

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/19/13967			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 29.10.2019 Verfasser: Mertins, Carola			
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

Sachverhalt:

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

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahmen gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz für den südwestlichen Bereich der Ortslage Hofzumfelde weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Vorentwurfsunterlagen (Plan, Textteil, Vorhaben- u. Erschließungsplan)
Begründung Protokollant – oder kann im Amt eingesehen werden

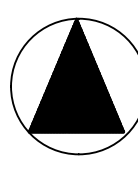
SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE HOFZUMFELDE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). 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).

- siehe Anlage -



M 1 : 500

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B.



Legende	
	Baufläche
	Grünfläche
	Gartenland
	private Grünfläche
	Baum zu erhalten
	Baumbückung
	Baugrenze
	private Stellplätze (St) private Garage/Carport (Ga)
	Ein- und Ausfahrt
	Bemessung in Metern
	vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

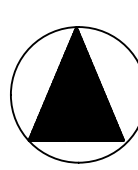
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN		
	Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Gartenland	
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN		
	Erhaltungsschutz für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrengung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carport	Par. 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz	Par. 9 Abs. 7 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandener Zaun	
	vorhandene Böschung	
	vorhandene Gehölze / Baum	
	Bemessung in Metern	
	Höhenangabe in Meter	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	gesetzlich geschütztes Biotop "naturnahe Feldhecke"	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 NatSch-NatV

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom
- Der Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 2019 bis einschließlich 2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift hergebracht werden können. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhält Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit Schreiben vom aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeit und nach vorheriger Terminvereinbarung über diese Zeiten hinaus im Amt Klützer Winkel, Bauamt, nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kennen und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingestellt und konnte dort eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den (Stempel) Unterschrift
- Die Stadtvertretung hat die abgelegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Klützer Winkel am in der Bekanntmachung zur Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Klütz, den (Siegel) Bürgermeister

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



M 1 : 500



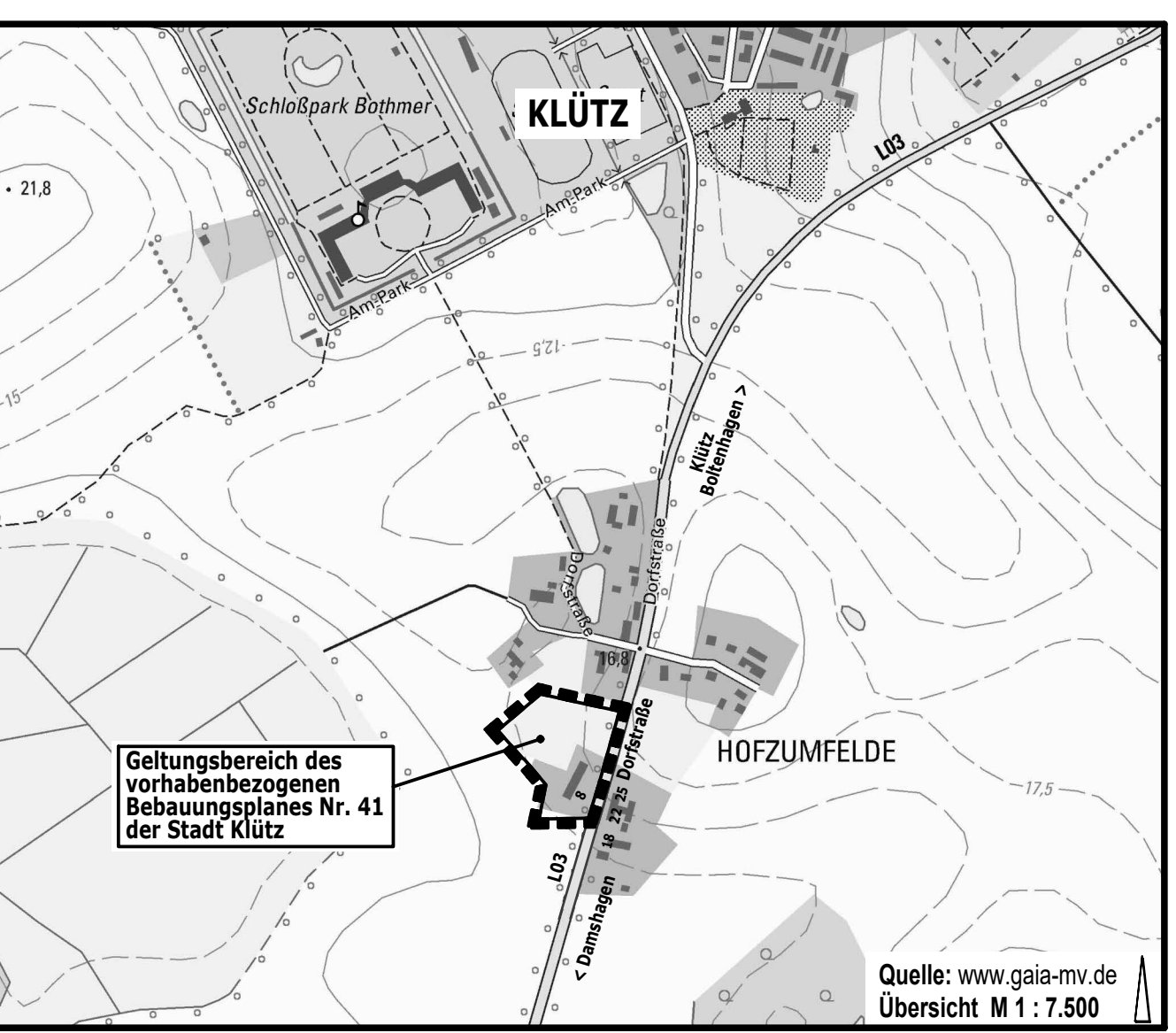
LEGENDE	
	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz
	Vorhabensgebiet
	Baugrundstücke
	Bestandsgelände - Hauptanlage
	Bestandsgelände - Nebenanlage
	geplante Gebäude - Hauptanlage
	Gebäude - künftig fortzufallen
	Grünfläche
	Gartenland
	private Grünfläche
	Baum zu erhalten
	Baumbückung
	Baugrenze
	private Stellplätze (St) private Garage/Carport (Ga)
	Ein- und Ausfahrt
	Bemessung in Metern
	vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Quelle: www.gaia-mv.de



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



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Dreißscheid-Straße 11 | Tel. 03881/705-0
23826 Grevesmühlen | Fax 03881/705-50

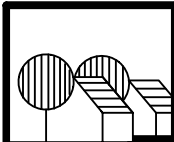
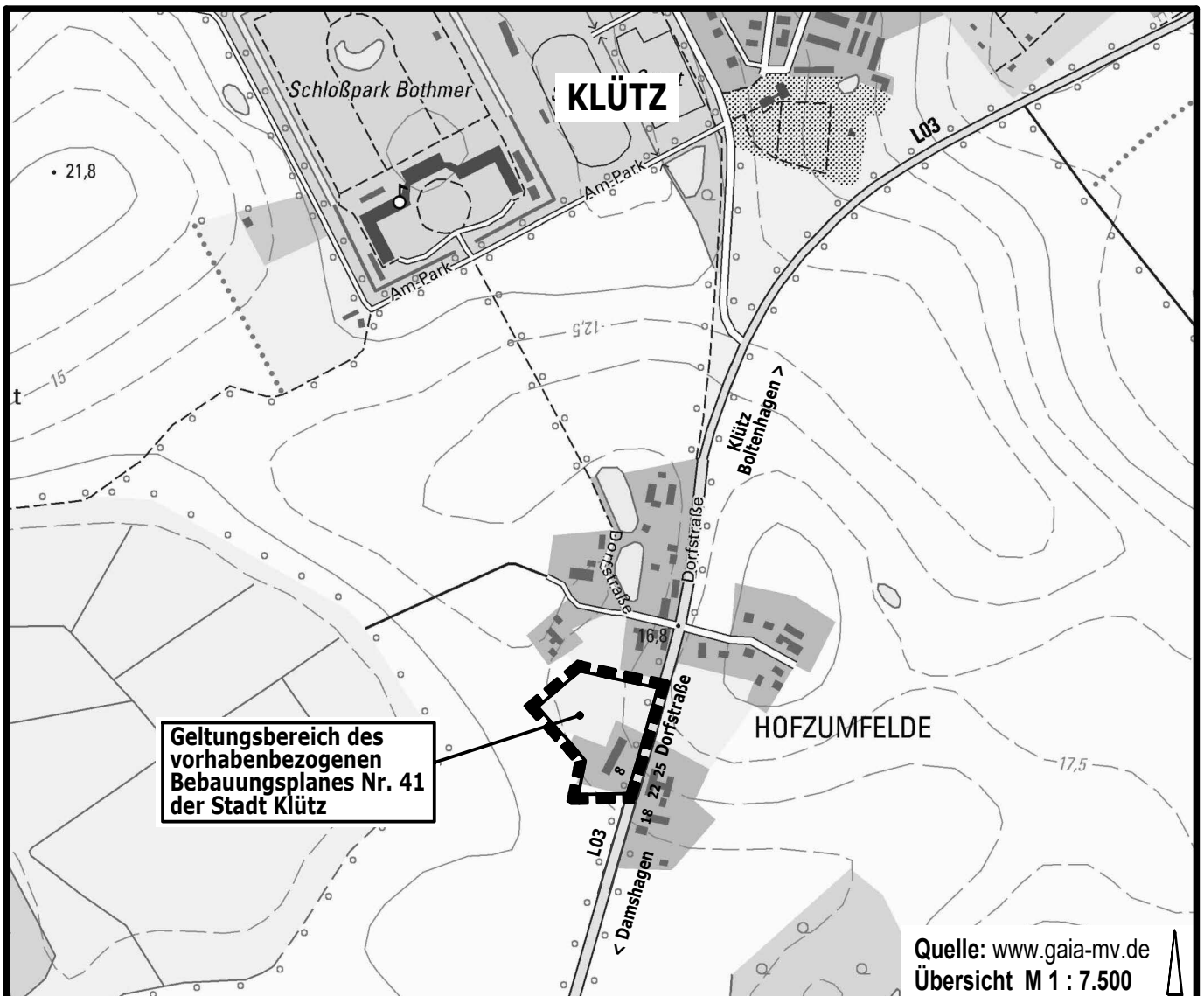
Planungsstand: 16. September 2019

VORENTWURF

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE HOFZUMFELDE

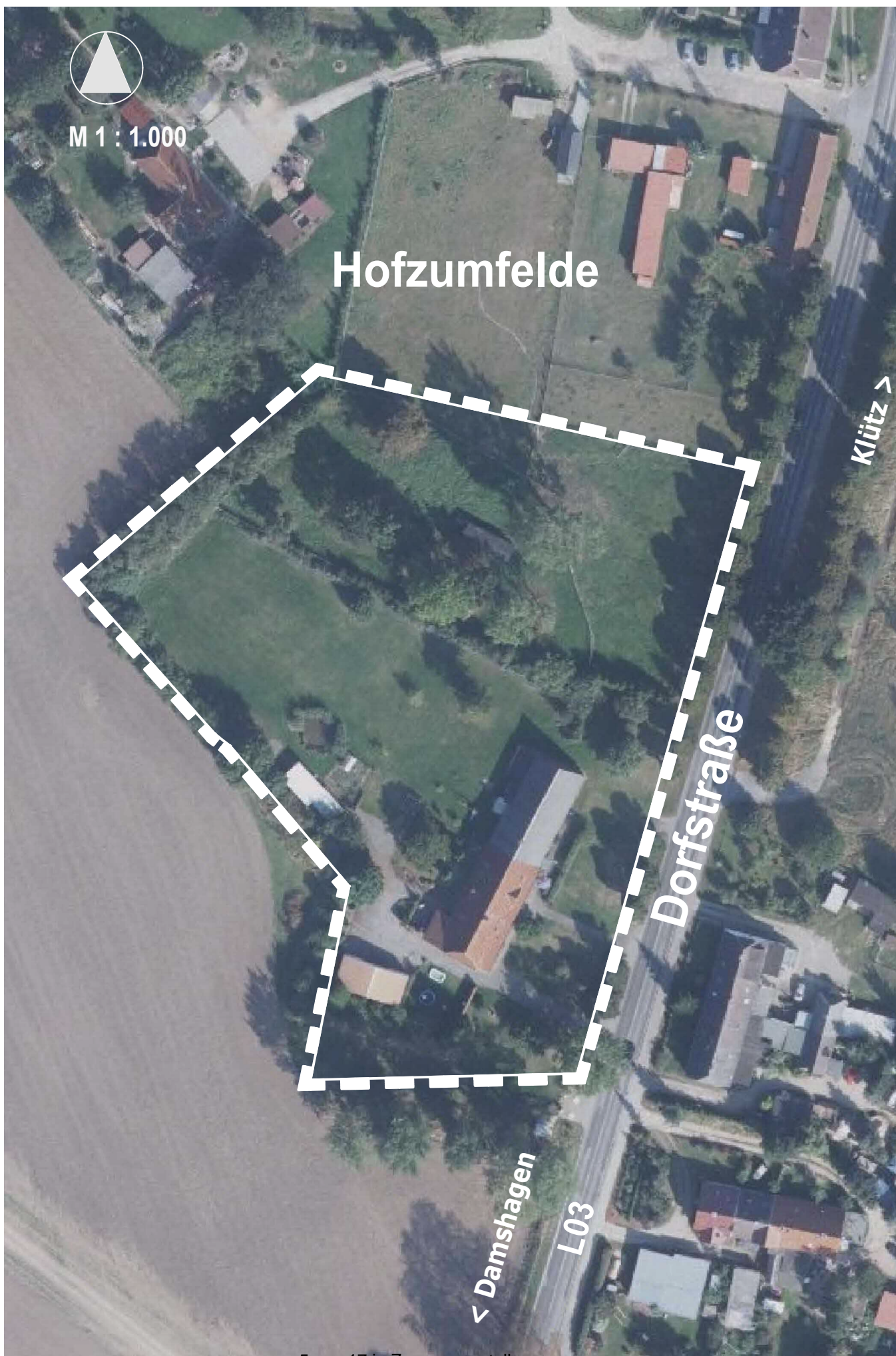


Planungsbüro Mahnel

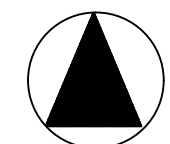
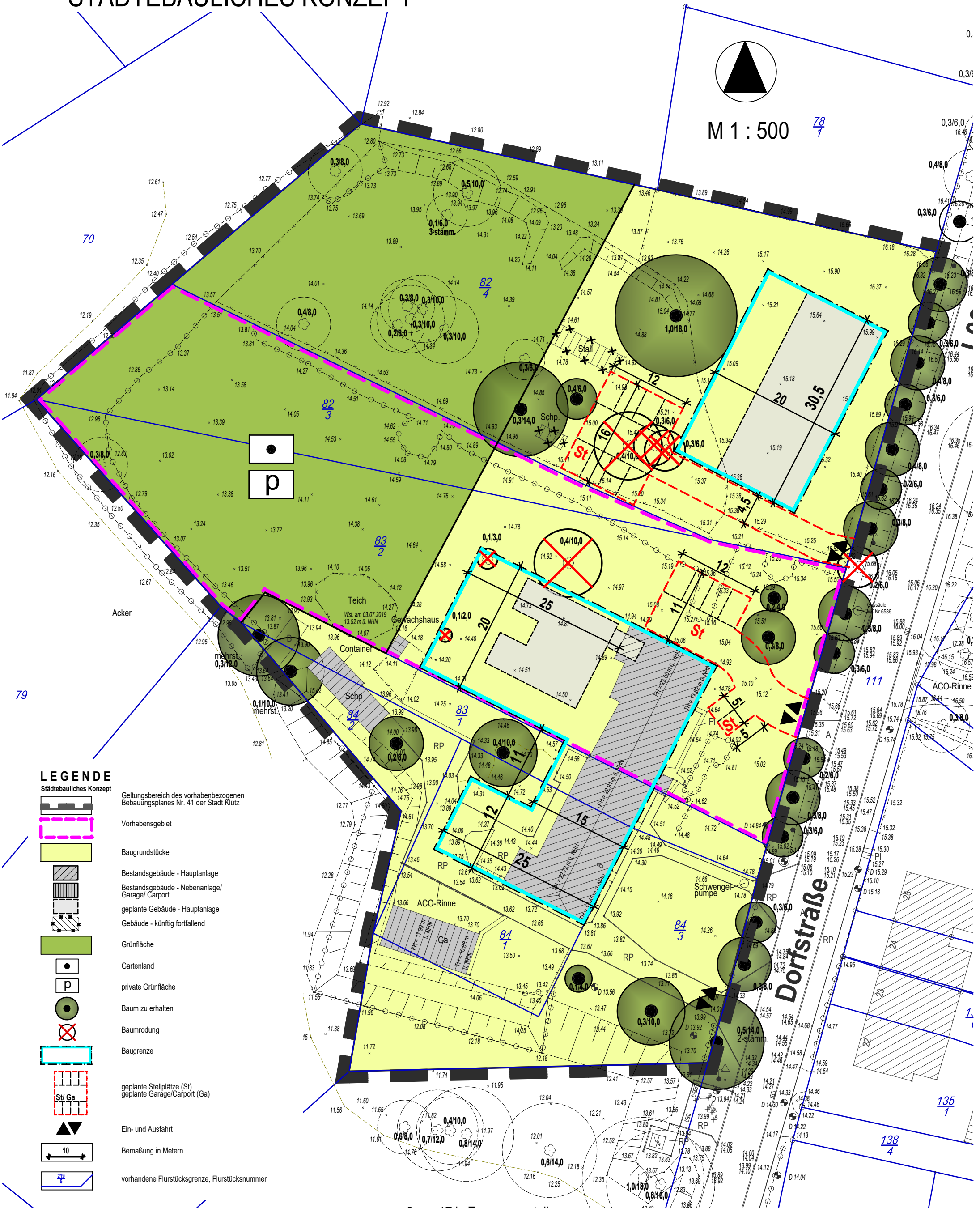
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. September 2019

VORENTWURF



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



M 1 : 500 $\frac{78}{7}$

LEGENDE

- Städtebauliches Konzept**
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz
 - Vorhabensgebiet
 - Baugrundstücke
 - Bestandsgebäude - Hauptanlage
 - Bestandsgebäude - Nebenanlage/ Garage/ Carport
 - geplante Gebäude - Hauptanlage
 - Gebäude - künftig fortfallend
 - Grünfläche
 - Gartenland
 - private Grünfläche
 - Baum zu erhalten
 - Baumrodung
 - Baugrenze
 - geplante Stellplätze (St)
 - geplante Garage/Carport (Ga)
 - Ein- und Ausfahrt
 - Bemaßung in Metern
 - vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO



BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und 23 BauNVO

Baugrenze



VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrt



GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche



private Grünfläche



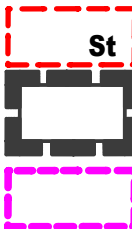
Gartenland



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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhaltungsbebot für Bäume



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carport

Par. 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz

Par. 9 Abs. 7 BauGB

Vorhabensgebiet

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Zaun



vorhandene Böschung



vorhandene Gehölze / Baum



Bemaßung in Metern



Höhenangabe in Meter



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum



künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



gesetzlich geschütztes Biotop "naturnahe Feldhecke"

Par. 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. Par. 20 NatSchAG M-V

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Der Aufstellungsbeschluss ist im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom
3. Der Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 2019 bis einschließlich 2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und erhält Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit Schreiben vom aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung über diese Zeiten hinaus im Amt Klützer Winkel, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist 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, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt für den Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung im Internet auf den Internetseiten des Amtes Klützer Winkel eingestellt und konnte dort eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Klütz, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

12. Der Beschluss über die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Klützer Winkel 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 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE HÖFZUMFELDE GEMÄß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Stadt Klütz am folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

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

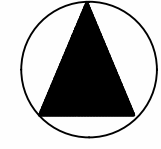
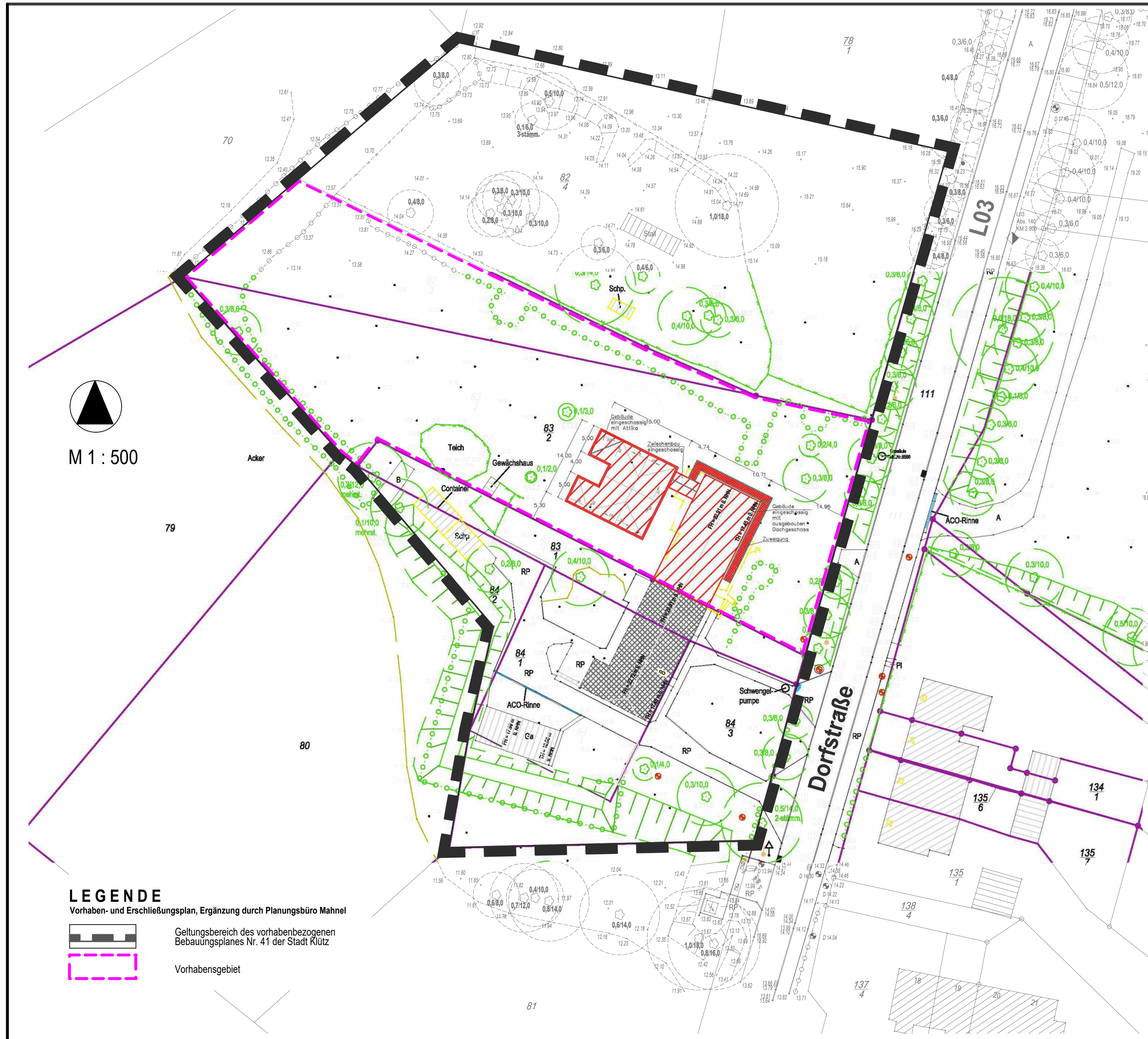
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren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



M 1 : 500

LEGENDE

Vorhaben- und Erschließungsplan, Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz



Vorhabensgebiet

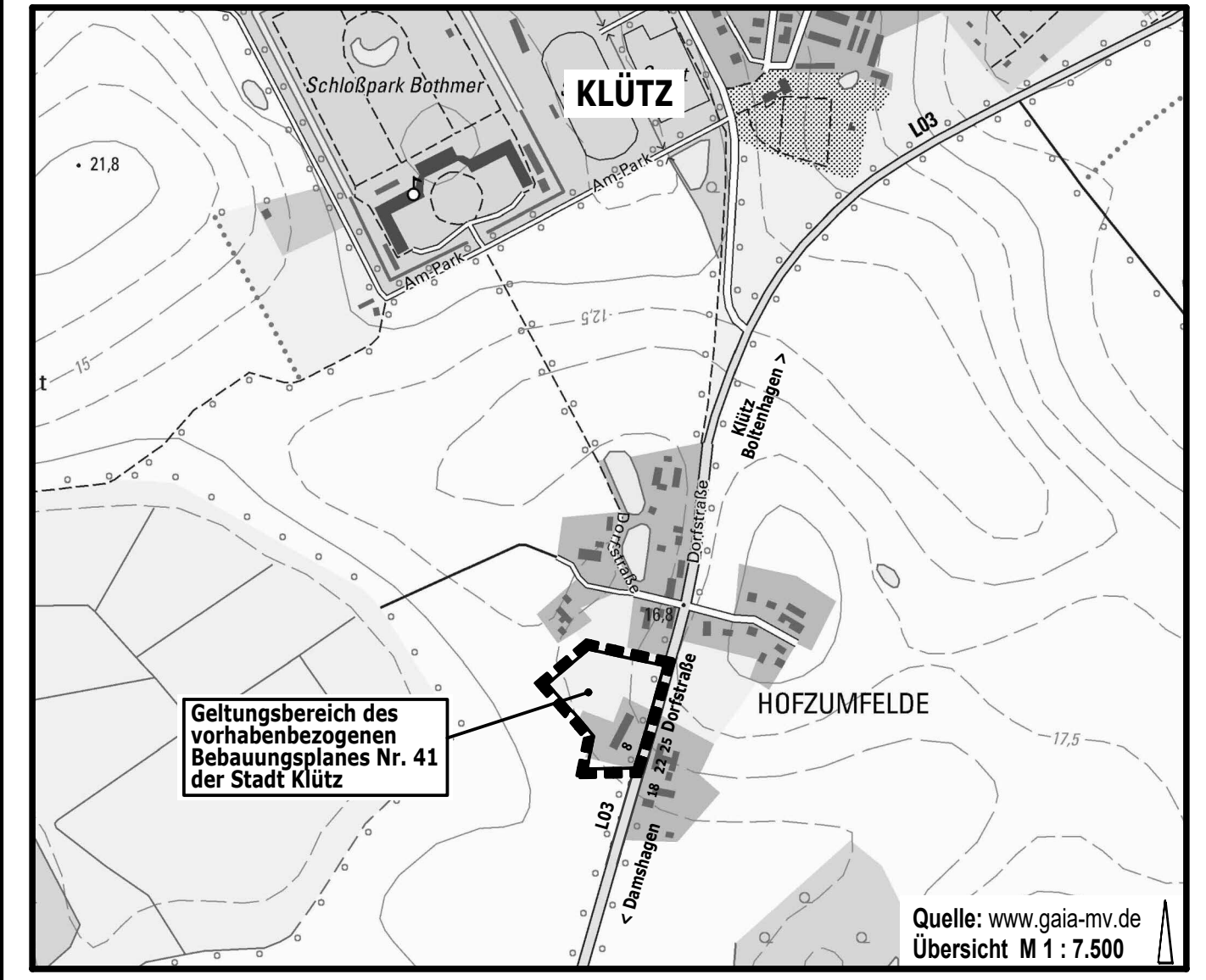
NEUBAU WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE Dorfstraße 6, 23948 Holzumfelde					
Stefanie Lehmann, Henry Yinke 23948 Holzumfelde Dorfstraße 6			BAUPLANUNGSBÜRO SLOPINSKI 23966 WISMAR - SCHULSTRASSE 1 TEL. 03841/215379 - FAX 03841/213583		
LAGEPLAN					
BAUHERR	DATUM	UNTERSCHRIFT	INDEX	MASSSTAB	BLATT-NR.
PLANER	02.10.2019	UNTERSCHRIFT	BY-Nr. 2019-47	1:500	0:1

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT KLÜTZ

FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE HOFZUMFELDE

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

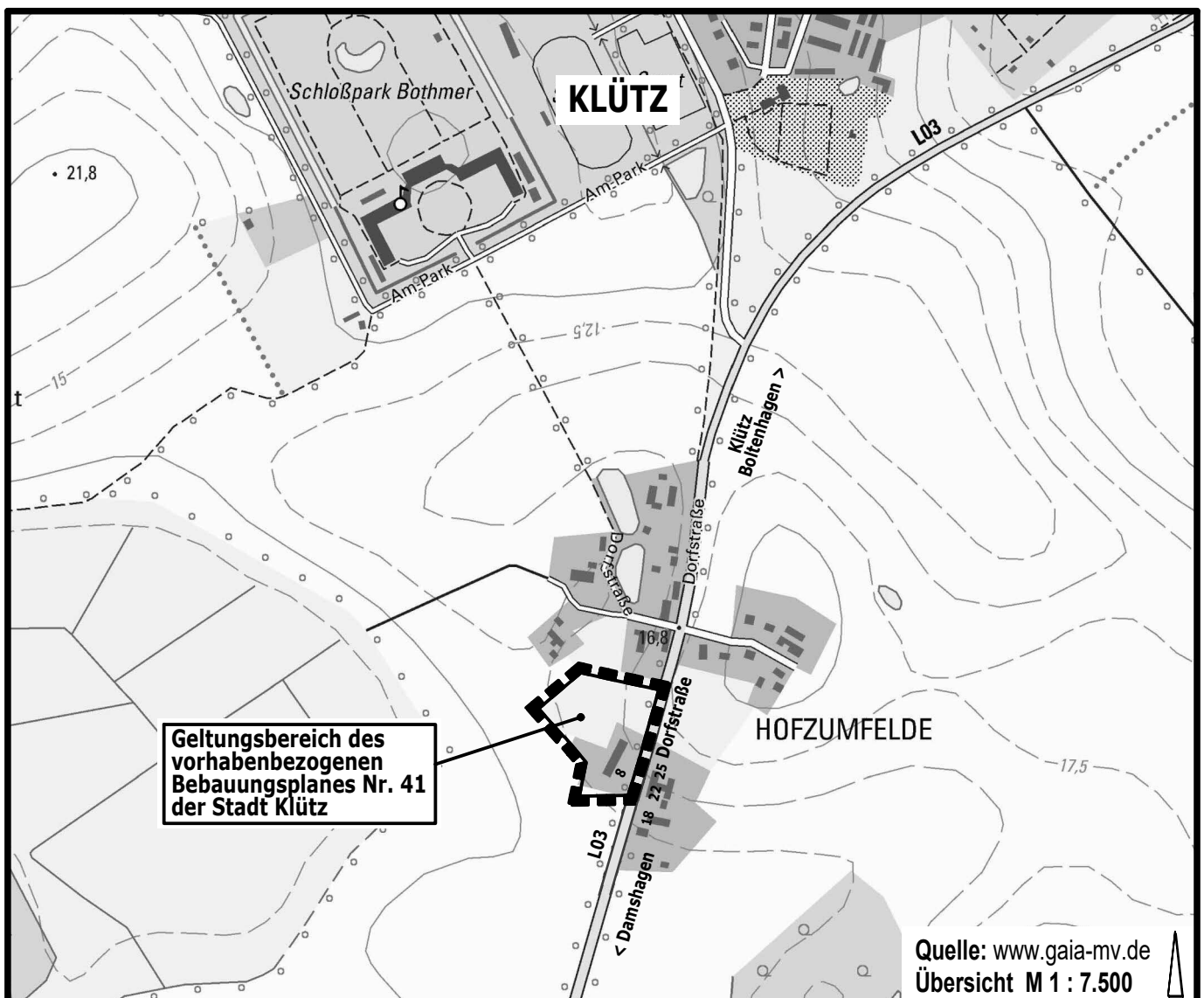


Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11 | Tel. 03881/7105-0
 23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. September 2019
VORENTWURF

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH DER ORTSLAGE HOFZUMFELDE VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

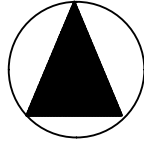


Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. September 2019

VORENTWURF

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



M 1 : 750

LEGENDE

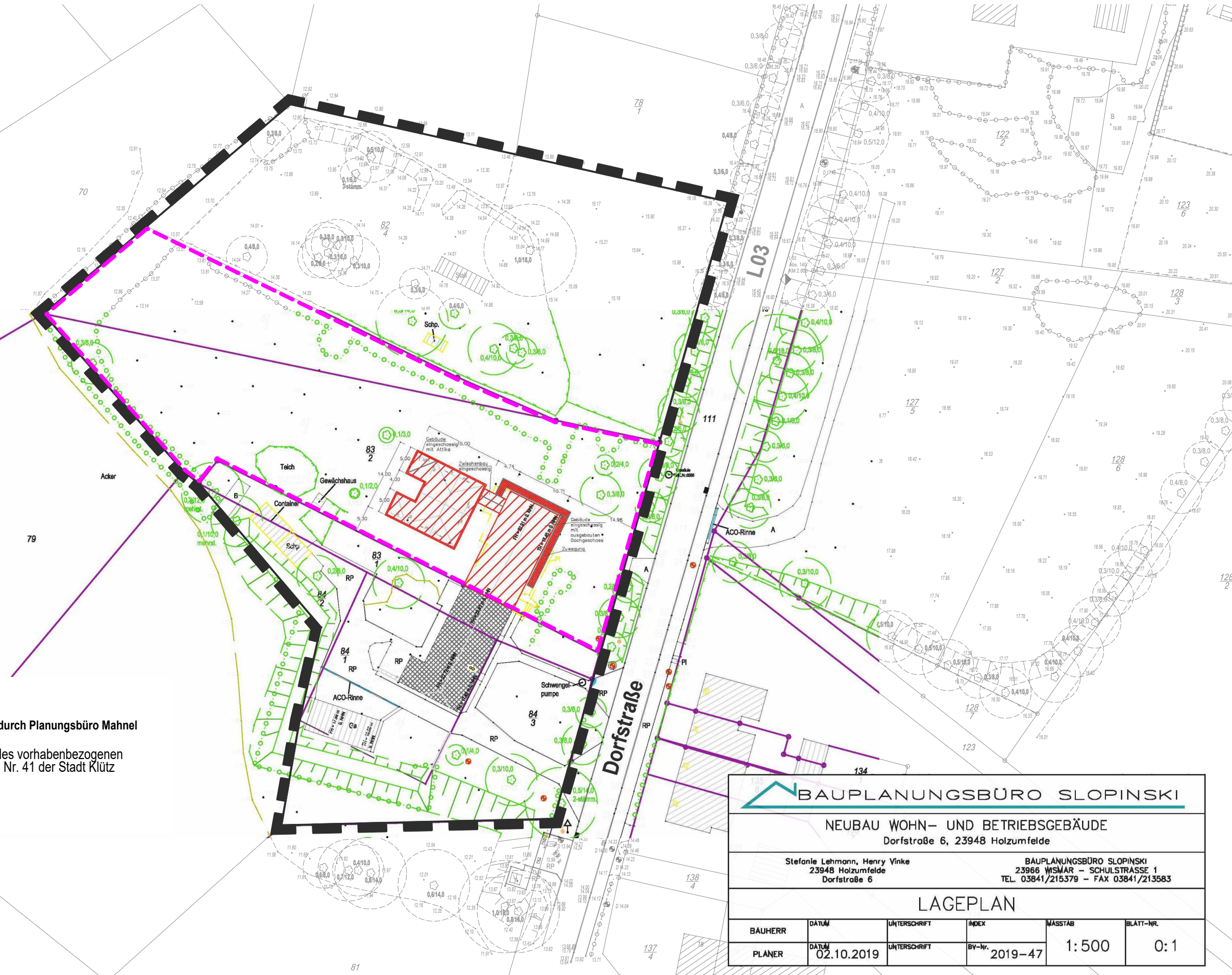
Vorhaben- und Erschließungsplan, Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Klütz



Vorhabensgebiet



BAUPLANUNGSBÜRO SLOPINSKI					
NEUBAU WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE Dorfstraße 6, 23948 Holzumfelde					
Stefanie Lehmann, Henry Vinke 23948 Holzumfelde Dorfstraße 6			BAUPLANUNGSBÜRO SLOPINSKI 23966 WISMAR – SCHULSTRASSE 1 TEL. 03841/215379 – FAX 03841/213583		
LAGEPLAN					
BAUHERR	DATUM	UNTERSCHRIFT	INDEX	MASSTAB	BLATT-NR.
PLANER	02.10.2019	UNTERSCHRIFT	BV-Nr. 2019-47	1:500	0:1