

Stadt Klütz

| | | | | |
|--|--|----|------|------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: SV Klütz/19/13761 | | | |
| Federführend: Bauwesen | Status: öffentlich Datum: 27.08.2019 Verfasser: Schultz, Maria | | | |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde | | | | |
| Billigung des Vorentwurfes | | | | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium | Teilnehmer | Ja | Nein | Enthaltung |
| Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz | | | | |

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde in der Sitzung der Stadtvertretung am 20. Mai 2019 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Juni 2019 ortsüblich bekannt gegeben.

Die Zielsetzungen wurden mit den Antragstellern abgestimmt. Für den nördlichen Bereich geht es darum straßenbegleitend ein zusätzliches Gebäude gemäß Rahmenplankonzept zur Entwicklung der Ortslage Hofzumfelde zu entwickeln. Rückwärtig sollen Möglichkeiten für Stellplätze geschaffen werden. Für diesen Bereich ist eine Zufahrtsregelung zur Landesstraße mit den zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen. Eingriffe in den Baumbestand sind zu bewerten.

Für den südlichen Teil des Bebauungsplanes kommt es zu einer Regelung des baulichen Bestandes. Zusätzlich sollen in dem straßenbegleitenden Gebäude Möglichkeiten für die Neubebauung geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich sollen Voraussetzungen für ein Wohnhaus geschaffen werden.

Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Anlagen sicherzustellen. Die Regenwasserableitung soll über gedrosselte Ableitung und Rückhaltungen auf den privaten Grundstücken geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Ortslage Hofzumfelde. Der Planbereich wird begrenzt:
 - im Norden durch vorhandene Baugrundstücke der Ortslage Hofzumfelde, die über einen Stichweg und die Landesstraße erschlossen werden,
 - im Osten durch die Landesstraße,
 - im Süden und im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

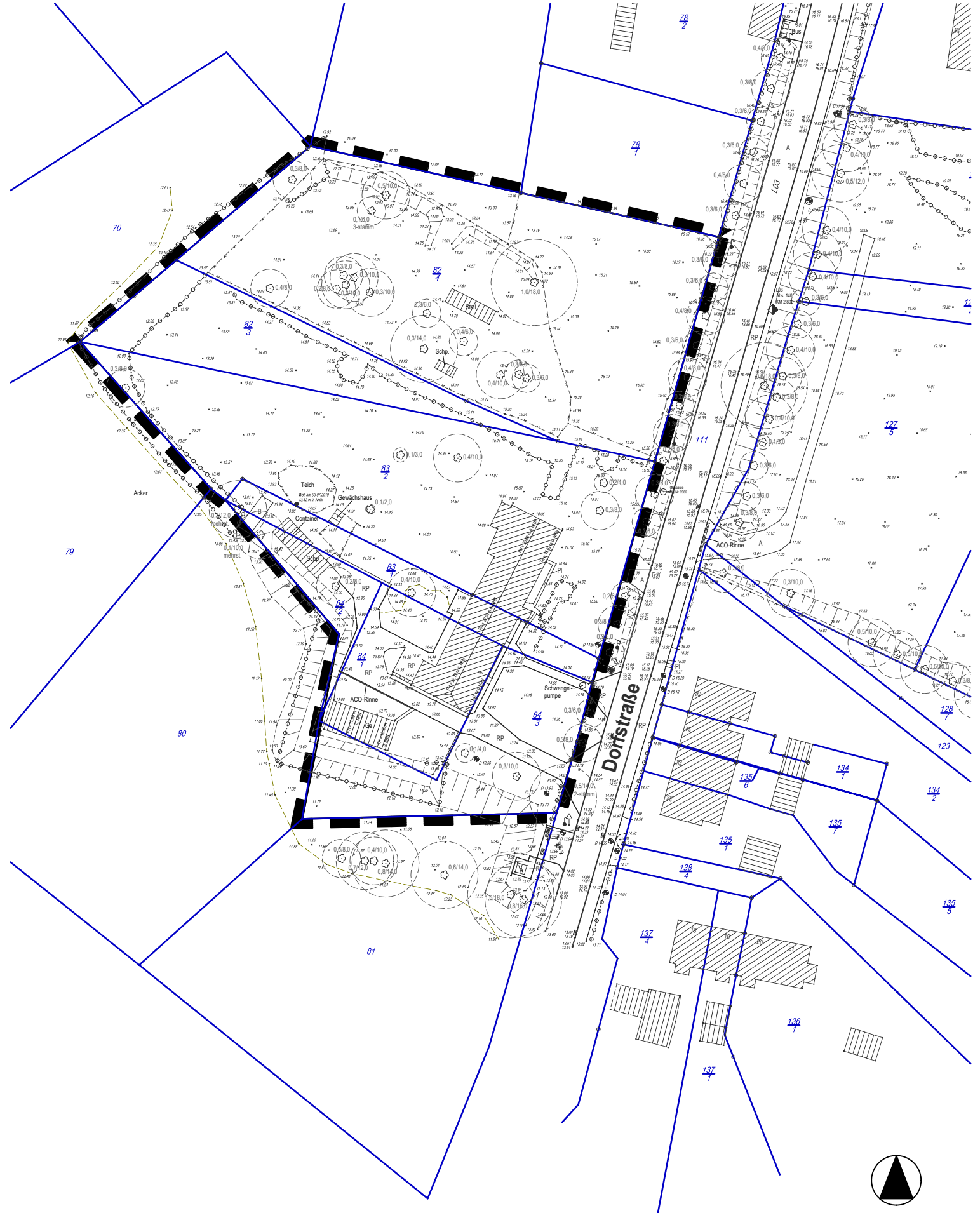
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
4. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|---|---|
| Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung) | |
| | |
| | Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. |
| | durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: |
| | durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto: |
| | |
| | über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen |
| | unvorhergesehen und |
| | unabweisbar und |
| | Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen): |
| | |
| Deckung gesichert durch | |
| | Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto: |
| | |
| | Keine finanziellen Auswirkungen. |

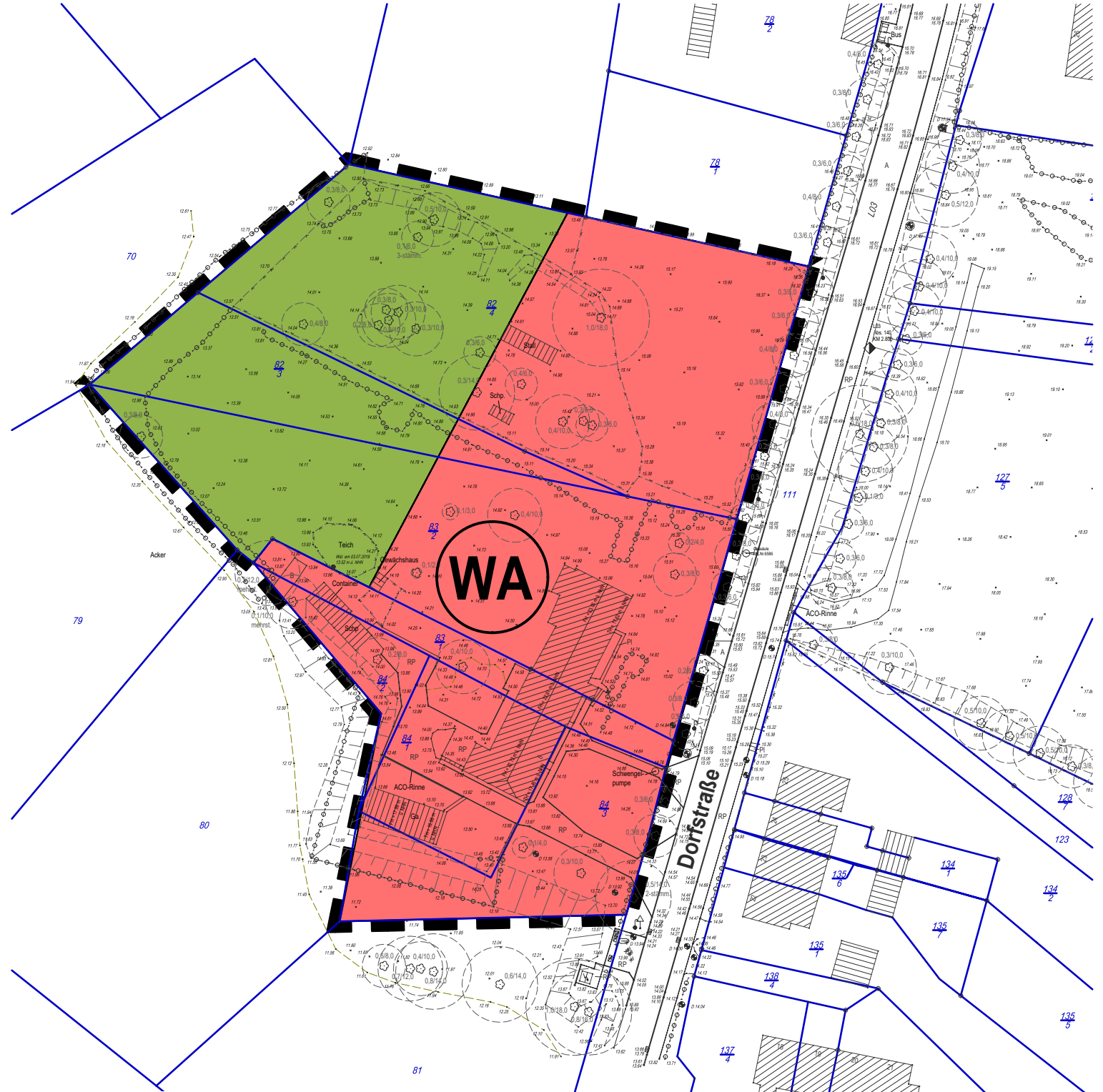
Anlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes (wird auf der Sitzung vorgestellt)



M 1 : 1.000

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41
der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich
der Ortslage Hofzsumfelde**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO |
| | GRÜNFLÄCHEN Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz | § 9 Abs. 7 BauGB |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|--|------------------------------------|
| | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | vorhandener Zaun |
| | vorhandene Böschung |
| | vorhandene Gehölze / Baum |
| | vorhandene Gebäude |



M 1 : 1.000

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41
der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich
der Ortslage Hofzumfelde**



M 1 : 1.000

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41
der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde
Städtebauliches Konzept
Planungsstand 05. September 2019**

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE HOFZUMFELDE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,22 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhaut- flächen
- Oberkante Gebäude: höchster Punkt des Gebäudes; dieser kann auch durch die Attikaoberkante bestimmt sein.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Traufhöhe wird als Höchstmaß festgesetzt:

- für die straßenbegleitende Bebauung im südlichen Baufenster mit maximal 17,62 m ü NHN,
- für die straßenbegleitende Bebauung im nördlichen Baufenster mit maximal 19,50 m über NHN.

Die Firsthöhe wird als Höchstmaß festgesetzt:

- für die straßenbegleitende Bebauung im südlichen Baufenster mit maximal 23,00 m ü NHN,
- für die straßenbegleitende Bebauung im nördlichen Baufenster mit maximal 24,50 m über NHN.

Für die rückwärtige Bebauung in 2. Reihe im südlichen Baufenster wird eine Gebäudehöhe von 19,00 m ü NHN als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der straßenbegleitenden Bebauung wird in Längsrichtung zur Straße festgesetzt.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie – ausgenommen die in der Planzeichnung – Teil A festgesetzten Fläche für die Errichtung von Stellplätzen - unzulässig.

5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland dient der gärtnerischen Nutzung und ist entsprechend anzulegen. Die Anlage von Wegen und Errichtung von Nebenanlagen im Rahmen der Gartennutzung ist zulässig.

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

Entsprechende Festsetzungen werden während des Planaufstellungsverfahrens mit dem Entwurf getroffen.

3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechende Festsetzungen werden während des Planaufstellungsverfahrens mit dem Entwurf getroffen.

4. SCHUTZ DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES

Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, unzulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften werden während des Planaufstellungsverfahrens mit dem Entwurf festgesetzt.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränd-ertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes er-kennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Klütz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.










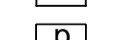
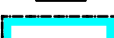



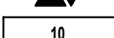
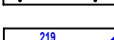

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.



LEGENDE

Städtebauliches Konzept

-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41
-  Vorhabensgebiet
-  Baugrundstücke
-  Bestandsgebäude - Hauptanlage
-  Bestandsgebäude - Nebenanlage/ Garage/ Carport
-  geplante Gebäude - Hauptanlage
-  Gebäude - künftig fortfallend
-  Grünfläche
-  Baum zu erhalten
-  Baumrodung
-  Gartenland
-  private Grünfläche
-  Baugrenze
-  geplante Stellplätze/ Garage/ Carport
-  Ein-/ Ausfahrt
-  Bemaßung in Metern
-  vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

M 1 : 500

**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41
der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde
Städtebauliches Konzept
Planungsstand 09. September 2019**