Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/21/112
öffentlich

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 Huus“ und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
Bearbeiter: Katrin Jäger-Bentin	03.11.2021 *Verfasser:* Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	11.11.2021	Ö
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	13.12.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	29.11.2021	N

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hat in ihrer Sitzung am 25. September 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 gefasst. Die Vorentwürfe der Planzeichnung inklusive Teil B-Text und der Begründung mit dem Planungsstand 05.02.2018 wurden für das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden genutzt.

Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Klütz unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Mit den privaten Betroffenen und Einwendern wurden umfassend Abstimmungen geführt. Hierbei wurden die Erkenntnisse aus der verkehrstechnischen Untersuchung und der Schallimmissionsprognose für den Lärm von der Stellplatzanlage genutzt. Eine Grenzfeststellung für die öffentliche Straße fand statt, die sowohl die Belange der Privaten als auch der Öffentlichkeit berücksichtigt. Der Beschluss zur Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen, der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung war die Anregung des Landkreises zu prüfen, inwiefern ein Mischgebiet gerechtfertigt ist.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen für den Heizungs- und Sanitärbetrieb, für die Eisdiele und ggf. eine weitere gewerbliche Ansiedlung

(Fahrschule) wird daran gedacht, die bauliche Nutzung als Mischgebiet festzusetzen. Die Alternative wäre innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, es handelt sich jedoch um eine kleine Fläche, die gewerblichen Einrichtungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zuzulassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Ferienhausbebauung auf der einen Seite und der Mischgebietsnutzung auf der anderen Seite (mit Beherbergungsnutzung) vorzugsweise das Mischgebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass dauerhaft eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorhanden sein muss.

Innerhalb des Plangebietes wird der Fußweg entsprechend berücksichtigt, der von der Stellplatzanlage zur Eisdiele führt. Dieser trägt maßgeblich zur ordnungsgemäßen Nutzung der Stellplatzanlage bei. Die verkehrliche Anbindung ist unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme vorzusehen und ggf. ist eine Wartepflicht für ein- oder ausfahrende Fahrzeuge vorzusehen. Die Manövrierbarkeit ist gegeben.

Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzanforderungen wird die Baumbilanz gefertigt und der erforderliche Ausgleich bestimmt.

Artenschutzseits sind in dem anthropogen vorbelasteten Bereich keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Die allgemeinen Anforderungen an Rodungszeiten und Anforderungen an Brutvögel, Amphibien und Reptilien werden entsprechend unter Hinweisen mit dargestellt.

Unter Berücksichtigung der geringen zusätzlichen Kapazitäten wurde beurteilt, dass die Natura 2000-Schutzgebietskulisse durch das beabsichtigte Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Regenwasserableitung ist durch Baulasten für externe Ableitung zu sichern.

Die Auswirkungen durch Schall wurden entsprechend überprüft. Erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung und die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Die Löschwasserbereitstellung wird nachgewiesen.

Hinsichtlich der Müllentsorgung sind Aufstellflächen an der Landesstraße vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der Zufahrtsstraße bzw. den Weg nach Bössow wurde eine Festsetzung der Katastersituation vorgenommen. Danach verbleibt die öffentliche Straße auf öffentlichem Flurstück. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht beeinträchtigt. Durch die Feststellung des Katasters ergibt sich eine veränderte Situation gegenüber der Beteiligung mit dem Vorentwurf. Die gegenseitigen nachbarlichen Interessen sind berücksichtigt. Eine Teilfläche im Plangebiet südlich an der Straße wird anstelle von privater Grundstücksfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Somit wurde im Zusammenhang mit der Katasterüberprüfung die Grenzziehung klargestellt; dies war eine Anfrage im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr können die Stellplätze genutzt werden. Die An- und Abfahrt wird durch die verbesserte und veränderte Grundstückssituation an der Zufahrt zur Stellplatzanlage verbessert. Die Sichtbeziehung ist gegeben. Es bleibt weiterhin, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme für Zu- und Abfahrtsverkehr vorzusehen ist.

Durch das Ordnungsamt des Amtes Klützer Winkel wurde mitgeteilt, dass sich die Situation wesentlich verbessert hat. Weiterhin wird der Bereich ordnungsseits geprüft. Die Grundflächenzahl soll auf 0,4 festgelegt werden. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist mit maximal 2 WE (Wohneineinheiten) zu regeln. Dies wird kombiniert mit einer Grundstücksgröße je Wohneinheit, wie dies auch in anderen Fällen in der Stadt Klütz bereits praktiziert wurde. Dadurch erübrigt sich, die Baugrenze engmaschiger zu ziehen.

Im öffentlichen Straßenverkehrsraum verbleibt eine kleine Teilfläche, die noch im Privateigentum ist.

Durch das bedingte Baurecht kann nach Aufgabe des Stellplatzes eine adäquate Nutzung innerhalb des Mischgebietes entstehen.

Die Einfriedungen von bestehenden Grundstücken können nach diesseitiger Betrachtung erhalten bleiben.

Die Belange werden entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.4 der Stadt Klütz 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 (Grünland),
   - westlich: durch den Weg in Richtung Großenhof und Bössow bzw. durch das Grundstück An der Chaussee 1 "Dat oole Huus".

3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 21.4 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

6. 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen	
	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.

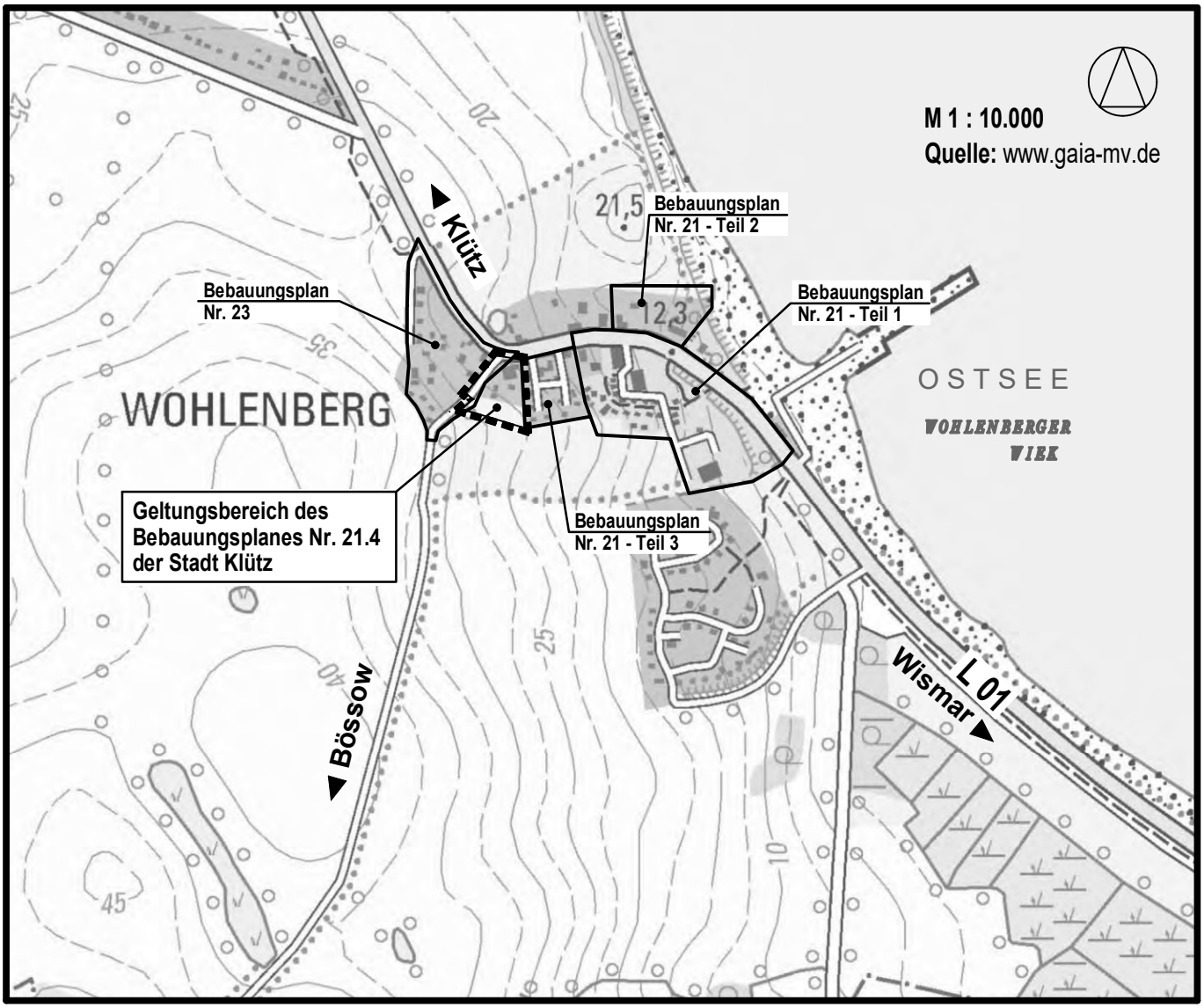
Anlage/n:

1	Planzeichnung -Teil A Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz öffentlich
2	Text- TEIL B Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz öffentlich
3	Ergänzung und Änderung der Festsetzungsvorschläge der Beschlussvorlage Entwurf, Stand 11. November 2021 in Abstimmung mit den Zielsetzungen der Vorhabenträger öffentlich

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 HUUS“ 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

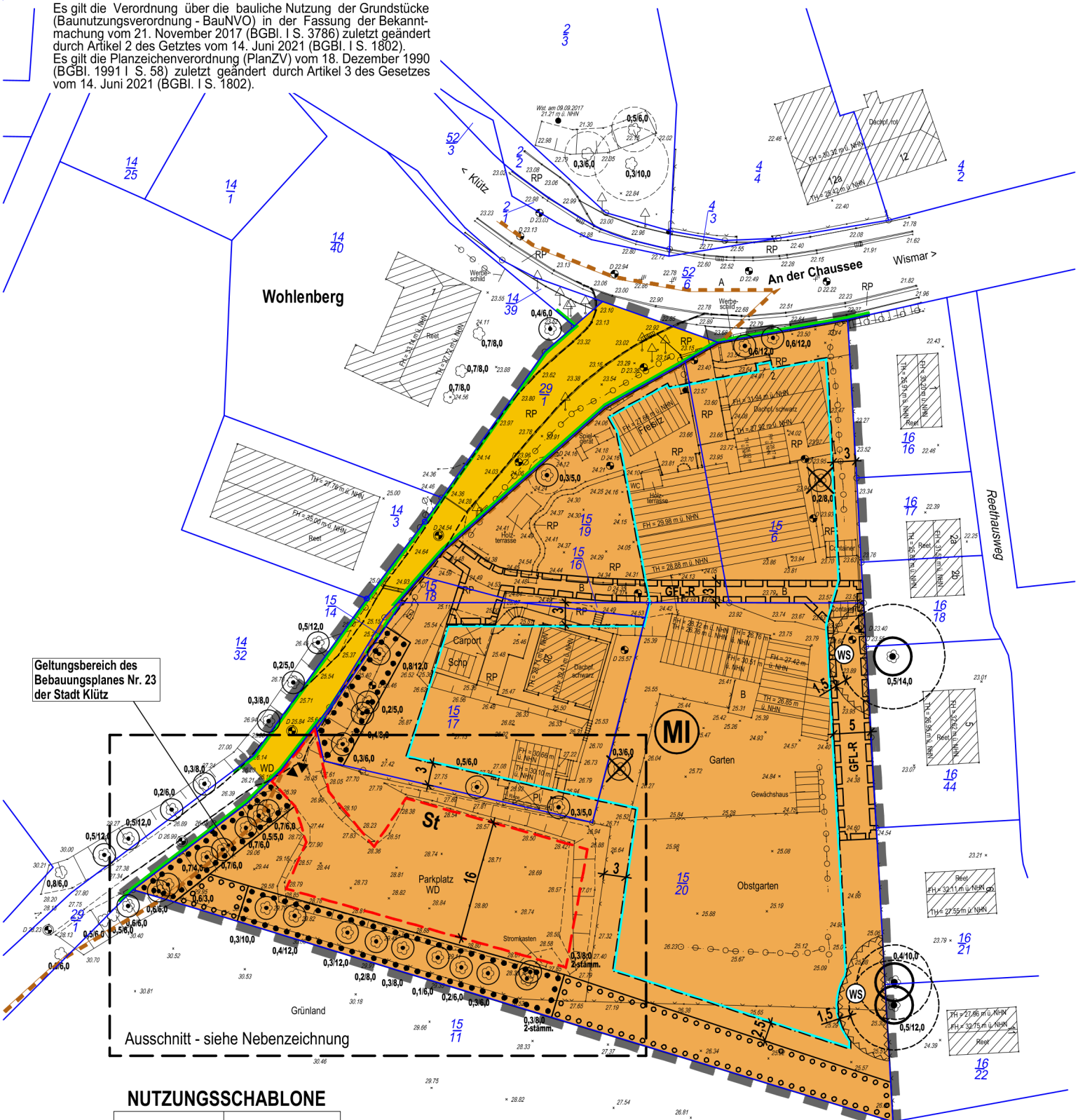
Planungsstand: November 2021

BESCHLUSSVORLAGE ENTWURF

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 HUUS“ UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 21 TEIL 3 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Getztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



NUTZUNGSSCHABLONE

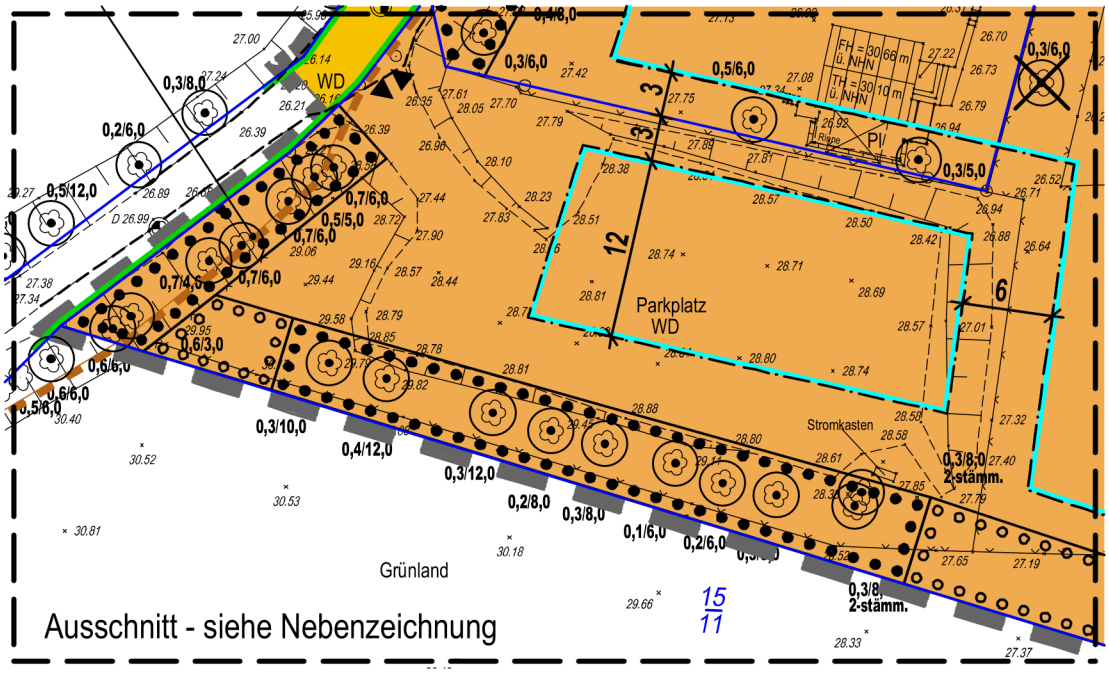
Teilgebiete mit lfd. Nr.	MI
Art der Nutzung	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,50 m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 9,00 m

M 1 : 500

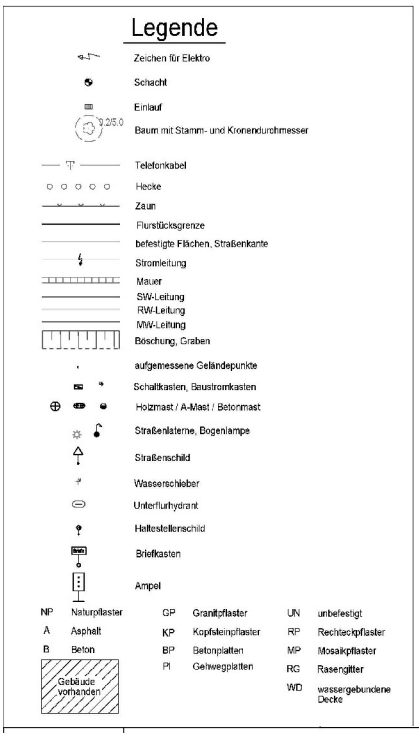
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NEBENZEICHNUNG

Folgenutzung (Bedingtes Baurecht gemäß textliche Festsetzungen)



KARTENGRUNDLAGE:



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. J.-M- Dubbert Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Altes Gutshaus 2, 23968 Grabow b. Wismar Telefon: (038428) 646-0	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: info@vermessung-siwek.de
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	05.02.2018 -- -- -- -- Lage- und Höhenplan_V2_468317_05022018.dwg	01.09.2021 (nur Karasterbestand) 6511-01-3 6511-01-3Grenzen.DWG
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92 (NHN	
Hinweise:	Die dargestellten Flurstücksgrenzen entsprechen der digitalen Flurkarte (NAS - Datei vom 16.08.2017 vom Katasteramt LK Nordwestmecklenburg). Bei Baumaßnahmen im grenznahen Bereich empfehlen wir, diese vorher verbindlich herzustellen.	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiete (gem. Par. 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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume (außerhalb des Plangebietes)	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St - Stellplätze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
WS 4,5	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
GFL-R	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. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

5	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	vorhandener sonstiger Baum

III. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

15/6	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
D 24.16	vorhandene Schächte / Leuchten
× 24.29	Höhenangabe in Meter ü DHHN92 (NHN)

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 ausgelegen. 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 WOHLENBERG SÜDLICH DER LANDESSTRAßE ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "DAT OOLE HUUS" UND DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 TEIL 3 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG
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 Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) 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.

TEIL B – TEXT

**ZUR 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 HUUS" UND DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 TEIL 3 FÜR EINEN
TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**MISCHGEBIET
(§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
- Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.4 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf dem Flurstück 15/20 darf die Größe der Baugrundstücke 1.000 qm nicht unterschreiten.

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

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig.

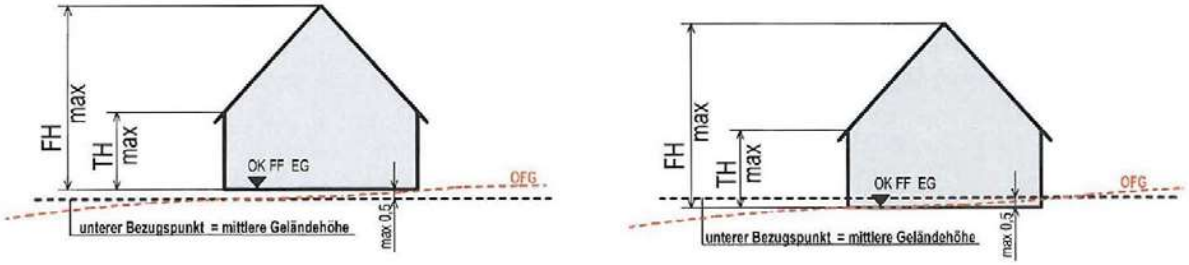
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen (je Einzelhaus max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung) beschränkt.

6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

6.1 Für die Baugrundstücke gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

6.2 Für die Baugrundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe der Gebäude maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

7. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stellplatzanlage innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A ist bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sich die zugehörige Nutzung in Betrieb befindet.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzung gemäß Nebenzeichnung ist erst zulässig, wenn die zur Stellplatzfläche zugehörige Nutzung aufgegeben wurde.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zulässig.

Die Art der Anpflanzung sowie die Pflanzliste und die Pflanzqualitäten werden im weiteren Verfahren mit dem Entwurf festgesetzt.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Für die Hauptbaukörper innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zulässig:
- Symmetrische Sattel-, Krüppelwalmdächer,
- Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachpfannen im ziegelroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit:
  030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 030-40-60,
  040-40-50, 040-40-60, 040-40-67, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60,
  050-50-40, 050-50-50, 050-50-60, 050-60-40, 050-60-50)
  mit einer Dachneigung von 40° bis 45°,
- Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.
- Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.

1.2 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Wintergärten und Erkern.

1.3 Für die Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.

1.4 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen III./ 1.1 bis 1.3 unberührt.

2. FASSADEN

2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und deren Kombination oder deren Kombination mit Holz zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.

2.2 Geputzte Außenwände sind im roten Farbspektrum und im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

2.3 Ziegelsichtige Außenwände sind im roten Farbspektrum zulässig. Außenwände mit Zielgeloberflächen sind auch als geschlämmte Flächen im roten und pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

2.4 Über die unter Ziffer III./ 2.1 und 2.2 aufgeführten Materialien und Farben hinaus sind zur Akzentuierung weitere Materialien, wie z.B. Metall, Naturstein, in einem Anteil bis zu maximal 10% der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig.

2.5 Anbauten, eigenständige Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen, zulässig. Entlang der Landesstraße (L 01) darf die Einfriedung in einer maximalen Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnitts errichtet werden.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale und Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

3. MUNITIONSFUNDE

Es ist nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. 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, Schwerin zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

5. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw., ebenso zur äußeren Gestaltung eines Gebäudes in Form eines Leuchtturmes, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Diese Anforderung gilt gleichermaßen für Baustellenbeleuchtung.

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 Huus“ und dem Bebauungsplan Nr. 21.3 für die Ferienhausanlage

Hier: Ergänzung und Änderung der Festsetzungsvorschläge der Beschlussvorlage Entwurf, Stand 11. November 2021

Ergänzung und Änderung der Festsetzungsvorschläge der Beschlussvorlage Entwurf, Stand 11. November 2021 in Abstimmung mit den Zielsetzungen der Vorhabenträger.

Zu
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
3. Größe der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke darf 650 m² nicht unterschreiten (anstelle 1000 m²). Dies ergibt sich aus der Geometrie und zukünftigen Zuteilung der Gemeinschaftsflächen.

Zu
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
6.3 als Ergänzung

Die Höhenlage des Parkplatzes / private Stellplatzanlage darf maximal 28,25 m über DHHN 92 betragen. Damit verbunden ist ein geringer Abtrag der bisherigen Stellplatzfläche, um eine bessere Zufahrt zuzulassen.

Zu
III. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1. Dächer
1.1

Unter Berücksichtigung der Dacheindeckungen in der Umgebung sollen anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen werden und sind Wunsch der Antragsteller.

Zu
III. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3. Einfriedungen

Aufgrund der vorhandenen Situation an der Landesstraße mit der Mauer, die eine Höhe von 1,20 m hat, geht die Festsetzung bezüglich der Regelung der Höhe von 0,80 m ins Leere. Da ohnehin keine Grundstückszufahrten zusätzlich vorgesehen sind, kann auf den Satz „entlang der Landesstraße (L0 1) darf die Einfriedung in einer maximalen Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnitts errichtet werden“ entfallen.

Grundzüge der Planungsabsicht werden dadurch nicht berührt. Gemäß Empfehlung des Bauausschusses wäre die Vorbereitung für die Stadtvertretung zu veranlassen.

Aufgestellt, 18. November 2021:

Dipl.-Ing. Ronald Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50