

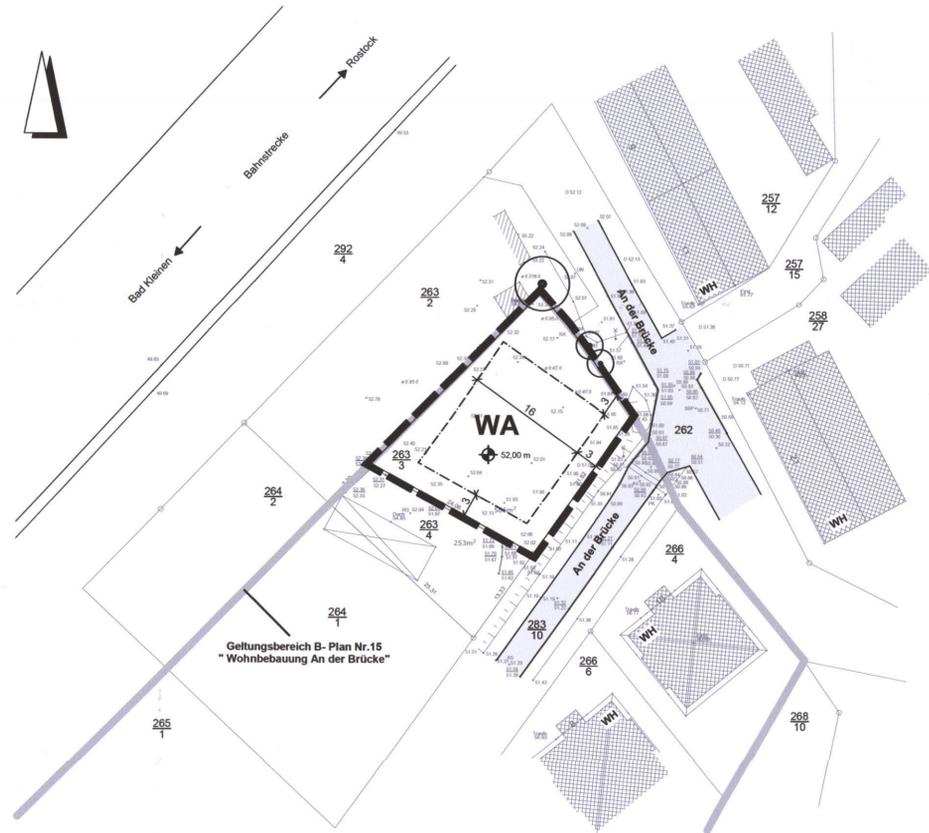
# Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

## " Wohnbebauung An der Brücke " in Bad Kleinen

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Bad Kleinen  
Gemarkung Bad Kleinen  
Flur 1



Nutzungsschablone		WA	II
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
Grundflächenzahl (GRZ)		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung (DNG) Traufhöhe Firsthöhe	o	SD, WD, KWD, ZD DNG 25°- 48° TH = max. 4,00 m FH = max. 9,50 m

**Textliche Hinweise**  
**Alllastproblematik**  
 Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466)) verpflichtet.  
**Bodendenkmale**  
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 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 evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**Planzeichenerklärung**  
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (GRZ)	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD,WD,KWD,ZD	Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zeltdach	
⊕...m ü. DHN 2016	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
TH max	= 4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 9,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
25°- 48°	Dachneigung (DN)	
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
---	Baugrenze	
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
⊙	zu erhaltende Bäume	
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	§ 9 (7) BauGB
⬠	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
⬠	Geltungsbereich B- Plan Nr. 15	
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
263/3	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinie mit Maßangabe	
▨	vorh. Gebäude	
WH	Wohnhaus	

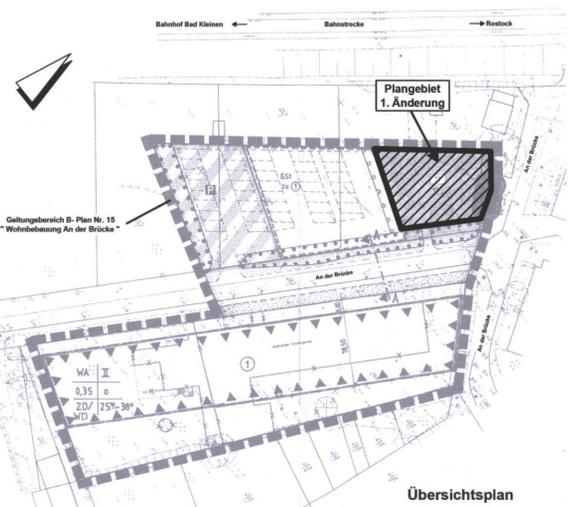
- ### Örtliche Bauvorschriften
- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V
- § 1 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 „Wohnbebauung an der Brücke“ in Bad Kleinen.
- § 2 Baugestalterische Festsetzungen**
- Dächer**  
 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
  - Fassaden**  
 Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
    - Sichtmauerwerk
    - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen in hellen Farben
    - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
    - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
    - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
  - Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen sind als Hecken aus Laubgehölzen zu gestalten. Nadelholzhecken sind mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Zulässig sind auch Maschendrahtzaune, wenn sie, gesehen von den angrenzenden öffentlichen Flächen, hinter der Hecke aufgestellt werden und diese nicht überragen.
  - Sicht- und Windschutzwände**  
 Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.
  - Ordnungswidrigkeit**  
 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 einem Bußgeld geahndet werden.

## Teil B – Textliche Festsetzungen

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1.1. Baugebiet**  
 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2. Ausschluss von Ausnahmen §1 (6) BauNVO**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr. 1)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr. 2)
  - Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr. 3)
  - Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr. 4)
  - Tankstellen (§4 Abs.3 Nr. 5)
- nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
- Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Höhe über DHN 2016. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich dabei auf die Hauptdachflächen.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- 3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO**  
 ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
 Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Straße „An der Brücke“ und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht nicht zulässig.
- 4. Passive Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes nach DIN 4109 an der Gebäudefassade die maßgeblichen Außenlärmpegel und erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gemäß nachfolgender Tabelle zu berücksichtigen:

Immissionsort Name	Nutz	Richt.	Etage	Außenlärmpegel ges.		Schalldämmmaß	
				La,res,T in dB(A)	La,res,N in dB	R'w,res,T in dB	R'w,res,N in dB
An der Brücke 16	WA	NO	EG	61	64	31	34
	WA	NO	1.OG	62	67	32	37
	WA	NW	EG	63	67	33	37
	WA	NW	1.OG	66	72	36	42
	WA	SO	EG	59	57	30	30
	WA	SO	1.OG	59	57	30	30
	WA	SW	EG	60	62	30	32
	WA	SW	1.OG	61	65	31	35

- An zum Schlafen genutzten Räumen der NO-, NW- und SW-Fassade sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 5. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, das Anlegen von Schottergärten ist dabei unzulässig.
- Die zur Erhaltung festgesetzten, gemäß des § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass der Traufbereich der Baumkrone von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.
- 6. Vorsorglicher Artenschutz**
- Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG auszuschließen sind.



# Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Wohnbebauung An der Brücke “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 02.06.2022 folgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbebauung an der Brücke“ für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, Flurstück- Nr. 263/3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2021  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2022 beteiligt worden.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 10.03.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2022 bis zum 21.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen [www.amt-dm-bk.de](http://www.amt-dm-bk.de) unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ am 10.03.2022 bekannt gemacht worden.  
 Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am 26.03.2022.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Wismar, den  
 Leiter des Katasteramtes
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 02.06.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.06.2022 gebilligt.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Wohnbebauung An der Brücke “, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Bad Kleinen, den 02.6.2022  
 Der Bürgermeister
  - Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.06.2022 auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen [www.amt-dm-bk.de](http://www.amt-dm-bk.de) unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden.  
 Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser“ am 30.7.2022.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.  
 Bad Kleinen, den 01.8.2022  
 Der Bürgermeister

## Gemeinde Bad Kleinen Landkreis Nordwestmecklenburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Wohnbebauung An der Brücke “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB