

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen

über den Bebauungsplan Nr. 21

„ Erweiterung Sportplatz -Waldstadion- Bad Kleinen “

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000

Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Bad Kleinen
Flur 1



TEXTLICHE HINWEISE

* 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 unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anomale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die 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)) zu veranlassen.
Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, 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 eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

* **Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt:
- Außerhalb des Plangebietes sind als landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind durch den Vorhabenträger bis zur Baufertigstellung zu realisieren, anschließend zu pflegen und bei Ausfall ist Ersatz in gleicher Gehölzart und gleicher Qualität zu pflanzen.
Anzahl: 30 Stück
Qualität: Hochstämme mit 10-12 cm Stammumfang
Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde Bad Kleinen sichergestellt.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanVz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 10,00 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD,KWD	Sattel-, Krüppelwalmdach	
35° - 48°	Dachneigung (DNG)	

	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhaus zulässig	
---	Baugrenze	

	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs	§ 9 (1) Nr. 5 u. (6) BauGB
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Zweckbestimmung: Spielfeld für den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Nachwuchsbereich	

	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
P	öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	

	Grünflächen (öffentlich)	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB

	Erhaltung: Baum	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorh. Flurstücksgrenze	
170	Nr. des Flurstücks	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlagen	
	Maßlinien mit Maßangabe	
	Müllstellplatz	

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.1. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 1 (5) BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 nicht zulässig.
1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1 bis 5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO
3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO
3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht die Errichtung von Garagen nicht zulässig.
Unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) Nr. 5 BauGB
Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB entsprechend dem im Plan gekennzeichneten Bereich mit der Zweckbestimmung: Spielfeld für den Trainings- und Wettkampfbetrieb im Nachwuchsbereich.

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

5.1. Öffentliche Grünfläche
Siehe Einzelzeichnungen im Plan:
Rasenfläche

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M / V

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 21 "Erweiterung Sportplatz -Waldstadion-".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einem Neigungswinkel von 35° - 48° zu errichten. Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- Fachwerkwände
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.
Straßenseitige Einfriedungen sind als lebende Hecken oder offene Zäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk zulässig.

7. Sichtschutzwände
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. Als Material darf nur Holz verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

8. 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 Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen

über den Bebauungsplan Nr. 21

„ Erweiterung Sportplatz -Waldstadion- Bad Kleinen “

- Präambel:**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.11.09 folgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 21 „Erweiterung Sportplatz -Waldstadion- Bad Kleinen“ für das Gebiet der Ortslage/Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.
- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.11.07
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.08.08 beteiligt worden.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 01.09.08 bis zum 06.10.08 im Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausgestellt.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.08.08 beteiligt, auch der Öffentlichkeitsauftrag auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgeführt worden.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Die Gemeindevertretung hat am 25.03.09 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 08.05.09 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.05.09 bis zum 10.06.09 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen in der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vor dem Antrag im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, nach Veröffentlichung am 29.04.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Der katastermäßige Bestand am 11.12.2012 wird als nicht überprüfbar eingestuft. Hinsichtlich der jährlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung zur großformatigen, digitalisierten Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Wismar, den 11.12.2012
Offiziell best. Verm. Ing. Kehler
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.09 gebilligt.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.11.09 gebilligt.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 22.11.12 ausgestellt.
Bad Kleinen, den 22.11.12
Der Bürgermeister: Kehler
 - Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Entwurf der Planzeichnung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 28.11.12 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung am 28.11.12 in Kraft getreten.
Bad Kleinen, den 28.11.12
Der Bürgermeister: Kehler

Gemeinde Bad Kleinen

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 21

„ Erweiterung Sportplatz -Waldstadion- Bad Kleinen “