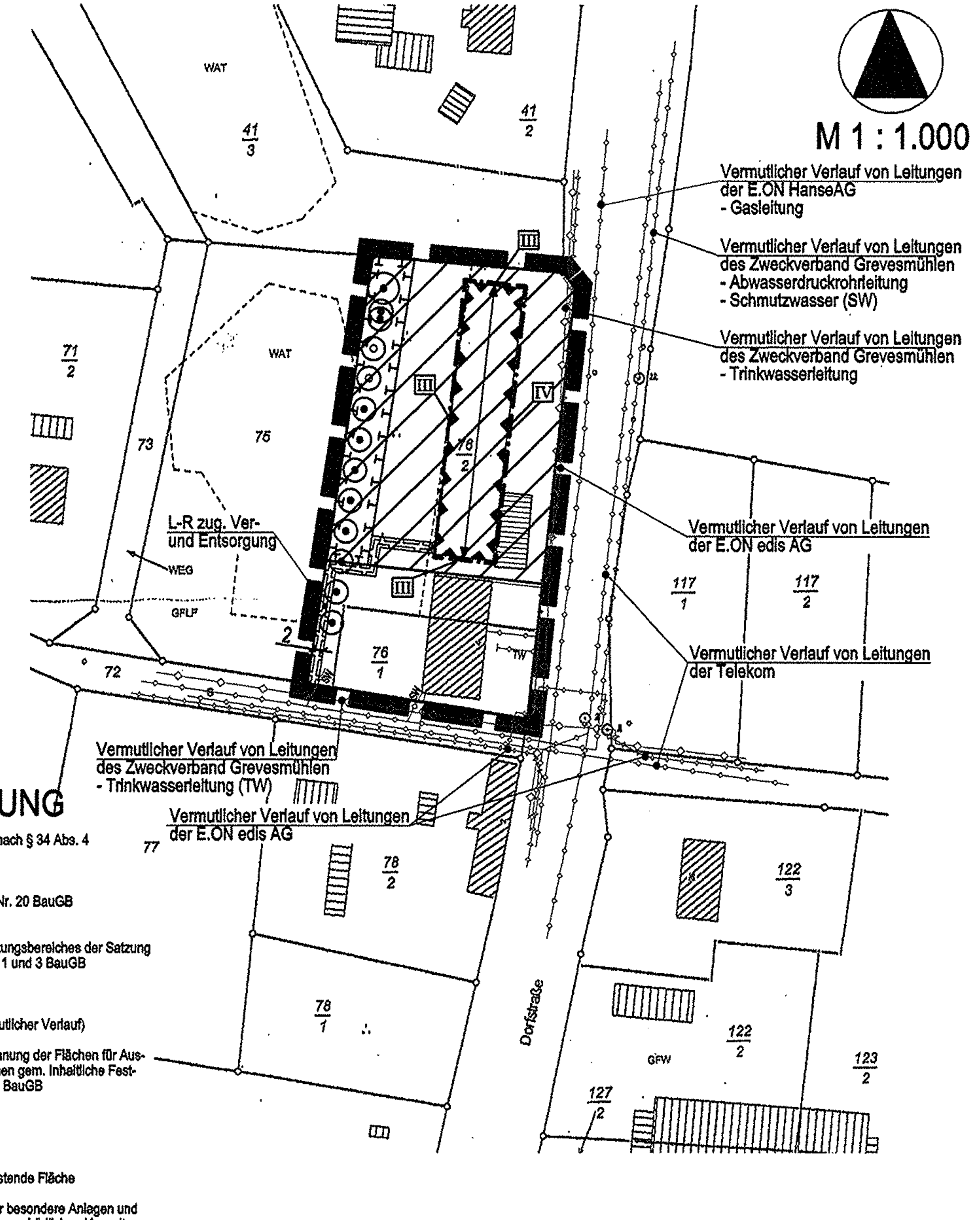
LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- Firstrichtung
- unterirdische Leitung (Vermutlicher Verlauf)
- Umgrenzung und Kennzeichnung der Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, nach § 9 Abs.1a BauGB
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Anpflanzgebot für Bäume
- L-R zug. — Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- IV — Kennzeichnung der Anforderungen an Lärmpegelbereiche für die Gebäude, z.B. IV, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Wohnungen und Haus Nr. vorhandene Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung in Meter

S A T Z U N G

der Stadt Klütz über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für einen Teilbereich der Ortslage Hofzumfelde

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006, BGBl. I S. 2098) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am .... folgende Satzung der Stadt Klütz über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für einen Teilbereich der Ortslage Hofzumfelde erlassen:

INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Teilbereich der Ortslage Hofzumfelde umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig.

§ 3
Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Außenwand. Die konstruktive Sockelhöhe, hier gleichzusetzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens, darf über dem anstehenden Gelände 0,30 m nicht überschreiten.

(2) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

(3) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.

(4) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind die Gebäude traufständig zur Straße zu errichten.

(5) Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücken ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu versickern

(6) Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Außenbauteile der Gebäude, die vollständig oder teilweise der Landesstraße zugewandt sind, müssen innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) gemäß DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf R'w,res	
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.

§ 4
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücken sind auf diesen selbst zu erbringen.

(2) Maßnahme 1- Extensive Wiesennutzung
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sind 2 Laub- bzw. Obstbäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden. Laubbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Für Obstbaumpflanzungen sind Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist dauerhaft extensiv, durch eine maximal 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 15. Juni vorzunehmen. Die zweite Mahd ist im September durchzuführen. Eine extensive Beweidung der Flächen durch Kleintiere ist ebenfalls zulässig.

(3) Maßnahme 2- Anpflanzung von Einzelbäumen
Es wird festgesetzt, dass je angefangener 450 m² Grundfläche des Flurstücks 76/2, Flur 1 der Germarkung Hofzumfelde ein Laub- bzw. Obstbaum als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Laubbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Für Obstbaumpflanzungen sind Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden.

(4) Die Maßnahmen sind als Ausgleich für die Eingriffe auf dem Flurstück 76/2, Gemarkung Hofzumfelde, Flur 1 vom Verursacher auszuführen.

(5) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Realisierung der Anpflanzungen – Die festgesetzten Anpflanzungen sind aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB spätestens im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren. Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben die jeweiligen Verursacher des Eingriffes zu tragen.

(2) Bodendenkmalpflege – Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 gemäß DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

(3) Leitungsbestand - Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

(4) Altlasten - Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

(5) Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche 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 Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorsorglichen Hinweis.

(6) Katastrophenschutz - Der Munitionsbergungsdienst hat mitgeteilt, dass für das Satzungsgebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde 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.

§ 6
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.07.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am 17.10.2006 und in den "LN" am 18.10.2006 erfolgt.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Satzung wurde am 10.07.2006 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden bestimmt.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2006 zur Abgage einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für einen Teilbereich der Ortslage Hofzumfelde, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung sowi die Begründung, haben in der Zeit vom 30.10.2006 bis zum 30.11.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 17.10.2006 und in den "LN" am 18.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2006 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 18.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für einen Teilbereich der Ortslage Hofzumfelde, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung wurde am 18.12.2006 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 18.12.2006 gebilligt.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

7. Die Satzung der Stadt Klütz über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für einen Teilbereich der Ortslage Hofzumfelde, bestehend aus Lageplan und inhaltlichen Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung in der "OZ" ortsüblich bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensfehlern- und Formvorschriften 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), zu dem § 44 Abs. 1BauGB ermächtigt und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194), hingewiesen worden.
   Die Satzung ist mit Ablauf des 24.12.06 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

   Klütz, den 16.02.07 (Siegel) Bürgermeister

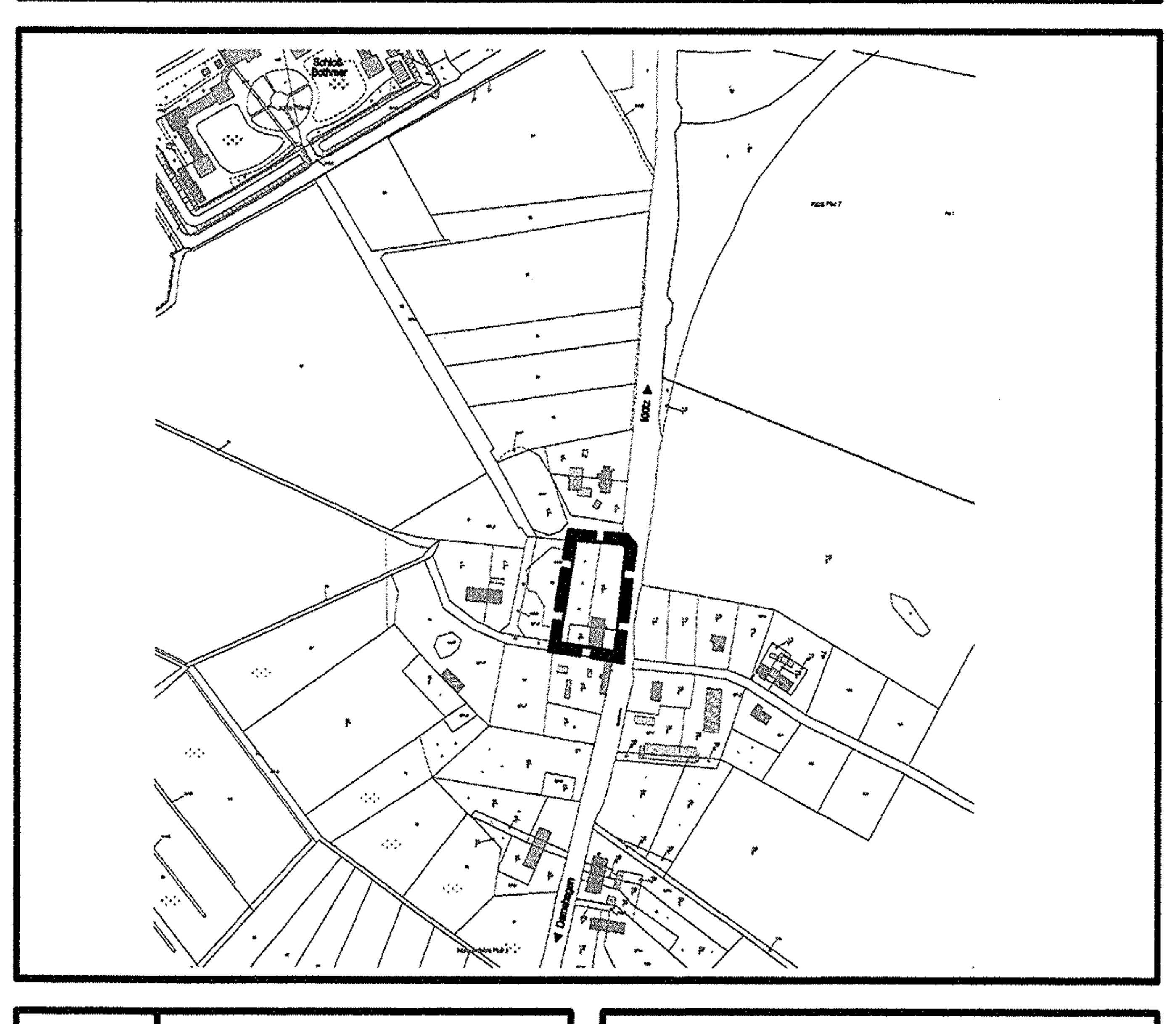
Fr. Steppe/Fr. [illegible]

SATZUNG

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE HOFZUMFELDE

FD Bauordnung/Planung
21. Mai 2007
EINGANG

STADT KLÜTZ



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

Planungsstand: 18. Dezember 2006

SATZUNG