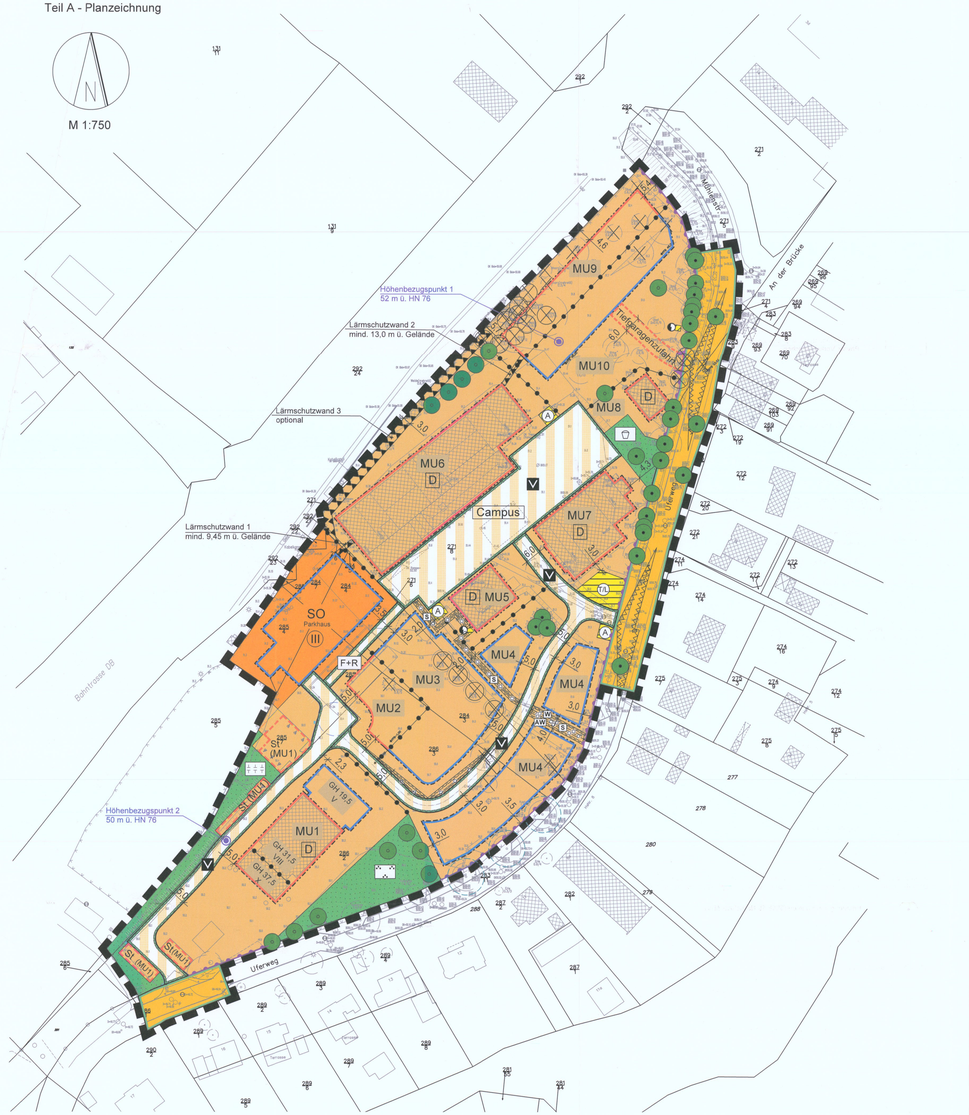
Gemeinde Bad Kleinen Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände"

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

MU1	o
V - X siehe Planzeichnung	GH 19,5 - 37,5 siehe Planzeichnung
GRZ 0,6	

MU2	g
IV	GH 13,0 - 17,0
GRZ 0,6	

MU3	a
III - IV	GH 13,0
GRZ 0,6	

MU4	a
II - III	GH 10,0
GRZ 0,6	

MU5	o
III	GH 11,5
GRZ 0,6	

MU6	a
GRZ 0,6	

MU7	o
II	GH 11,5
GRZ 0,6	

MU8	o
II	
GRZ 0,6	

MU9	g
IV	GH 13,0 - 20,0
GRZ 0,6	

MU10	g
III - IV	GH 13,0
GRZ 0,6	

SO Parkhaus	g
GRZ 0,8	GH 9,5

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6a u. 11 BauNVO)

- MU1 — Urbane Gebiete, mit laufender Nummerierung (§ 6a BauNVO)
- SO Parkhaus — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) "Parkhaus"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH 11,5 — Gebäudehöhe in m ü. Bezugspunkt
- GH 13,0 - 17,0 — Gebäudehöhe in m ü. Bezugspunkt als Mindest- u. Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsflächen
- V — Mischverkehrsfläche
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung
- A — Stellplatz für Abfallbehälter
- TA — Trink- und Löschwasserversorgung
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitung unterirdisch
- W — Wasser
- AW — Abwasser
- S — Strom

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Abgrenzungsgrün
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (§§18,19 NatSchAG M-V)
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- St (MU1) — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, zugeordnet dem MU1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung von Baugebieten oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Abfallentsorgungsbetriebe

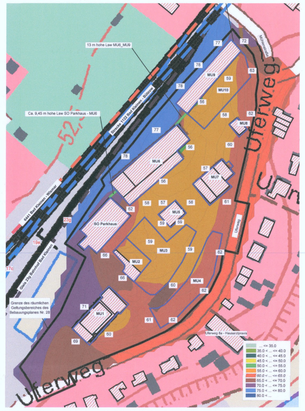
Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 286 — Flurstücksnummern
- 5,0 — Bemaßung in m
- 50.0 — vorhandene Geländehöhen in m über HN 76
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m ü. HN 76
- Baum, künftig fortfallend (§ 18 u. 19 NatSchAG M-V)
- vorhandener Baum mit Kronentraufe und Wurzelschutzbereich

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Abbildung zum Teil B - Text - Nr. 5



Beiplan: Für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 : 2018 zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Plangebiet sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden. Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer Denkmale beseitigen, verändern oder die bisherige Nutzung ändern will sowie in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Für das Plangebiet wurde eine „Orientierende Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung" durchgeführt (Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf 28.07.2023). Im Ergebnis kommt es zu der Bewertung: „Die zum Standort durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG § 2 (5)".
Es werden allerdings Maßnahmenempfehlungen für den Bereich MU 8, MU 9 und MU 10 gegeben. Dort kommt es zu Bodenbelastungen vermutlich durch Teerappen zurückgebauter Kleingartenhäuser. Der betroffene Oberboden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.
Im südöstlichen Baufeldteil des MU 2 und der angrenzenden Verkehrsfläche wurden stark bauschutthaltige Auffüllungen, teilweise mit Teeranhaftungen angetroffen, vermutlich durch Reste alter Bebauung. Der betroffene Boden sollte daher abgetragen und fachgerecht entsorgt werden. Im Rahmen von Detailuntersuchungen ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. Baudurchführung die Schadstoffbelastung zu prüfen.
Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie auf die o.g. Altlastenuntersuchung verwiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenhörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Gehölze und Freiflächen ist die Entfernung von Gehölzen und der Vegetationsschicht gemäß § 39 BNatSchG auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unter Naturschutzbehörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, HN 76 11/2021;
Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lors Fricke
Lübsche Straße 65
23966 Wismar
Tel. 03841 8362050
info@stadt-und-regionalplanung.de www.stadt-und-regionalplanung.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom 21.02.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Nördliches Mühlengelände", umfassend das ehemalige Mühlengelände, zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten, südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 u. 3 BauGB, §§ 1, 6a, 11, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 In den Urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
1.2 In den Urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 150 m² unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.3 In den Urbanen Gebieten MU2 - MU5 und MU8 - MU10 sind die nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.4 In den Urbanen Gebieten MU1, MU5 und MU6 muss der Anteil gewerblicher Nutzungen an der zulässigen Geschossfläche einen Mindestanteil wie folgt aufweisen (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO): MU1 20%, MU5 30%, MU6 15%.
1.5 Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Parkhaus dient der Unterbringung eines Parkhauses. Zulässig sind ein Parkhaus und zugehörige Einrichtungen.
1.6 Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
1.7 In allen Baugebieten darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch bauliche Anlagen, unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
1.8 Für die festgesetzten Höhenmaße gelten die im Teil A festgesetzten Höhenbezugspunkte 1 und 2 als untere Bezugshöhe ü. NH76. Dabei gilt der Höhenbezugspunkt 1 (52,0 m ü. NH76) für die Baugebiete MU3 bis MU10. Der Höhenbezugspunkt 2 (50,0 m ü. NH76) gilt für die Baugebiete MU1 und SO-Parkhaus. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Gebäudebegrenzungskante.
1.9 Eine Wohnnutzung im MU3 darf erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU2 und die Lärmschutzwand L1 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. Im MU10 darf die Wohnnutzung erst ab dem Zeitpunkt aufgenommen werden, zu dem die Bebauung im MU9 und die Lärmschutzwand L2 gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet worden ist. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 In den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf. Die abweichende Bauweise gilt nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Hier gilt die offene Bauweise.
2.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen, Trink- und Löschwasserspeicher), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, sowie durch Tiefgaragenzufahrten um bis zu 80% der Grundstücksfläche überschritten werden.

3. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

3.1 Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
3.2 Im MU 1 sind Stellplätze nur in den zugeordneten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. **Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abgrenzungsgrün" ist mindestens zu 40 % durch die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu gestalten. Schwerpunktmäßig sind die Grundstücksgrenze und die Plangebietsaußengrenze zu bepflanzen. Die Freiflächen sind als Wiese zu gestalten.
Pflanzliste 1: Einheimische Gehölze: Sträucher 3-triebig in der Mindestqualität 60-100 cm, 2xv und Bäume als Hochstamm in Alleebaumqualität mit 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit durchgehendem Leittrieb:

Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

4.2 Für die verlorengehenden 15 Nester des Mauerseglers sind im Verhältnis 1:2 Mauerseglerkästen auf dem Gelände des Mühlenquartiers an hohen Gebäuden, wie dem ehemaligen Mühlengebäude, in mindestens 10 m Höhe anzubringen. Die Kästen sind vor Beginn der Sanierung unter artenschutzfachlicher Begleitung zu montieren. Damit entstehen 30 Nistplätze. Der Ersatz muss vor Baubeginn nachgewiesen werden. Die Nistbereiche des Mauerseglers am zu sanierenden Gebäudebestand sind vor dem 15.04. eines Kalenderjahres zu verschließen.
4.3 Für die verlorengegangenen Fledermausquartiere sind zehn Fledermauskästen, welche eine Eignung als Sommerquartier für die Arten Zwerg-, Rauhaut- und Mückenfledermaus besitzen, in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände der alten Mühle anzubringen. Die Besiedlung der Fledermauskästen mit den entsprechenden Arten ist der unteren Naturschutzbehörde spätestens zum Zeitpunkt des Verlustes der Ursprungsquartiere nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, ist ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die Sanierungsarbeiten sind zum Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten vor dem 01.03. eines Kalenderjahres zu beginnen und fortlaufend weiterzuführen, sodass eine erneute Ansiedlung verhindert wird.
4.4 Alle Sanierungsarbeiten sind von einer hierfür qualifizierten Person ökologisch zu begleiten, die die Wahrung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sichert.
4.5 Die zu fällenden Gehölze sind im Vorfeld auf das Vorhandensein von dauerhaft geschützten Lebensstätten von geschützten Arten zu kontrollieren.
4.5 Die Dächer in den Baugebieten MU2 bis MU4 sowie im SO-Parkhaus sind zu mindestens 70% der Hauptdachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Die Bepflanzung ist durch eine extensive Begrünung mit Sedum-Gras-Kräutermischung herzustellen.
4.6 Ausbauteile aus Kupfer, Blei oder Zink sind unzulässig.

5. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Lärmschutzwände müssen mit der entsprechenden Lage und Höhe fugendicht mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von R'w ≥ 30 dB ausgeführt werden. Die Lärmschutzwände müssen jeweils fugendicht an die Gebäude (SO - Parkhaus, MU6 und MU9) und den Erdboden anschließen. Die beiden Lärmschutzwände dürfen mit je einem bis zu 5 × 5 m großen Roll- oder Sektionaltor mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von R'w ≥ 20 dB ausgestattet werden. Um schalltechnisch wirksam zu sein, müssen die Tore so automatisiert werden, dass sie jeweils nur kurzzeitig zur Durchfahrt geöffnet sind.
5.2 Entlang der Baulinien im MU 2 und MU9 sind geschlossene Gebäudefassaden mit einer Mindesthöhe von 13 m über der Bezugshöhe zu errichten. Die Nutzungen und Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass entlang der beiden Baulinien sowie auf den Nordwest- und Südwestseiten von MU1 und MU6 keine Fenster von im Sinne der DIN 4109:2018 schutzbedürftigen Wohnräumen vorgesehen werden. Sofern dies aus architektonischen Gründen nicht möglich ist, sind die o. g. Fassaden des MU1, MU6 und entlang der Baulinien im MU2 und MU9 mithilfe aktiver Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen können sein:
Vorhangfassaden (außer MU 1 und MU6), vor die Gebäudefassaden gebaute Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle, nicht schutzbedürftige geschlossene Laubengänge oder Loggien oder mit einem Abstand von mindestens 6 cm vor die Fenster montierte Prallscheiben als Festverglasungen. Schallschutzmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
Im Baugenehmigungsverfahren ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV, von 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts an den gemäß DIN 4109:2018 schutzbedürftigen Fenstern und Fassaden mit Hilfe der aktiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.
5.3 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der für schutzbedürftige Räume zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Beiplan zu entnehmen.
Mindestens ist für die Gesamtaußenbauteile ein erforderliches bewertetes Bau- Schalldämmmaß erf. R'w,ges ≥ 36 dB einzuhalten.
5.4 In Richtung der Bahnstrecken orientierte, im Sinne der DIN 4109:2018 schutzbedürftige Räume entlang der Baulinien im MU2 und MU9 sowie solche im MU1 und MU6 sind, sofern die Belüftung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109:2018 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.
Schlafräume sind, sofern die Belüftung nicht durch andere, gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige Maßnahmen sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109:2018 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.
5.5 Zum Schutz der in den Baufeldern MU9 und MU10 angeordneten schutzbedürftigen Räumen vor den Geräuschen des nördlich benachbarten Lebensmittel-Marktes (Gewerbelärm) sollte an den nordwestlichen und nordöstlichen Fassaden des Baufeldes MU9 auf Fenster von schutzbedürftigen Räumen ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Laubengänge, Loggien, Prallscheiben oder Vorhangfassaden verzichtet werden. Sollten dort Schlafraumfenster ohne solche Maßnahmen vorgesehen werden, so sind diese nicht öffenbar, d. h. als Festverglasungen auszuführen. Die hygienisch einwandfreie Belüftung der Räumlichkeiten ist dann durch entsprechende Lüftungsanlagen sicherzustellen. Zu Reinigungszwecken dürfen die Schlafraumfenster kurzzeitig geöffnet werden.
5.6 Der Fahrweg vom Uferweg in die im MU9 und MU10 zulässige Tiefgarage ist aus glattem großformatigem Pflaster mit Fasen < 3 mm oder glattem Asphalt und ohne Aufpflasterungen auszuführen. Die Rampe der Zufahrt ist einzuhausen und innenseitig hochabsorbierend (Absorptionsgrad αw ≥ 0,8) auszukleiden. Regenrinnen und Tore sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend so auszuführen, dass sie beim Überfahren bzw. Nutzung keine relevanten Geräusche abstrahlen.

6. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6.1 Zulässig sind in den Urbanen Gebieten MU2, MU3, MU4, MU9 und MU10 ausschließlich Putz- und Klinkerfassaden. Holzelemente sind bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.
6.2 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind reflektierende oder spiegelnde Oberflächen. Solaranlagen sind allgemein zulässig.
6.3 Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten, schmiedeeisernen Zaun oder als Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe für Hecken und Zäune beträgt zur Straßenseite, im Bereich von Grundstücksausfahrten, maximal 0,8 m und in den übrigen Grundstücksflächen maximal 1,4 m.
6.4 Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig (Ausnahmen sind heimische Kiefer und Eibe). Gekieste Vorgärten sind unzulässig.
6.5 Dauerstellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
6.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6.7 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.08.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 13.09.2021 sowie im Internet unter https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/ erfolgt.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2022 bis zum 13.01.2023 während der Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Internet unter https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/ verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.11.2022 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie im Internet unter https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/ bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2023 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 einschließlich der Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 während der Öffnungszeiten im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen erneut öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Internet unter https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/ verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 31.07.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie im Internet unter https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/ bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2023 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Der katastermäßige Bestand am 21.02.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzzeichen bestehen Zweifel nicht. Es ist bescheinigt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 14.03.2024 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(9) Die Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurden am 21.02.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2024 gebilligt.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 02.04.2024 ausgefertigt.

Bad Kleinen, den 02.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

(11) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 24.04.2024 im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen sowie im Internet unter https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de/ 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 (§§ 214 u. 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 ist am 24.04.2024 in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den 29.04.2024 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördliches Mühlengelände"

umfassend das ehemalige Mühlengelände, zwischen dem Uferweg im Osten, den Bahngleisen im Nordwesten und südwestlich der Bahnbrücke Mühlenstraße

SATZUNGSBESCHLUSS

21.02.2024