

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "AM KLÜTZER BACH" DER STADT KLÜTZ

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 - Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE FÜR DAUERWOHNEN UND FERIENWOHNEN 1-3 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 3 dienen dem Wohnen und dem Ferienwohnen. Das Flächenverhältnis von Dauerwohnen zur Ferienwohnnutzung wird mit je 1 Wohneinheit Dauerwohnen und 1 Wohneinheit Ferienwohnen je Wohngebäude bestimmt.

Der Flächenanteil der Dauerwohnnutzung an der Gesamtnutzung soll mindestens 60% je Grundstück betragen.

Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung. Ausnahmsweise sind zulässig:
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO).

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR DAUERWOHNEN UND FERIENWOHNEN 4 (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 dient dem Wohnen und dem Ferienwohnen. Das Flächenverhältnis von Dauerwohnen zur Ferienwohnnutzung wird mit 50% zu 50% bestimmt. Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

2.1 In den Sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wenn das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss ist.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 40° bis 50° maximal

Vollgeschosse zulässig, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist.

2.3 In den Sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 werden

- bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 30° bis 50° eine maximale Traufhöhe von 6,50 m,
- bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15° bis 30° eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über dem zugehörigen Bezugspunkt festgesetzt.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet werden

- eine maximale Traufhöhe von 4,00 m
- und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m über dem zugehörigen unteren Bezugspunkt festgesetzt.

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig.

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

4.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 4 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 m² nicht unterschreiten.

4.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen 3 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.100 m² nicht unterschreiten.

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

5.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 3 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Es wird festgesetzt, dass

- innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 700 m² nachzuweisen ist,
- innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Ferienwohnen 3 je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 550 m² nachzuweisen ist.

Planungsstand: Entwurf - 7. Mai 2012 - Beschlussvorlage 2

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 sind maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Angerechnet werden Wohnungen, die dem Dauerwohnen dienen und Ferienwohnungen.

Es wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² nachzuweisen ist.

5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzte Wasserfläche ist ausnahmsweise an anderer Stelle innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ungeteilt in gleicher Größe zulässig.

HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

7.1 Für die festgesetzten Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage die in der Planzeichnung -Teil A im jeweiligen Baufeld festgesetzte Bezugshöhe für den unmittelbaren Bereich. Bei zwei zugehörigen Bezugshöhen ist zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren.

7.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den festgesetzten Baugebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden auf der Gebäudeseite des Haupteinganges

des jeweiligen Hauses nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

7.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Sockelhöhe: Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk,
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand
- Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V) 1. DÄCHER

1.1 In den sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen zulässig:
- Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Pultdach.
Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddächer sind symmetrisch auszuführen.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen zulässig:
- Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach.

Planungsstand: Entwurf - 7. Mai 2012 - Beschlussvorlage 3

1.3 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur mit roten bis rotbraunen Dachziegeln/ Dachpfannen oder mit Reet zu decken. Darüber hinaus ist für flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° eine Metalleindeckung zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung.

1.4 Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 30cm sowie am Ortgang max. 40 cm betragen. Ausnahmsweise darf der Dachüberstand für reetgedeckte Dächer diese Maße überschreiten; die Dachüberstände dürfen für Reetdächer an der Traufe und am Ortgang maximal 100 cm betragen.

1.5 Freistehende Nebengebäude in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereichen müssen ein in der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetes Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 20° haben. Sie sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen - wie die Hauptgebäude, Reet, Metalleindeckung oder Bitumendachbahnen zu decken; bei Eingeschossigkeit sind auch begrünte Flachdächer gestattet.

1.6 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

1.7 Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den Achsen darunterliegender Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.

1.8 In den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

1.9 Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp-, Tonnendach-, Fledermaus-, Flachdachgaube zulässig.

1.10 Die seitlichen Außenflächen der Dachgauben sind entweder zu verglasen, verbrettern oder in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden oder mit den Dachziegeln des umgebenden Daches oder mit einer Metalleindeckung verkleidet sein.

1.11 Sämtliche Dachrandelemente wie Dachüberstände, Ortgänge, Unterschläge, Windbretter, Gaubenverkleidungen sind - wenn sie nicht aus Metall sind - ausschließlich in den unten genannten Farben zulässig.

2. FASSADEN UND ÖFFNUNGEN

2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- als gelb-rotes Ziegelmauerwerk/ Fachwerkmauerwerk mit heller Fuge in einem Anteil von mindestens 2/3 der Fassade,
- als geputzte Wandflächen bis zu einem Anteil von maximal 1/3 der Fassade,
- als Holzflächen bis zu einem Anteil von maximal 1/3 der Fassade.

Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z. B. Metall, Naturstein zulässig.

2.2 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

2.3 Untergeordnete Anbauten, wie Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben dem gelb-roten Ziegelmauerwerk auch in Holz, geputztem Mauerwerk oder als dunkle Metallkonstruktionen zulässig.

2.4 An Gebäuden, deren Erdgeschossfußboden im Mittel mehr als 30 cm über dem straßenseitig angrenzenden Gebäude liegt, sollen Sockel durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar sein und gegenüber der Fassadenebene zurück- oder vorspringen.

2.5 Die Fassadenlänge eines Gebäudes darf maximal 22m betragen.

2.6 Das Regelformat für Öffnungen in Straßenfassaden ist das rechteckige. Einzelne nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.

2.7 Folgende Farben sind zulässig:

- für geputzte Fassadenflächen zulässig: weiß, gebrochene Weißtöne, Elfenbein - für gestrichene Bauteile aus Holz zulässig: weiß, hellgrau, naturbelassen
- für gestrichene Bauteile aus Metall zulässig: grau, schwarz.

3. FENSTER

3.1 Fenster sind in folgenden Farben zulässig: weiß, hellgrau, naturbelassen (holzfarben).

4. GARAGEN, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND -ZUGÄNGE

4.1 Eine Reihung von mehr als zwei Garagen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

4.2 Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte, direkt aneinander anschließende Einzelgaragen müssen sich in Form, Farbe und Material gleichen.

5. ZUSÄTZLICHE BAUTEILE

5.1 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

6. WERBEANLAGEN

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken oder als Zäune mit Sockel und Pfeilern aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Beton und Feldern mit Lattung sowie aus Natursteinfeldern zulässig. Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zu den benachbarten Baugrundstücken zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.