SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT KLÜTZ "FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG / TEIL 2 - NÖRDLICHER TEIL" UND SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

M 1 : 500

Die Planzeichnung (Teil A) der Bebauungsplanes gilt nur in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

MI1 + MI2
MI
I
o
GRZ 0,3 als Höchstmaß
DN 38° - 45°
TH_{max}= 3,80m
FH_{max}= 9,00m

Auswahlmöglichkeit für verschiedene Referenzen (DN) in Verbindung mit TH / I - Text

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FHmax= 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
THmax= 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▼▲	Ein- bzw. Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
p	private Grünfläche	
SG	Sukzessionsflächen	
S	Streuobstwiese	
A	Parkanlage	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserfläche, Graben	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Par. 9 (6) BauGB
GS	Gewässerschutzstreifen, 200m	
L	Landschaftsschutzgebiet "Naturküste Nordwestmecklenburg"	
SO	geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V	
FH	Grenze des FFH-Gebietes "Wismarbucht"	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen- Stellplätze	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
M	Müllbehältersammelplatz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zug. der Anlieger - A	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr 21 der Stadt Klütz,Teil2- nördlicher Teil	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- 5 — Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck
- Gehweg auf Grünflächen / Begrenzung von Wegen im Baugebieten
- Kennzeichnung des Bereiches mit Ausgleichserfordernisse gem. Festsetzungen
- 4 — Höhenfestpunkt des geodätischen Höhenpunktnetzes Mecklenburg-Vorpommern
- RH — im Bestand vorhandenes Reihenhaus

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.03.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sind in der OZ am 29.03.05 und in den LN am 30.03.05 erfolgt.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 07.03.05 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 2 - nördlicher Teil mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 2 - nördlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 05.04.05 bis zum 06.05.05 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die Öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass umweltbezogene Informationen zur Einsicht vorliegen und die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Bekanntmachung in der OZ am 29.03.05 und in den LN am 30.03.05 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.05.05 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

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

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 2 - nördlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.07.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 2 - nördlicher Teil, wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.07.06 gebilligt.
   Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 2- nördlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
    Klütz, den 12.07.05 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teil 2- nördlicher Teil, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der "OZ" am 19.07.06 und in den "LN" am 19.07.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Wirkung vom 19.07.06 in Kraft getreten.
    Klütz, den 12.07.06 (Siegel) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand wurde für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, Teil 2, für den 11.06.2002 auf der Grundlage der Flurkarte im Maßstab M 1 : 3980 durch, den Obvi Dipl. Ing. Jörg Dubbert bestätigt.
Klütz, den 12.07.06 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT KLÜTZ
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21
"FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG, TEIL 2 - NÖRDLICHER TEIL"
GEMÄSS PAR. 13 BAUGB I.VERB. MIT PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 13 BauGB i.V. mit Par. 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) von 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003, sowie in ihrer jeweiligen gültigen Änderungen; wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 17.07.06 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg, Teil 2 - nördlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B - TEXT

Änderungen gemäß Satzung über die 1. Änderung sind durch Kursivschreibung hervorgehoben.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 21 DER STADT KLÜTZ, FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG, Teil 2 - nördlicher Teil
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

11 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind von den sonst nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, die nach Nr. 6, Gartenbaubetriebe, nach Nr. 7, Tankstellen, nach Nr. 8, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Ebenso sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

2. BAUWEISE, ÜBEBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt ausschließlich die offene Bauweise. Innerhalb des Gebietes ist nur die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern zulässig. Die Errichtung von Reihenhäusern ist bis auf das in Bestand vorhandene und in der Planzeichnung gekennzeichnete Reihenhaus unzulässig.

3. BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überbauung der Baugrenzen für Nebengebäude ist unzulässig. Eine Überbauung der Baugrenzen für Garagen, offene und überdachte Stellplätze ist zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Abstand von Garagen, offenen bzw. überdachten Stellplätze zum Vorfluter mindestens 7,00 m betragen muss.

4. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem MI-Gebiet maximal 0,50 m über den Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter den Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbereinigten Zustand. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstrebenden Außenwand und der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN * SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnitts unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

6. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Baugebiete werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO eingeschränkt: Außer auf den Flurstücken 9/3, 9/4 und 9/5 sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind auf den Baugrundstück auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es ist zu beachten, dass der Abstand zwischen äußerer Kante der Garagen, der offenen und überdachten Stellplätze zum Vorfluter mindestens 7,00 m betragen muss.

8. BEGRENZUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind bei Neubebauung innerhalb der zulässigen Einzelhäuser maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und innerhalb der zulässigen Doppelhäuser je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

9. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten von Anliegern der Grundstücke auf den Flurstücken 8/4 und 9/5 werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Flächen werden zugunsten der jeweiligen Anlieger der Grundstücke festgesetzt.
Zugunsten überbauender Flächen, der Anlieger, der Ver- und Entsorger, für den Havariefall, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem Flurstück 8/4 festgesetzt.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Innerhalb des Plangebietes sind für Neubauten nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° zulässig. Die Dächer sind als Satteldach oder als Krüppelwalmdach zulässig. Die Hartdacheindeckung ist in rot/ziegelfarben. Darüber hinaus ist auch die Eindeckung mit Reet zulässig. Für die Hartdacheindeckung sind glasierte Dachziegel auszuschließen, engobierte Dachziegel sind zulässig.

2. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder in Form von Satteldachgauben mit stehen Gebäude bzw. mit abgewalmten Dach zulässig.

3. AUSSENWÄNDE

Für die Errichtung der Außenwände ist die Verwendung von glänzenden und / oder reflektierenden Materialien unzulässig. Geputzte Fassaden und Fassaden mit Holzanteilen sind zulässig. Der Holzanteil darf maximal 20 % der jeweiligen Außenwandflächen nicht überschreiten. Mindestens 80 % der Außenwandflächen müssen geputzte Wendflächen oder Verblendmauerwerk aufweisen. *Nur Gebäude, die in Abstand von mehr als 20 m zur Straße errichtet werden, sind mit einer Holzfassade in Fahlrot Rot zulässig.*
Außenwandflächen als Verblendmauerwerk in Verbindung mit Fachwerkständerkonstruktionen sind zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf den eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungsfeld sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.

5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder grobfugig verlegten Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

6. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen oder solche mit wechselnden oder flimmernden Licht verwendet werden.

7. FESTSETZUNG ZU BÜRGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNUNG, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatschG und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Innerhalb des Plangebietes sind Anpflanzgebote festgesetzt. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei flächigen Anpflanzungen sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,00 m vorzusehen. Folgende Arten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung:
Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba), Winter-Linde (Tilia cordata).
Bäume 2. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume Kirsche (Prunus), Apfel (Malus), Birne (Pyrus).
Sträucher:
Eingriffliger / zweigriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Efeu (Hedera helix), Echte Geißblatt (Lonicer caprifolium), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartricus), Wildrosen (Rosa), Schneeball (Viburnum opulus).
Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. und 2. Ordnung 3xv., StU 18-20 cm, Obstbäume, StU 10-12 cm, Sträucher 2 x v., 125-150 cm.

2. Die mit Erhaltungsgeboten versehenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 zu ersetzen.

3. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession im Bereich des Grabens ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen des Grabens, die der Aufrechterhaltung seiner Funktion als Vorfluter dienen, sind zulässig.

4. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche ist Landschaftsrasen anzusäen. Der Rasen ist durch 1-2-malige Mahd zur extensive Bewirtschaftung zu pflegen. Auf der Rasenflächen ist die Anpflanzung von Obstgehölzen unterschiedlicher Art zulässig.

5. Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte private Grünfläche ist parkartig und mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind überwiegend standortheimische Arten gemäß Gehölzliste unter Punkt III.1 zu verwenden. Die Pflanzfläche ist mit einem Anteil von mindestens 40 % der Gesamtfläche vorzugsweise in Form von Pflanzinseln und Anlage der Sport- und Freizeitanlung, Spielflächen sowie Kommunikationsflächen zulässig. Die vorhandene nicht bepflanzte oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM 2.1 -Gebrauchsrasen - Standard herzustellen.

6. Die Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten abnehmfähig auszuführen.

7. Zum Ausgleich der mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes verbundenen Eingriffe - ausgenommen davon sind Eingriffe auf dem Flurstück 9/5 - sind außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 435/2 und 435/5 der Flur 1 der Gemarkung Wohlenberg Maßnahmen zur Kompensation anstelig auf die Eingriffsgrundstücke anzulegen sind. Es sind Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in einer Größe von 747,50 m² anzupflanzen. Die Heckenanpflanzungen sind jeweils allitig im südlichen Bereich der Flurstücke durchzuführen. Zu den südlich angrenzenden Gärten ist ein 7,5 m breiter Streifen freizuhalten und nicht zu bepflanzen.
Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume 1. Ordnung:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba). Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Strauchweiden: Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartricus), Wildrosen (Rosa), Schneeball (Viburnum opulus).
Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. und 2. Ordnung als Heister 150/175, Sträucher 80-100 cm; die Hecken sind dreireihig mit Pflanzabständen von 1,5 m und Reihenabständen von 1,0 m zu pflanzen. Je 10 m Heckenlänge ist ein Heister zu setzen. Beibeilig sind 1,0 m breite Saumstreifen vorzusehen.

IV. FESTSETZUNGEN FÜR SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. LÄRMPEGELBEREICHE

1.1 Die straßennahen Baugrenzen bis zu einen Abstand von 15,00 m zur Mitte der Landesstraße sind den Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

12 Bereiche in einem Abstand von 15,00 m bis 35,00 m zur Mitte der Landesstraße sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

2.1 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)	Aufenthaltsräume	Büroräume
LPB III	erf.R'w,res = 35 dB	30 dB
LPB IV	erf.R'w,res = 40 dB	35 dB

2.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erl. R'w,res ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

2.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Aufenthalten 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.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg- Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GvOBl. S. 12/GS M-V: Gl. Nr. 2246-1, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (GVOBl. S. 467) und § 1 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) vom 10. Januar 1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und darf Funde und Fundstellen bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Landesbehörde für Bodendenkmalpflege in diesem Verfahren 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und den Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauabläufen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen nicht vorliegen. Damit wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baubetriebs nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Um gegebenenfalls erforderliche Sonderungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu Benachrichtigen.

5. HINWEISE ZUM BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Die Gemeinde hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBod SchG nicht erforderlich. Bei den Erdarbeiten, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbliebenen Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachhaltige Belastungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. In Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

6. HINWEIS ZUM HÖHENFESTPUNKT

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Höhenfestpunkt. Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet werden, sind rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) Anträge auf Verlegung der Festpunkte beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

7. Hinweis zur Errichtung baulicher Anlagen

Der Wurzelbereich von geschützten Baumbestand ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Erstzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gem. Festsetzungen unter Punkt III Abs. 7

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT KLÜTZ

"FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG / TEIL 2 - NORDLICHER TEIL "

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7705-0
23966 Grevesmühlen Fax 03881/7705-50

Planungsstand: 11. Juli 2005

SATZUNG