SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	MI
Art der Nutzung	MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	o
maximale Gebäudehöhe	GH_{max} 9,00m
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,50m

Vermesser:			
Datum: Auftrag: Dateiname:	2013-12-23 Kalkhorst_ALK_2013-12-23.dxf	28.09.2015 2015TM0037 TRAFO_GoldbeckDB2.DXF	25.08.2017 (A3-Auszug)
Lagebezug:	(PBM `Trafo`) ETRS 89	ETRS89	
Höhenbezug:	keine Höhenangaben	HN76	
Hinweise:	keien Hinweise	keine Hinweise	

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ
FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 26.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz, für den westlichen Teil der Ortslage Goldbeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO, § 19 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4, als Höchstmaß	
GH_{max} 9,00m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH_{max} 4,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
29,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 29,50 m ü. HN76	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB, § 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch (TW=Trinkwasser)	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25 BauGB, § 9 (6) BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB, § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 (1) 10 BauGB, § 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB, § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, - Ausgleichsfläche	§ 9 (1) 20 BauGB, § 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB, § 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz	§ 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
211	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
Li d=0,2m Kr.=ca.6m	vorhandener Baum
	vorhandener Zaun
	vorhandner Brunnen
.29,08	vorhandene Höhenangaben in Meter ü HN76
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
5	Bemaßung in Metern
	Wendeplatz

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterungen
Hydrant 224	Vermutliche Lage von Hydranten (z.B. 224) des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
A	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg; -außerhalb des Plangebietes-
GS 5	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m (§ 38 WHG)
BD	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
- Nr. 7 Tankstellen und
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und
- bei flachgeneigten Dächern/ Flachdächern dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika,
- bei Steildächern dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.1.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist baufeldbezogen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung - Teil A des Bebauungsplanes zu verwenden (gewachsene Geländeoberfläche).

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe ist der vertikale Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,30 m unter dem Bezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

3.2 In dem Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Zum Schutz des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sin nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder als Bedachungen aus Metall hergestellt werden. Für Bedachungen aus Metall, z.B. Kupfer oder Zink, gelten die Festsetzungen zur Farbvorgabe nicht; es sind nur beschichtete Bedachungen aus Metall zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Dächer von Nebenanlagen sind darüber hinaus auch als bituminöse Dächer zulässig.

1.2 Zulässig sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

1.3 Es sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 48° zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

2.1 Die Fassaden sind zulässig:
- als Verblendmauerwerk (ziegelrot bis braun oder gelb/ lehmfarben),
- als geputzte Außenwandflächen in den Farben Weiß, Hellgrau, Beige, Sandfarben und Ziegelrot,
- oder als Kombination von Verblendmauerwerk mit geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben,
- oder als Kombination von geputzten Wandflächen in vorgenannten Farben mit Holzflächen (Holzanteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadenfläche),
- oder als Kombination von Verblendmauerwerk mit Holzflächen (Holzanteil von maximal 25 % der jeweiligen Fassadenfläche).

2.2 Andere Baustoffe, wie z.B. Metall oder Naturstein sind mit einem Anteil von bis zu 10% je Fassadenseite zulässig.

2.3 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Kunststoff und Blech.

2.4 Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben den zulässigen Fassaden gemäß 2.1 auch als Holzfassade und als dunkle Metallkonstruktion zulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone, an Zäunen oder freistehend zulässig. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind zu verkleiden oder gärtnerisch einzubinden.

5. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAß-NAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind auf dem Flurstück 88 sowie Teilflächen des Flurstückes 90 und 91/1 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine extensive Wiese herzustellen und dauerhaft zu sichern. Vorhandene Grünlandflächen sind über eine extensive Grünlandnutzung in eine extensive Wiese umzuwandeln. Für die Ansaat neuer Wiesenflächen ist eine kräuterreiche, standorttypische Wiesenmischung mit 70 % Gräseranteil und 30 % Kräuteranteil zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
Weiterhin sind innerhalb der der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck im nördlichen Bereich angrenzenden zu dem Gewässerbiotop drei Lesesteinhaufen anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen. Es sind verschieden große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand zu überdecken.
Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstandenen Eingriffs werden auf 3.815 m² der Ausgleichsfläche, auf dem Flurstück 88 der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck, eine extensive Wiese hergestellt und drei Lesesteinhaufen angelegt.
Die Regelung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen.
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, wenn zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können.

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß §1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und
Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
Im Plangebiet ist das Bodendenkmal Goldbeck (9) bekannt, das durch die Maßnahme berührt wird. Das Bodendenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan zu übernommen (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung des Bodendenkmals in der Planzeichnung darzustellen. Die durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zur Verfügung gestellte Darstellung der Lage und der flächigen Ausdehnung des Bodendenkmals wird übernommen. Die Maßnahmen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 I Nr. 1 und § 7 VI Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in aktueller Fassung. Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055, Schwerin, zu erhalten.
In direkter Umgebung des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Nr. 1580 der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg „Goldbeck, Dorfstraße 17, Gutshaus“ dessen Umgebungsschutz betroffen ist.
Gemäß § 7 I Nr. 2 DSchG M-V in der aktuellen Fassung bedarf die Durchführung von Maßnahme in der Umgebung von Denkmalen, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigen, der Genehmigung. Bei der Gestaltung im Plangebiet sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mit-arbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin 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. BODENSCHUTZ

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.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen könnten, nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

5. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m ab der Böschungsoberkante im Außenbereich einzuhalten.

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZ-MASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen abnahmefähig abzuschließen.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert (siehe 9.1).

8. ENTWICKLUNGSPFLEGE

Für alle Pflanzungen, die als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

10. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes unterirdische Auffangbehälter und/ oder Rohrleitungen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden sein können. Es wurde die Empfehlung gegeben diese vollständig zurückzubauen. Nach derzeitigem Stand und nach Rücksprache wird davon ausgegangen, dass keine Altanlagen vorhanden sind, da diese, sofern sie vorhanden waren, beräumt wurden.

11. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Ob sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes ermittelt.
Es befinden sich keine Festpunkte des geodätischen Grundlagennetzes im Planungsbereich.

12. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES

Im Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

13. BELANGE DER BUNDESWEHR

Die Bauhöhen sind mit 9,50 m vorgesehen. Damit ist den Belangen der Bundeswehr im Beteiligungsverfahren Rechnung getragen worden. Vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass bei einer Änderung der Bauhöhe von über 30,00 m über Grund das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen ist.

14. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsanleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

15. GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Bei dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Klütz handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Bauvorhaben fallen somit nicht unter die Genehmigungsfreistellung gem. § 62 LBauO M-V.

16. AUSGLEICHSFLÄCHEN 1 und 2

Die Ausgleichsflächen 1 und 2 werden gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf Teilfläche 1 wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Vollzug, die Herstellung und die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme auf Teilfläche 2 werden abgesichert (mit Sicherheitsleistung oder Realisierung vor Baumaßnahme).
Mit der verbleibenden Ausgleichsfläche von 2.016 m² (Teilfläche 2) können über die Anlage einer extensiven Wiese 2.016 m² KFÄ erbracht werden, die für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden können. Der Kompensationsüberschuss wird zunächst fachlich betrachtet und bilanziert und gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Die Realisierung erfolgt bei entsprechendem Bedarf eines Verursachers.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 25.11.2015 erfolgt.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 12.10.2015 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 35 ist vom 03.12.2015 bis zum 07.01.2016 durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 35 ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 25.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 23.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2016 bis zum 16.08.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 20.09.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den 28.08.2017 (Stempel) Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 26.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

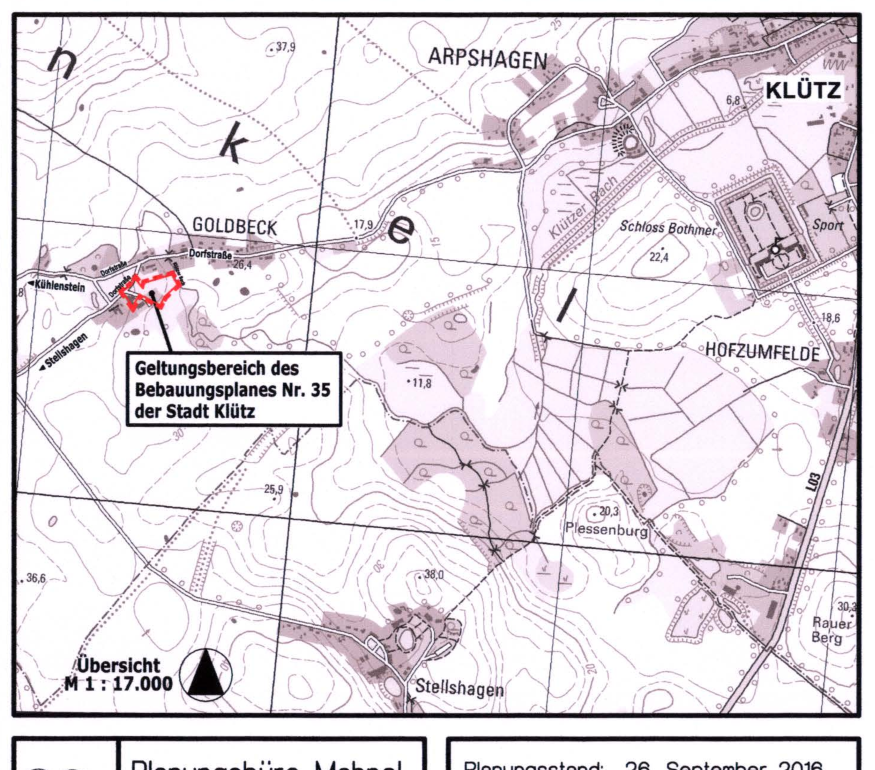
11. Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am 26.09.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2016 gebilligt.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit am 18.05.2017 ausgefertigt.
Klütz, den 18.05.2017 (Siegel) Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung Amtsblatt am 31.05.2017 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 KV M-V hingewiesen worden.
Satzung ist mithin am 31.05.2017 in Kraft getreten.
Klütz, den 01.06.2017 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT KLÜTZ FÜR DEN WESTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE GOLDBECK



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

Planungsstand: 26. September 2016

SATZUNG