

Mertins

Von: Planungsbüro Mahnel (K.Hoot) <k.hoot@pbm-mahnel.de>
Gesendet: Dienstag, 2. Juni 2015 12:31
An: Schultz
Cc: Mertins; Planungsbüro Mahnel
Betreff: Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 der Stadt Klütz
Anlagen: 2014-04-01-AuszugVermessung.pdf; 2013-11-25TeilB1ÄB28Klütz-3.pdf;
2015-06-02KlützB28-1Ä Vorentwurf.pdf

Sehr geehrte Frau Schultz,

gemäß Abstimmung in der vergangenen Woche nehmen wir die Bearbeitung für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 der Stadt Klütz wieder auf.

Zunächst war beabsichtigt die Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 im zeitlichen Gleichklang mit der Aufstellung der Satzung über den B-Plan Nr. 31.2 zu verfolgen.

Nunmehr erfolgt die Bearbeitung losgelöst.

Die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung wurden bereits durch die Stadtvertretung beschlossen. Insofern handelt es sich aus unserer Sicht um eine Informationsvorlage.

Die Abstimmung mit dem beauftragten Ingenieurbüro Zimmer ergab, dass keine weiteren Anforderungen aus technischer Sicht zu berücksichtigen sind.

Wir stellen für die jetzigen Mitglieder des Bauausschusses die Vorlage für den Vorentwurf, bestehend aus Planzeichnung - Teil A und Text - Teil B entsprechend zur Verfügung.

In den Planunterlagen ist eine Überlagerung des Plangebietes gemäß Vorentwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 mit dem Wall, der mittlerweile der Landesstraße zugeordnet wurde, gegeben.

Es gab seiner Zeit eine Erörterung dazu, dass aus Sicht der Stadt der Wall zurückzubauen wäre.

Wird diese Auffassung noch weiter vertreten? Da nun ein geraumer Zeitraum vergangen ist und uns keine anderen Anforderungen bekanntgegeben wurden, empfehlen wir nochmals den Sachverhalt zu prüfen.

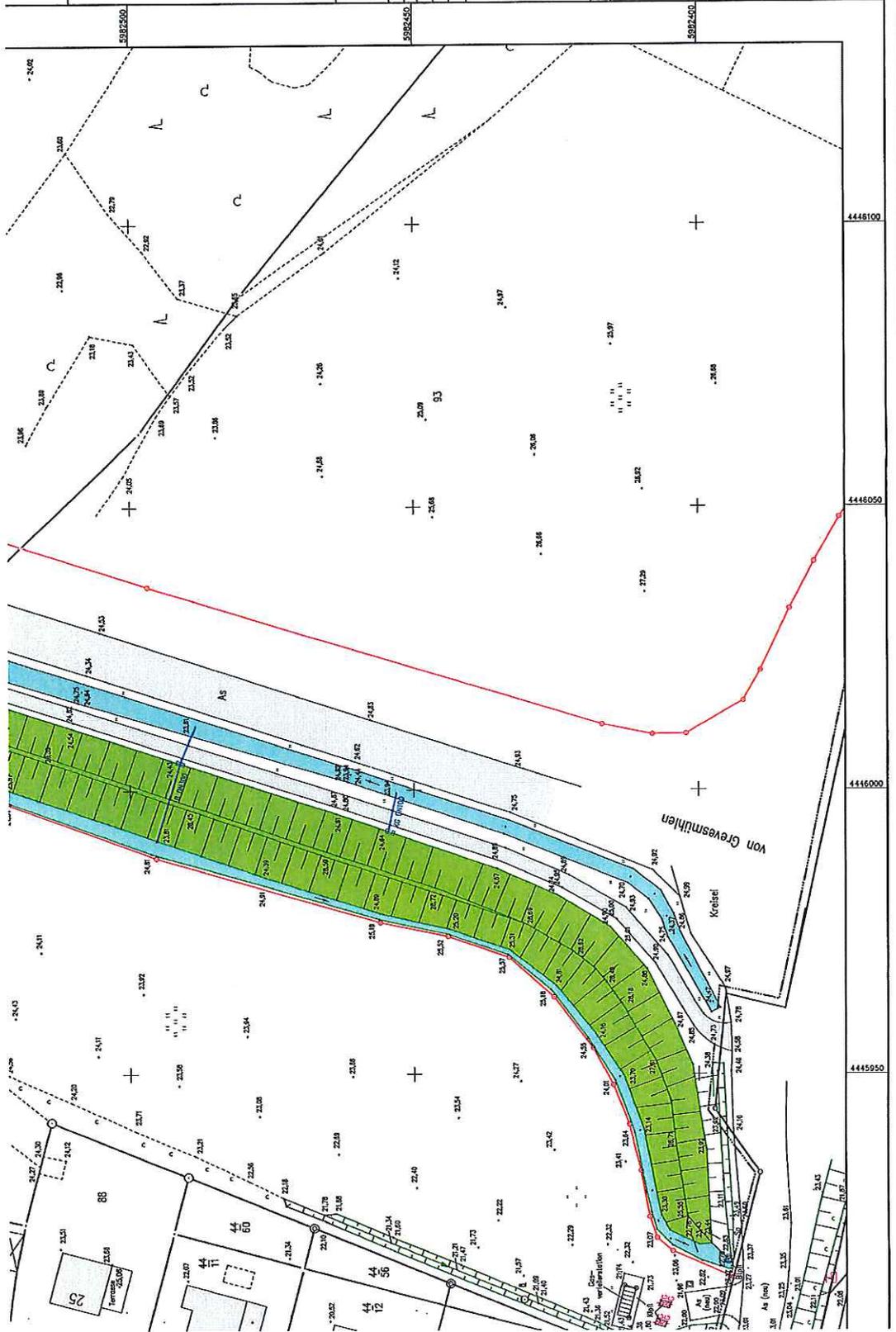
Wir fügen hierzu das Blatt des örtlichen Aufmaßes durch das Vermessungsbüro der ÖbVI Holst und Krämer bei. Sollte der Plan entsprechend geändert werden sollen, müssten die Beschlüsse erneut gefasst werden.

Wir empfehlen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der wesentlichen TÖB, da sich grundsätzliche Änderungen für die Zu- und Abfahrtsregelung und Ausgestaltung des Gebietes zum Lindenring hin ergeben. Ggf. wäre auch nach Bekanntgabe der Hinweise der Behörden und TÖB das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, da die Gebiete WA 5 zusätzlich hinzugenommen wurden. Darüber hinaus sind ja optional Flächen für die Regenwasserrückhaltung im westlich gelegenen Parkbereich, bei der Feuerwehr, enthalten.

Für die Erörterung stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i. A. Kati Hoot
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50



Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinaten-System S42/83
 Höhenbezug: System HN 75
 Hinweis: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Verbreitung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.
 Die Grenzen wurden aus der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) übernommen
 Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme vom 10.4.11.2.2013 und 27.03.2014.
 Vermessungsunterlagen vom KA-LK-NW
 Lage- und Höhenpunkte von LAIV Schwelm
 Eigene Katasterklassenmessung der Ortsteilflur Klütz L03

Index	Datum	gezeichnet	beauftragt
Grevsmühlen, 01.04.2014			bearbeitet: Hegmann
			geprüft: Koch



emitt: holst-kr@vermessung-holst.de
 Langer Steinweg 7, 23936 Grevsmühlen
 Telefon: (0 39 81) 78 60 0, Fax: (0 39 81) 78 60 40

Auftragnr.

Lage- und Höhenplan
 Maßstab 1:500
 unmaßstäblich
 B-Plan Nr. 28 der Stadt Klütz

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Gemeinde Klütz
 Gemarkung Klütz
 Flur 2

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING – ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Planunterlagen und der sehr umfangreichen Diskussion zu Varianten werden Vorbemerkungen für den Plan (Teil A) und Vorbemerkungen für den Text (Teil B) getroffen.

Vorbemerkungen zum Plan (Teil A):

Unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse im Bauausschuss vom 30.01.2014 und der Zuarbeiten vom Ingenieurbüro Thomas Zimmer wurden die Planunterlagen überarbeitet. Es wird anstelle des Mischgebietes eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet berücksichtigt. ~~Dabei wird von Böschungen mit einem Neigungswinkel von 1:5 ausgegangen. Es ist das Ziel, ein Regenwasserrückhaltebecken mit flach geneigten Böschungen herzustellen, so dass auf einen Zaun verzichtet werden kann.~~

Auf das Mischgebiet, das ursprünglich festgesetzt war, wird verzichtet; das Allgemeine Wohngebiet wird erweitert.

Im Zusammenhang mit dem Übergang zum Wohngebiet am Lindenring wird eine geringfügige Reduzierung der bisher für die Wendezwecke festgesetzten Wendeanlage vorgenommen. Das Grundstück wird so geschnitten, dass eine gute Ausnutzung möglich ist.

Unter Berücksichtigung der Planfestsetzungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 und den Bebauungsplan Nr. 19 getroffen wurden, werden die derzeitigen Katastergrenzen im südlichen Plangebiet am Kreisverkehr, der sich an der Wismarschen Straße befindet, vernachlässigt.

Vorbemerkungen zum Plan (Teil A):

Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet.

Insbesondere für das WA 5-Gebiet wurde festgelegt, dass hier zweigeschossige Bebauung in Form von Stadtvillen zulässig ist.

In den übrigen Gebieten ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig; dies ist das Ergebnis der Schalluntersuchung und der Festsetzungen zum Schallschutz.

Die Vorgaben für die Stadtvillen im WA 5-Gebiet werden entsprechend beachtet und betrachtet.

Die Vorgaben für Grünflächen werden entsprechend ergänzt.

In Bezug auf die Schallschutzbelange ergibt sich eine Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28 in Bezug auf die laufende Nummer der eingeschränkten Gebiete.

Die laufende Nummer der WA-Gebiete wird entsprechend dem tatsächlichen Erfordernis angepasst.

Teil B -Text

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING – ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES (§ 9 ABS. 1 UND 2 BAUGB)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

**1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 Bau NVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass innerhalb des WA 5-Gebietes bei zulässiger Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden das zweite Vollgeschoss nur maximal 3/4 der Geschossfläche des ersten Vollgeschosses einnehmen darf.

**3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Für das Allgemeine Wohngebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Erschließungsstraße nicht errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Müllbehältern zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

**6. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Oberkante ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Es ist der höchste Punkt der Dachaußenhautflächen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

Innerhalb des WA 5-Gebietes ist für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von $TH_{\min}= 5,50$ m und $TH_{\max}= 6,00$ m das 2. Vollgeschoss als Staffelgeschoss herzustellen. Dabei sind die Außenwände des 2. Vollgeschosses um mindestens 0,35 m in Bezug auf die Außenwand des 1. Vollgeschosses einzurücken. Das 2. Vollgeschoss darf $\frac{3}{4}$ der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses nicht überschreiten.

2. DÄCHER

- 2.1 Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden in den Gebieten WA 1 bis WA 4 innerhalb des Plangebietes sind die Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone für Dächer mit Dachneigungen < 30 Grad zulässig.

Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen sowie in grüner oder anthrazitfarbener Farbgebung zu wählen. Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glasierte, edelengobierte und doppelt engobierte Pfannen sind unzulässig.

- 2.2 Für flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10 Grad innerhalb der Gebiete WA 1 bis WA 4 sind Gründächer, Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder bituminöse Dächer zulässig.

- 2.3 Für Dacheindeckungen von Gebäuden im Gebiet WA 5 für zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigtem Dach sind Dächer als Gründächer, Bedachungen aus Metall (Zink, Stehfalzbleche) oder bituminöse Dächer zulässig.

3. AUSSENWÄNDE

Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig. Neben Vormauerziegeln in den rotbraunen RAL-Farbtönen sind Vormauerziegel auch in hellen Farbtönen zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden.

5. ABFALLBEHÄLTER

Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

6. WERBEANLAGEN

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen. Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

7. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzware ist mindestens in der Pflanzqualität als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm, zu verwenden. Die Fläche ist zu 50 % zu bepflanzen, wobei je m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück anzupflanzen ist.
Folgende heimische Arten sollen bei der Gehölzauswahl bevorzugt berücksichtigt werden: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*) und andere heimische Strauchrosen (*Rosa spec.*). An exponierten Standorten im Vordergrund der Gehölzpflanzungen können aus gestalterischen Gründen nichtheimische Ziersträucher verwendet werden.
2. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind die Großbaumbestände zu erhalten.
3. Auf der Fläche, die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten.
4. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2* auszubilden. Das Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

IV. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Des Weiteren liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor.

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.

* Neigungsverhältnis angepasst gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 24.02.2014

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Laut der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.04.2010 sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass für das Planungsgebiet keine Kenntnisse zu Kampfmittelfunden vorliegen.

Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich

zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHME

Aufgrund der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern sind für Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz 26.745 m² KFÄ nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch geeignete Maßnahmen im ostseeebenen Bereich bzw. im Wasserbereich durch eine Ausgleichszahlung für die Ausgleichsmaßnahme „Rietenkoppel“ des Amtes Klützer Winkel an das Amt Klützer Winkel erfolgen. Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28.

8. EXTERNE CEF-MAßNAHMEN

Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 36, eine dreireihige Heckenpflanzung mit Krautsaum herzustellen. Die Heckenpflanzung östlich der geplanten Trasse und nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ist auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 5 m anzulegen. Es sind Sträucher und Heister in Gruppen von 5 - 8 Pflanzen bei einer Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 100- 150 cm und Heister 125-150 cm zu verwenden. Die Heister sind mit je einem Schrägpfehl, Bindung mit Kokosstrick zu verankern. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,25 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus avellana* (Haselnuß), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Quercus robur* (Stieleiche), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Rosa canina* (Hundsrose).

Hauptbestandsbildner mit 20 % Anteil soll die Schlehe (*Prunus spinosa*) sein. Die beiden Wildrosenarten Kriechrose (*Rosa arvensis*) und Hundsrose (*Rosa canina*) sind aufgrund des hohen Lichtbedürfnisses und relativ niedrigen Wuchses abschnittsweise in den Randbereichen vorzusehen. Die Bildung des Krautsaums ist durch Eigenentwicklung vorgesehen, insbesondere auf der Südseite (zum Weg). Mit der Pflanzung ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein Schutzzaun (Zaunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Haltepfosten) zu errichten. Nach 3 Jahren sind die Pfähle zu entfernen. In Abstimmung mit den Flächenbewirtschaftern sind an einigen Stellen mindestens 10 m breite Durchfahrten zu ermöglichen.

9. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ODER RODUNGSMAßNAHMEN

Die CEF- Maßnahmen sind mind. eine Vegetationsperiode vor Beginn der Bautätigkeiten zu realisieren, um erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu vermeiden.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

10. BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGEN

Der Verlauf vorhandener Leitungen ist bei Realisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Erforderliche Schutzabstände auf Grund von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten.

11. SCHALLSCHUTZBELANGE

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden die Auswirkungen der zukünftigen Ortsumgehungsstraße im Zuge der Landesstraße in Richtung Boltenhagen überprüft. Unter Berücksichtigung eines straßenbegleitend zur geplanten Ortsumgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 herzustellenden 4,00 m hohen Walles (im Bereich des Kreisverkehrs, ist auch eine geringere Höhe möglich) werden die Anforderungen wie für Allgemeine Wohngebiete beachtet. Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Wohngebäude in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 mit einem Dach, das eine Dachneigung weniger gleich 30° aufweist, errichtet werden. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Verbleibende geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden realisiert werden. Die Orientierungswerte können unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage tags bis zu 56,7 und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 57 dB(A) tags ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmmaß für die gesamte Fassade von 30 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109. Eine Schalldämmung von 30 dB wird bereits durch Standardbauweisen erreicht und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Das heißt, zusätzlicher Schallschutz würde nicht erforderlich werden.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden.

Die sonstige Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbeständen) muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel erfolgen, um die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden. Daher ist der Beginn von Bautätigkeiten, im Bereich bisher un bebauter Flächen vom 01.03. bis zum 15.07. unzulässig.

13. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A. Bei der Planung, der Erschließung sowie der beabsichtigten Bebauung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

14. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

In dem zu überplanenden Bereich sind keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Die Allgemeinen Hinweise zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken auf ihren Grundstücken und ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen zum Zwecke der Vermessung zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten.

Maßnahmen durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzuteilen.

Bei Arbeiten ist mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt zu halten.

Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr.

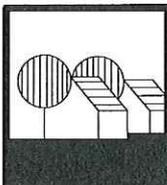
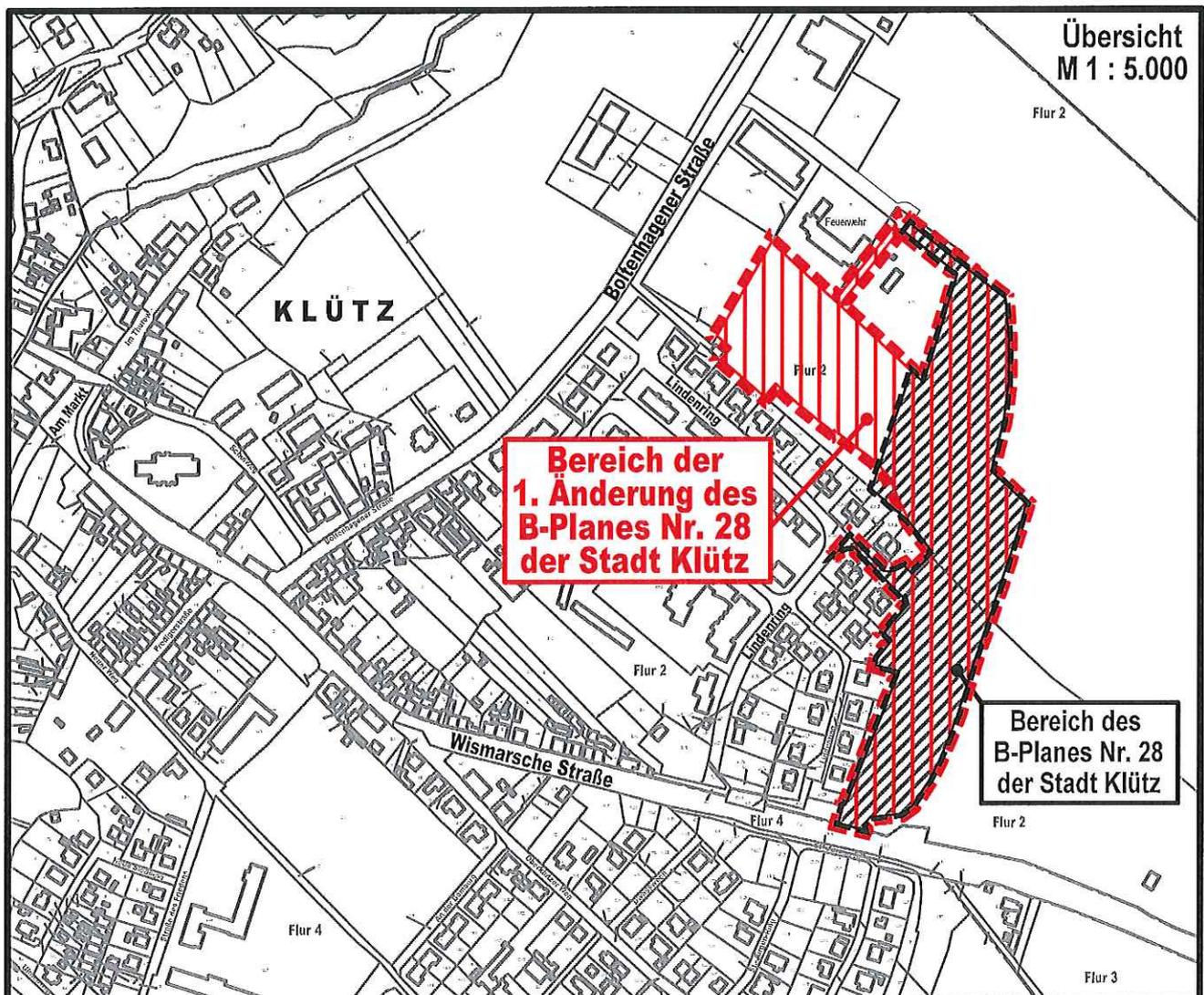
Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert.

Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring -
Ergänzung des Wohngebietes



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breltscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Februar 2014

VORENTWURF

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	WA 1 bis 4	WA 5
MI Mischgebiet	WA Allgemeines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet
II	I	II
0,6	0,35	0,35
0	\triangle°	\triangle°
TH _{max} = 6,50m	TH _{max} = 4,00m DN ≤ 30°	flächeneigetes Dach FH _{min} = 5,50m TH _{max} = 6,00m Steldach TH _{max} = 4,00m DN < 48°

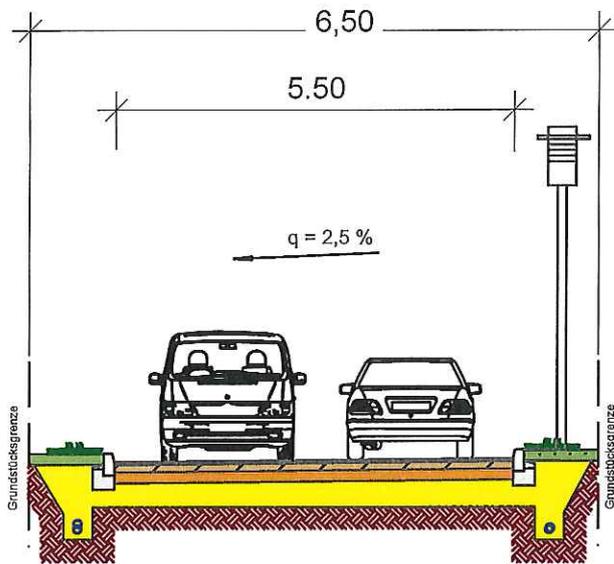


M 1 : 1.500
VORENTWURF

**SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ
 FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING / ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES**

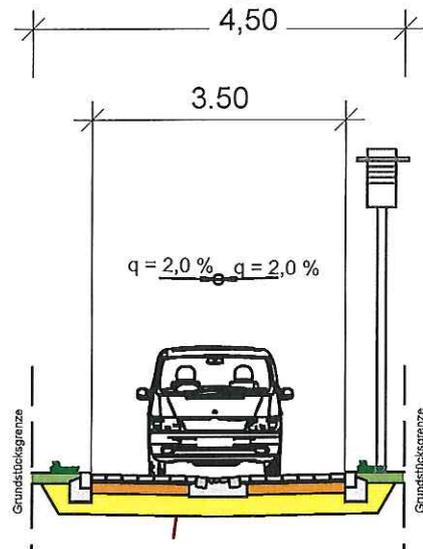
EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL

Planstraße A + B

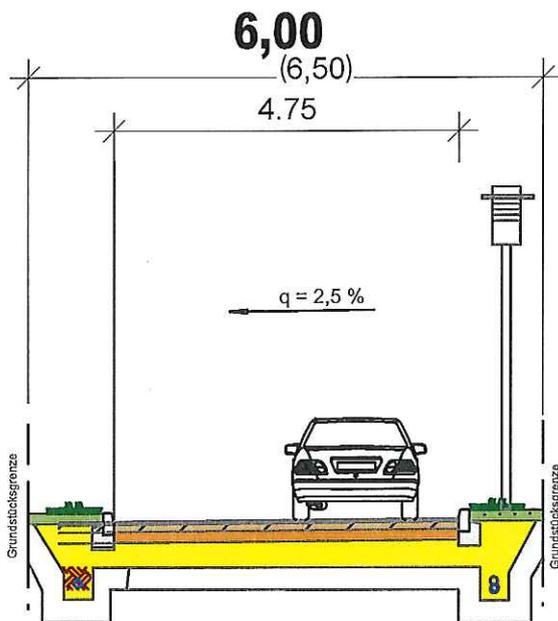


Drainage DN 100 gemäß DIN 4262-1
 Vollsickerrohr TP mit Anschluss an die Regenentwässerung

Wohnweg

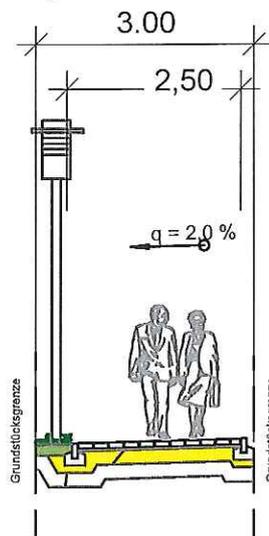


Planstraße C



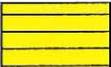
Drainage DN 100 gemäß DIN 4262-1
 Vollsickerrohr TP mit Anschluss an die Regenentwässerung

Gehweg (Radfahrer frei)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

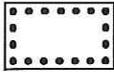
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35	Par. 9 (2) 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH _{max} = 6,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{min} = 5,50m	Fitshöhe, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Verkehrsberuhigter Bereich - Private Verkehrsfläche	
	Geh- und Radweg / Havarieweg	
	Geh- und Radweg	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN		
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN		
	Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Gas	
	Regenwasserrückhaltung	
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Schutzgrün	
	Parkanlage	

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

Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern

Par. 9 (1) 25b BauGB
Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz

Par. 9 (7) BauGB

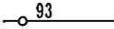
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz



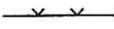
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes

Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandener Zaun



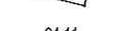
vorhandene Gehölze/Hecken



vorhandene Böschung / Wall



vorhandene Gasverteilerstation



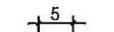
Höhenangaben in Meter über HN



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Wall, Gehölze, Hecken



künftig entfallende Darstellungen, z.B. unterirdischen Gas-Leitung
(vermutlicher Verlauf)



Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



in Aussicht genommene Bebauung



Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.



Regenwasserrückhaltung als Nebenanlage
innerhalb einer Grünfläche

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Waldabstand 30m,
(gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN ≤ 30°

Dachneigung, DN ≤ 30°, flachgeneigte Dächer

DN ≤ 48°

Dachneigung, DN ≤ 48°, Steildächer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass beabsichtigt ist, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die Prüfung gemäß § 13a S. 2 Nr. 2 BauGB wird vorgenommen.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 4 Abs.1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs.2 BauGB ist erfolgt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB 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 am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. 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 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den
(Stempel)

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen 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

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf 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 Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Klütz, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT KLÜTZ
FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING – ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES
GEMÄSS § 13 a BauGB I. VERB. MIT § 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 13 a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Wohngebiet am Lindenring – Ergänzung des Wohngebietes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.