

Lebenslauf zu der Vorlage (SV Klütz/18/12878)**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A der Stadt Klütz
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss****Beschlüsse:
20.11.2018****Bauausschuss der Stadt Klütz**

Frau Hoot vom Planungsbüro Mahnel wird einstimmig Rederecht erteilt.

Sie stellt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vor. Geht im Folgenden darauf ein, dass sich die beiden Varianten damit auseinandersetzen, dass auf den städtischen Flächen geplant wurde. Stellt hierzu ausführlich die Eigentumsverhältnisse dar. Sie geht weiterhin auf die Aufteilung der Grundstücke und der Wegeflächen bzw. Verkehrsflächen ein. Weiterhin geht sie auf folgende Punkte des Text-Teil B ein: Art der baulichen Nutzung, allgemeines Wohngebiet. Zum Maß der baulichen Nutzung führt sie kurz etwas zur Grundflächenzahl aus, sowie zur Höhe der baulichen Anlagen, in Bezug auf den Erdgeschoss-Fertigfußboden. Zur Bauweise teilt sie mit, dass die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig ist. Weiterhin teilt sie die Festsetzungen der Firstrichtungen mit und geht auf die Nebenanlagen ein. Frau Hoot weist darauf hin, dass es zielführend ist auf max. 4 Wohneinheiten zu begrenzen.

Nach der Vorstellung wird die Vorlage zur Diskussion gestellt. Die Ausschussmitglieder äußern, dass sie die Grünflächen, wie schon in vorheriger Sitzung, gerne den Grundstücken zuschlagen würden (im oberen Bereich zur Bahnhofstraße). Es soll mit den Investoren gesprochen werden, ob Interesse besteht, Flächen von den Privaten zu erwerben. Es handelt sich hier um die Flurstücke 217/3, 216/1 und 216/2. Es muss grundsätzlich geklärt werden, ob die Flächen mit überplant werden sollen. Ansonsten zieht es ein gesondertes Planverfahren nach sich, sofern das Beteiligungsverfahren abgeschlossen ist.

Der Bürgermeister wird somit beauftragt, Gespräche mit den Investoren zu führen. Eine Klärung soll bis zur kommenden Stadtvertretung vorliegen. Grundsätzlich sprechen sich die anwesenden Bauausschuss-Mitglieder für die Variante 1) aus. Hier spielt es aber eine Rolle, ob die privaten Flächen mit überplant werden sollen, sodann muss in der Stadtvertretung die Beschlussempfehlung geändert beschlossen werden. Das Planungsbüro Mahnel ist kurzfristig zu informieren, ob zur Stadtvertretung die empfohlene Variante 1) vorzulegen ist, bzw. eine geänderte Variante, wo die privaten Flächen mit überplant sind. Im Folgenden werden die örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen erörtert.

Es wird festgelegt, dass eine Dachneigung von 25 – 45° Dachneigung gewünscht ist. Die Dacheindeckung im roten Farbspektrum, ziegelrot und harte Bedachung. Gauben- und Dachaufbauten sollen nach der Festsetzung der Gestaltungssatzung erfolgen. Zu den zulässigen Photovoltaikanlagen wird sich daraufhin verständigt, dass aufgenommen werden soll, im Text-Teil, dass ein Nachweis der Reflektion vorgelegt werden muss. Dieses wird das Planungsbüro Mahnel noch abprüfen, wie man das in einem Text-Teil des Bebauungsplanes integrieren kann. Bei Nebengebäuden sind u.a. Flachdächer und Gründächer zulässig. Die Fassaden sind aus Klinkern zulässig, sowie als Putzflächen. Hierzu soll eine Reglementierung stattfinden, dass jede Fassade einen gewissen prozentualen Anteil an Klinkern haben soll. Die bisher unzulässigen Sparverblender sollen als zulässig erklärt werden. Zu den Fassadenflächen aus Holz, sowie den Fassaden der Nebengebäude stimmen die Bauausschuss-Mitglieder den Vorschlägen des Planungsbüros Mahnel zu. Ebenfalls zu den Ausführungen Mülleinfriedung und Ordnungswidrigkeiten.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Klütz empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Die Stadt Klütz fasst den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a auf der Grundlage des § 13b BauGB.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen. **Hier sollen vorab in den Text-Teil sowie in den Teil A die vorgenannten Änderungen aus dem Sachverhalt mit eingearbeitet werden.**
3. Das Plangebiet in Klütz für das Gebiet am Bahnhof wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch das Areal des Bahnhofes für den "Klützer Kaffeebrenner",
 - im Osten: durch die bereits bebauten Grundstücke der Schloßstraße 45 bis 55 und 55a sowie der Bahnhofsstraße 2 und 3,
 - im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland),
 - im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

17.12.2018

Stadtvertretung Klütz