhandenen gewerblichen und Wohnnutzungen werden innerhalb des Bereiches und innerhalb des Mischgebietes entsprechend berücksichtigt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde geprüft. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht anwendbar. Deshalb wird der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Folgende Belange sind im Aufstellungsverfahren zu prüfen:

- Auswirkungen auf die Umgebung,
- Berücksichtigung der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohn- und Feriennutzung,
- Nachweis der Verträglichkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse als Plausibilitätsdarstellung ohne eine zusätzliche Prüfung,
- Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände.

Im Vorfeld der Planung hat sich bereits herausgestellt, dass eine Alternativenprüfung für die Standortwahl des Parkplatzes und der beabsichtigten gewerblichen Einrichtung (Eisdiele) nicht realistisch ist. Der Betrieb der Eisdiele ist unmittelbar an das vorhandene Wohnhaus gebunden und deshalb ist die Verträglichkeit auf dem Grundstück und mit der vorhandenen städtebaulichen Umgebung nachzuweisen.

Mit den Vorentwürfen sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen und die Planung ist mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

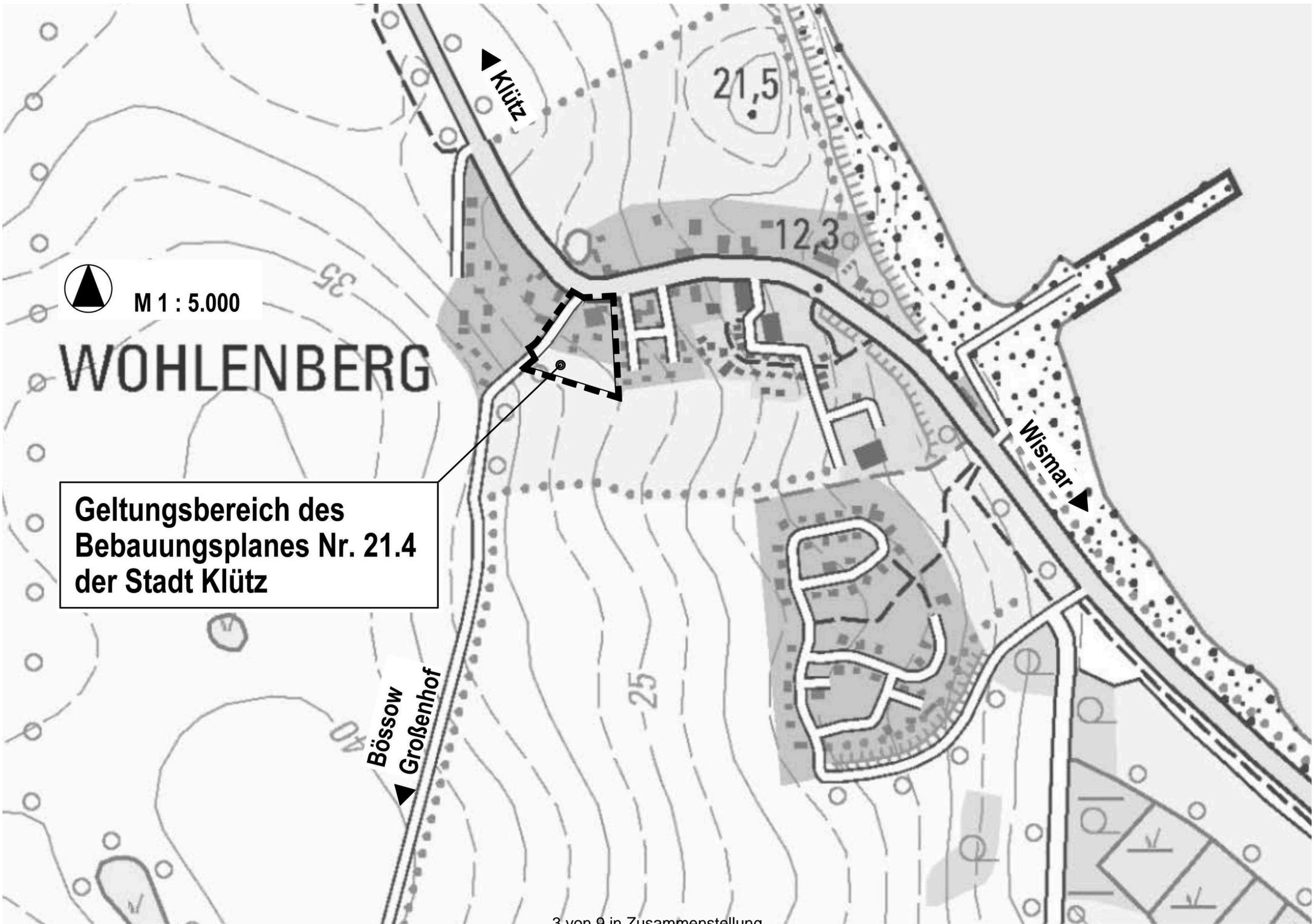
1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21.4 wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich: durch die Landesstraße (L 01) "An der Chaussee",
 - östlich: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am "Reethausweg" Nr. 1, 2a, 2b, 5, 6, 11,
 - südlich: durch Flächen für die Landwirtschaft (Ackerflächen),
 - westlich: durch den Weg in Richtung Großenhof und Bössow bzw. durch das Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus".Die Planbereichsgrenzen sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten werden vom Antragsteller getragen

Anlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes



M 1 : 5.000

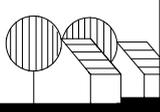
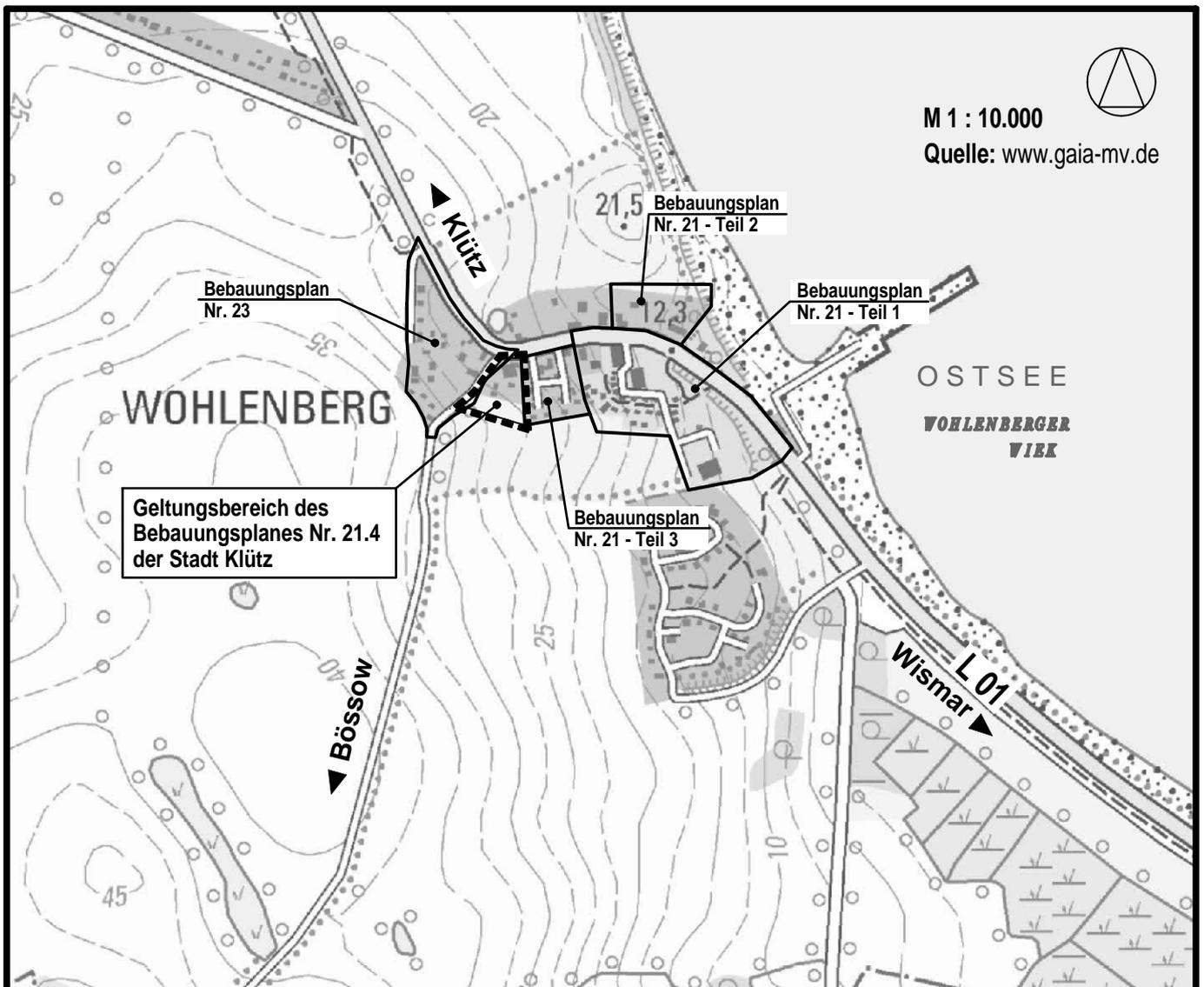
WOHLENBERG

**Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 21.4
der Stadt Klütz**

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg
SÜDLICH DER LANDESSTRAßE ZWISCHEN
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUS“
UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg



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

Planungsstand: 21. Dezember 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg
SÜDLICH DER LANDESSTRASSE ZWISCHEN DEM
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOLE HUS“ UND
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg

LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 500



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg
SÜDLICH DER LANDESSTRASSE ZWISCHEN DEM
BEBAUUNGSPLAN NR. 23 „DAT OOle HUS“ UND
DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg

TEIL A - PLANZEICHNUNG

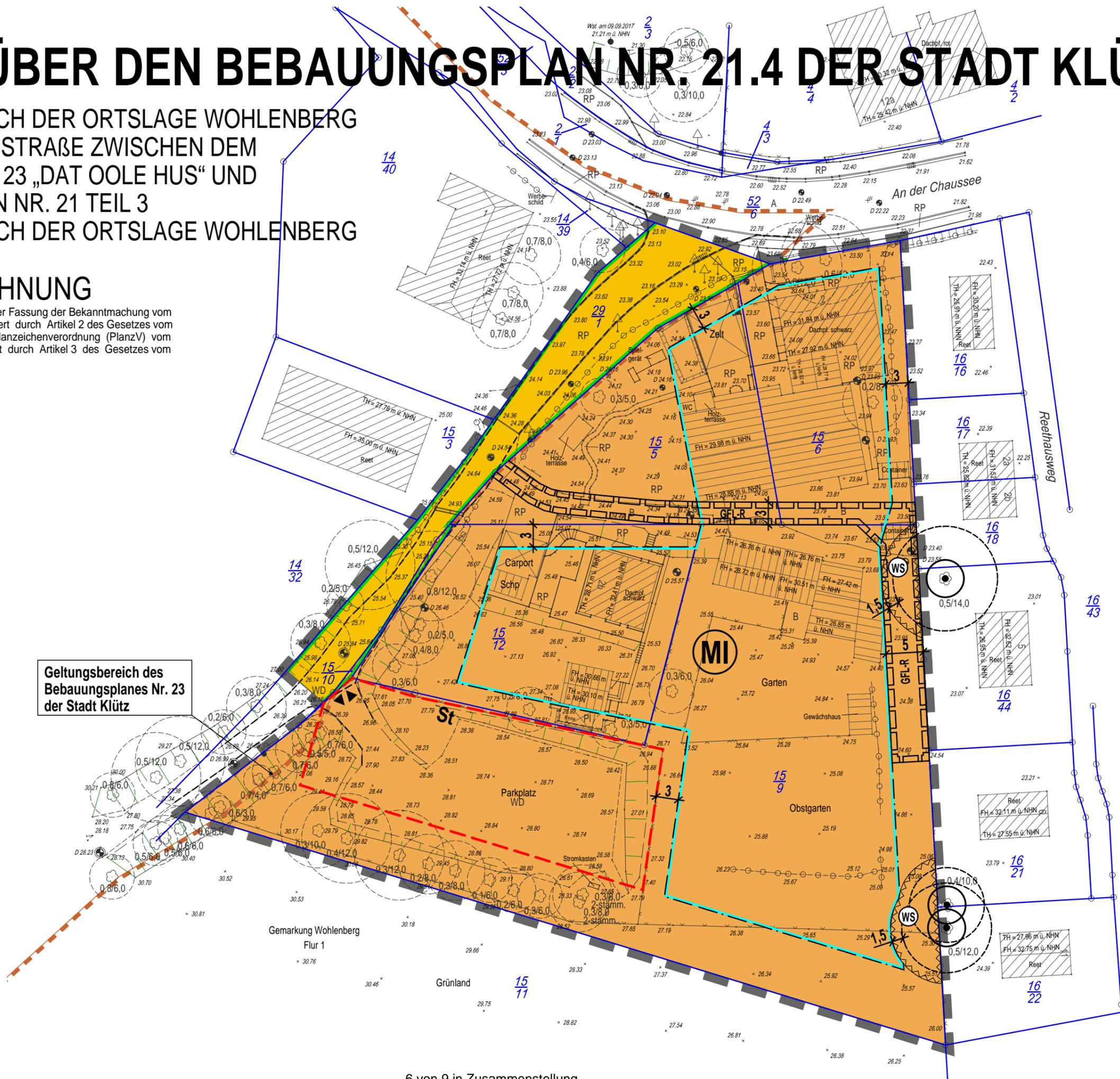
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	MI
Art der Nutzung	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,50 m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 und 21a BauNVO

TH_{max} 4,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO

o

offenen Bauweise



Baugrenze



VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrt

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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume (außerhalb des Plangebietes)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St - Stellplätze

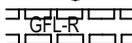
Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB

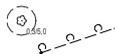
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude



vorhandener Baum / Hecke



vorhandener Zaun / Böschung



vorhandene Schächte / Leuchten

× 24,29

Höhenangabe in Meter ü DHHN92 (NHN)



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 21.4 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurden unter www. sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. ins Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan Nr. 21.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21.4 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 und über die Örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21.4 DER STADT KLÜTZ
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG SÜDLICH DER LANDESSTRAßE
ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 "DAT OOLE HUS" UND DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21
TEIL 3 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLLENBERG
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.