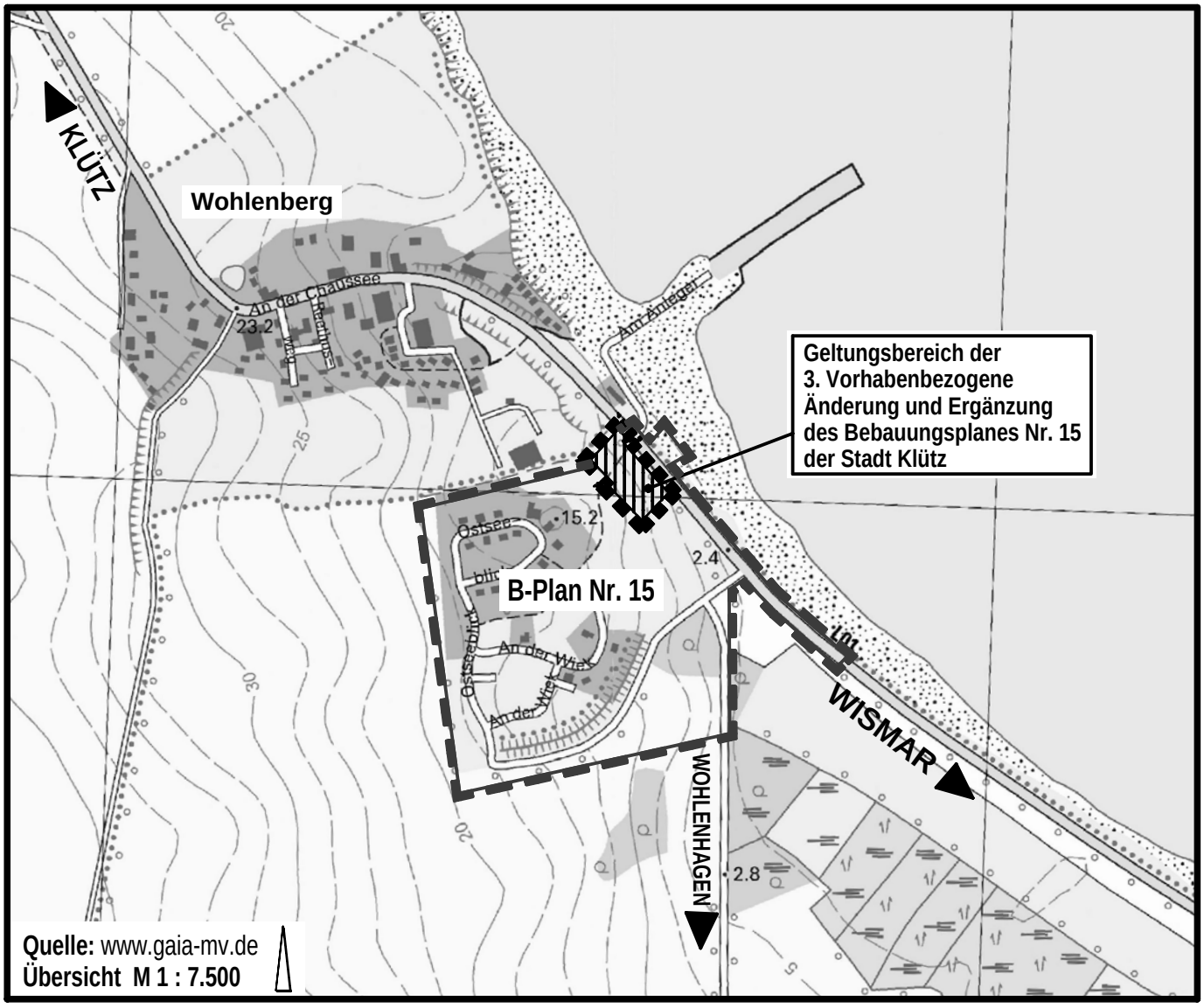
SATZUNG

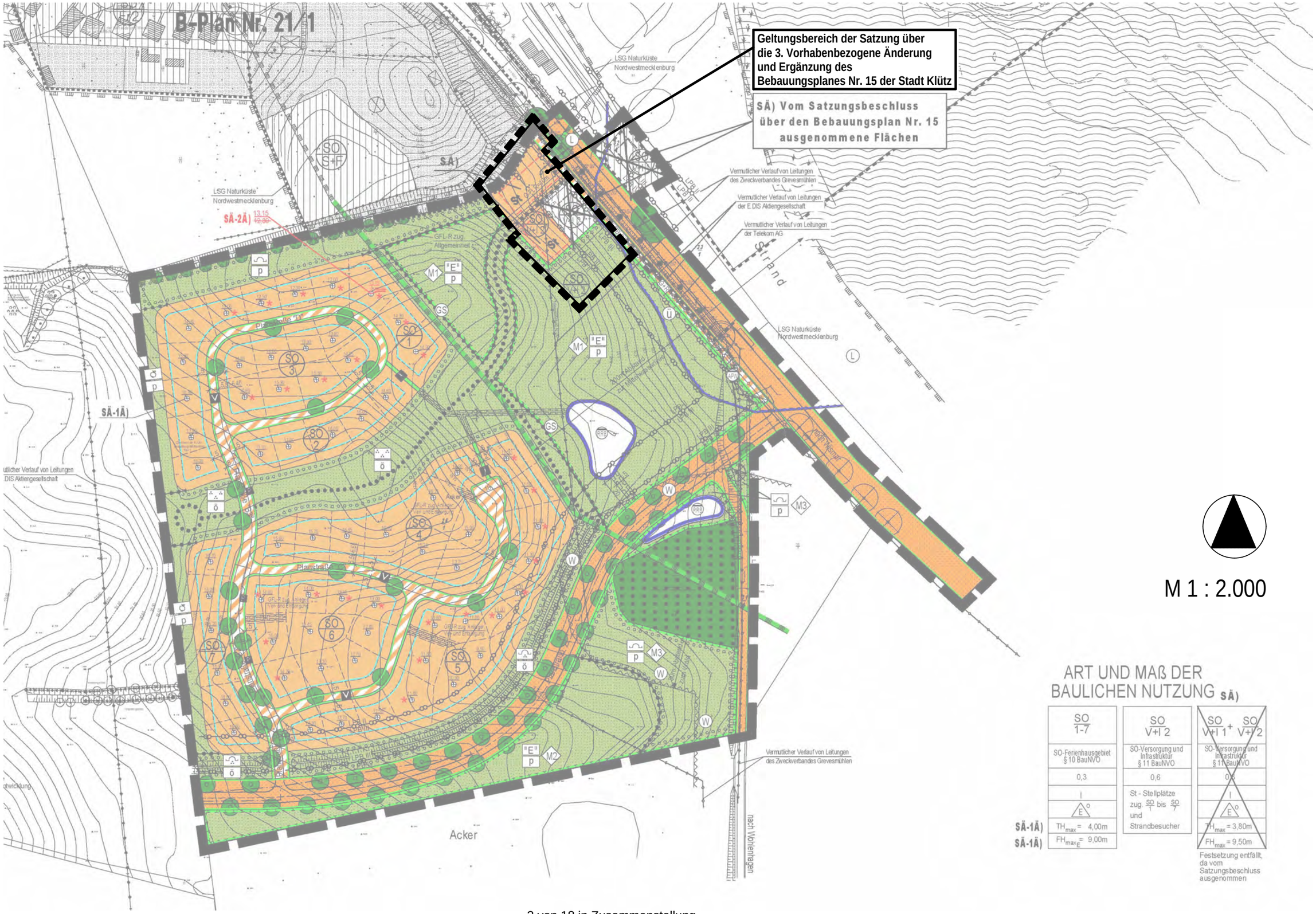
ÜBER DIE
3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAße



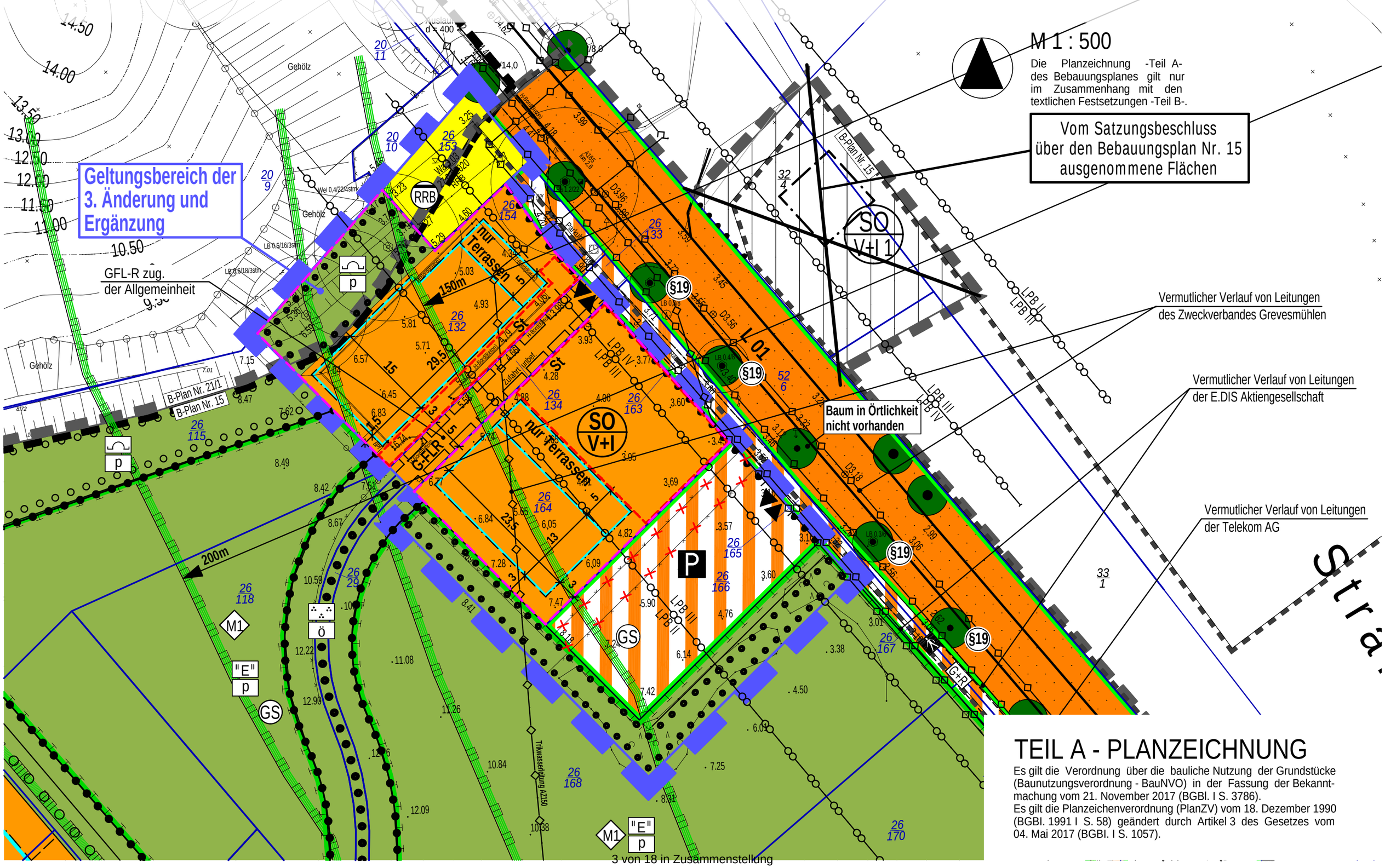
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Bearbeitungsstand: 18. Mai 2020
Planungsstand:
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz mit Kennzeichnug des Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz



SATZUNG ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAße



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).
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).

NUTZUNGS-
SCHABLONE

SO V+I
SO-Versorgung und Infrastruktur § 11 BauNVO
0,45
III
O
TH_{max} 8,00m
FH_{max} 11,50m
DN 30°
SD

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO V+I	Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 BauNVO) - Versorgung und Infrastruktur	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
0,45	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,40	
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH_{max} 8,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 11,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche, Parkplatz	
	Einfahrt und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	unterirdisch, vermutlicher Verlauf der Leitungen	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
"E"	Extensive Wiese / Weide	
	Schutzgrün	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
M1	Kennzeichnung und Benennung der Maßnahmen nach lfd. Nr.	

	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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
§19	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützter nach § 19 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, - Stellplätze (St)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 22 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 über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klütz	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Kennzeichnung von Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne	
LPB II LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Vorhabensgebiet	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

26 132	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Pa 1.2/22	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	künftig fortfallende Hecke
5	Bemaßung in Metern
4.93	Höhenangabe in Meter ü NHN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GS 200	Küstengewässerschutzstreifen, hier 200m zur Ostsee (Quelle: GeoPortal.MV, Stand: 04.05.2020)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 89 LWaG M-V
GS 150	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee (Quelle: GeoPortal.MV, Stand: 04.05.2020)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 29 NatSchA-G M-V

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 30°	Dachneigung (DN) max. 30°
SD	Satteldach

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 die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom …… 2020 bis einschließlich …… 2020 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 die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 der 3. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, 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 die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, 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 die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRAßE L 01

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 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBI. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Stadt Klütz am ……. folgende Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15, 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 DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 3. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 15 FÜR DAS SONDERGEBIET VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR AN DER LANDESSTRASSE L 01

Änderungen aufgrund der 3. Änderung gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind blau gekennzeichnet.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 SONDERGEBIET - FERIENHAUSGEBIETE
Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

SÄ 3)

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - VERSORGUNG UND INFRASTRUKTUR
(§ 11 BauNVO)

~~Innerhalb des SO V+I 2-Gebietes sind nur Stellplätze für die Gebiete SO 1 bis SO 7 und Strandbesucher zulässig.~~

1.2.1. Das Sonstige Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur dient der Unterbringung von Anlagen zur touristischen Versorgung und Infrastruktur sowie zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen einem wechselnden Personenkreis.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Versorgung und Infrastruktur sind zulässig:

- Anlagen und Räume für Versorgung und Infrastruktur, die dem Betrieb der Ferienanlage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 27 und der örtlichen Infrastruktur dienen,
- Anlagen und Räume für Sport, Fitness, Wellness, Restauration, Verkauf, Verkaufsflächen wie in Mischgebieten nach § 6 BauNVO, Einrichtungen des Fremdenverkehrsservice, Vermietungsbüros,
- Ferienzimmer und Ferienwohnungen auf maximal 2/3 der Geschossfläche,
- Räume nach § 13 BauNVO für die Gesundheit dienende Berufe,
- sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise ist je maximal je 1 Wohnung nur für Hausmeister und für Aufsichtspersonal bzw. Betriebsinhaber zulässig.

1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Vorhabengebietes wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

SÄ 3)

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

2.1 Grundflächenzahl

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 75 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe.

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

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

SÄ 3)

~~Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.~~

Überschreitungen der Baugrenzen für Bauteile, wie Dachflächen, Erker und betonte Eingangsbereich sind bis zu einer jeweiligen Breite von 10,00 m und einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

5. GRUNDSTÜCKSGRÖßE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

6. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

SÄ 3)

6.1 ~~Für die Festsetzungen zur Höhenlage auf den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken gilt die grundstücksbezogen festgesetzte Höhenlage.~~
~~Abweichend von dieser Festsetzung darf der Bezugspunkt für die Grundstücke mit steil abfallendem Gelände (stetig von der Straße in Richtung straßenparalleler Grundstücksgrenze) ausnahmsweise bis auf eine Höhe von 0,5 m unter Fahrbahnhöhe im Schnittpunkt der geplanten Gebäudemitte mit der grundstückszugehörigen Fahrbahn angehoben werden. Für diese Grundstücke ist auf der Planzeichnung der Höhenbezugspunkt gesondert mit einem * gekennzeichnet.~~
~~Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.~~
Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) - darf maximal ~~0,30 m~~ 0,60 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. ~~Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhen werden für Gebäude innerhalb des Gebietes unterschiedlich definiert. Für Einzelhäuser darf die Firsthöhe maximal 8,50 m betragen.~~
Die Vorgaben für die maximal zulässige Traufhöhe TH und die maximal zulässige Firsthöhe FH gelten gemäß Nutzungsschablone.

6.2 Der untere Bezugspunkt wird mit 4,00 m ü. NHN (DHHN92) festgesetzt.

6.3 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

7. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

SÄ 3)

~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind im Baugebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig. Ausgenommen hiervon ist eine gebäudebezogene Terrasse/ Wohnung und ein grundstücksbezogener Stellplatz/ Carport/ Wohnung. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Erschließungsstraße aufweisen.~~

8.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes – Versorgung und Infrastruktur sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung dieses Sondergebietes verursachten Bedarfes zulässig.

8.2 Garagen nach § 12 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig.

8. Zahl der Wohnungen in Ferienwohngebäuden (Wohngebäude für das Ferienwohnen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

10. EINZELHÄUSER
SÄ 3)
Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

11. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
SÄ 3)
Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

12. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen der Baugrundstücke, das nicht vor Ort versickert werden kann, ist in Anlagen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers (z.B. Versickerungsschächte) zu sammeln und zu versickern. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über Regenabwasserleitungen und Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten und der örtlichen Vorflut zuzuleiten.

13. UMGRENZUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

SÄ 3)

Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind als geputzte Wandflächen weiß oder pastellfarben herzustellen oder aus Verblendmauerwerk. Pastellfarbene Holzanteile oder Fachwerk dürfen verwendet werden. Für untergeordnete Bauteile, wie Stützen oder Balkonplatten, darf auch Sichtbeton verwendet werden.

2. Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur ~~mit Reet,~~ als rot- oder anthrazitfarbene oder graue Harteindeckung oder als Gründach erfolgen.

3. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

4. Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.

5. 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 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

6. Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

7. Als Befestigungsarten für die ~~verkehrsberuhigten Bereiche,~~ die Parkplätze, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

8. Innerhalb ~~der Sondergebiete~~ des Sondergebietes ist je Unterkunft/ Wohnung mindestens ein Pkw-Stellplatz zu errichten.

9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Grundstücke, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, haben die Mülltonne an der Straße bereitzustellen. Der Aufstellplatz für den Abfallbehälter ist gärtnerisch einzugrünen.

10. ~~Die Dachneigung der Gebäude darf maximal 50° für reetgedeckte Gebäude in den SO-Gebieten nicht überschreiten. Die Dachneigung für Gebäude in den SO3- und SO6-Gebieten darf nur zwischen 30° und 46° betragen. Die Dachneigung für Gebäude in den Gebieten SO1, SO2, SO4, SO5 und SO7 darf nur zwischen 38° und 46° betragen.~~
Die maximale Dachneigung ist gemäß der Planzeichnung – Teil A zulässig.

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

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

1.1
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

(1.2 Die mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.)

1.3
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.4
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.5
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

1.6
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Ausgleichsflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ (M 1 in der Raute gekennzeichnet) sind als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Für die Nutzung darf die Fläche durch ein- bzw. zweimalige Mahd bzw. extensive Beweidung (1-2 GVE/ha) in Anspruch genommen werden. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche unzulässig.

2.2
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

4. PFLANZLISTE

Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm
Sträucher–	125/150 cm.

<u>Bäume 1. Ordnung</u>
- Stiel-Eiche (Quercus robur), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Tilia in Arten und Sorten, Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis)

<u>Bäume 2. Ordnung</u>
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa),

<u>Obstbäume</u>
- Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus),

<u>Sträucher</u>
- Eingriffliger/ Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

5. Zuordnungsfestsetzung

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen werden als Sammelzuordnung allen Grundstücken bzw. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

IV. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. LÄRMPEGELBEREICHE

1.1
SÄ 3) *Diese Festsetzung entfällt; ist hier nicht zutreffend.*

SÄ 3)
1.2 Bereiche in einem Abstand von 15,00 m bis 35,00 m zur Mitte der Landesstrasse ~~und zur Planstraße A~~ sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

2.1 Die Außenbauteile der Gebäude, die vollständig oder teilweise der Landesstrasse zugewandt sind, müssen innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-Nachtungsräume in Be-herbergungsstätten	Büroräume
LPB III	erf.R'w,res =	35 dB	30 dB
LPB IV	erf.R'w,res =	40 dB	35 dB

SÄ 3)
2.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind, zu führen).

2.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die redaktionelle und inhaltliche Anpassung erfolgt erst mit Durchführung des Planverfahrens nach Vorlage von Stellungnahmen.

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Durch den Landkreis wurde in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale vorhanden sind. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LnatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

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.

4. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5. HINWEIS ZU BELEUCHTUNGSANLAGEN UND LEUCHTREKLAMEN IN VERBINDUNG MIT SCHIFFFAHRTSZEICHEN

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendeinwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt

leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck frühzeitig anzuzeigen.

6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen des jeweilig betroffenen Bauabschnitts und gemäß Zuordnung abnahmefähig abzuschließen.

7. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Klütz befindet sich in mit einem Teilbereich innerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie gerechnet, nicht errichtet werden. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen kann entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V eine Ausnahme von Absatz 1 zugelassen werden.

8. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET NATURKÜSTE NORDWESTMECKLENBURG

SÄ 3)

Diese nachrichtliche Übernahme entfällt; ist hier nicht zutreffend.

9. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Die Stadt hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, 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 langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand, z.B. der e.dis ..... innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

11. HOCHWASSERSCHUTZ

Innerhalb des Sondergebietes SO V+I ~~2~~ sind bei Errichtung baulicher Anlagen objektbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungsgefährdung gemäß Erfordernis vorzusehen. ~~Darüber hinaus wird der Bezugspunkt für Höhenangaben auf 3,50 m ü.HN festgelegt.~~ Die Errichtung von Kellern für die Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen ist zulässig.

12. ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES

Wird während des Aufstellungsverfahrens aktualisiert.

13. SCHUTZ-, VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMAßNAHMEN FÜR ~~DAS FFH-GEBIET, DAS EU-VOGELSCHUTZGEBIET UND DAS IBA- GEBIET.~~ DIE NATURA 2000-KULISSE

Wird während des Aufstellungsverfahrens aktualisiert.