SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT KLUTZ FÜR DAS GEBIET "DAT OOLE HUUS"

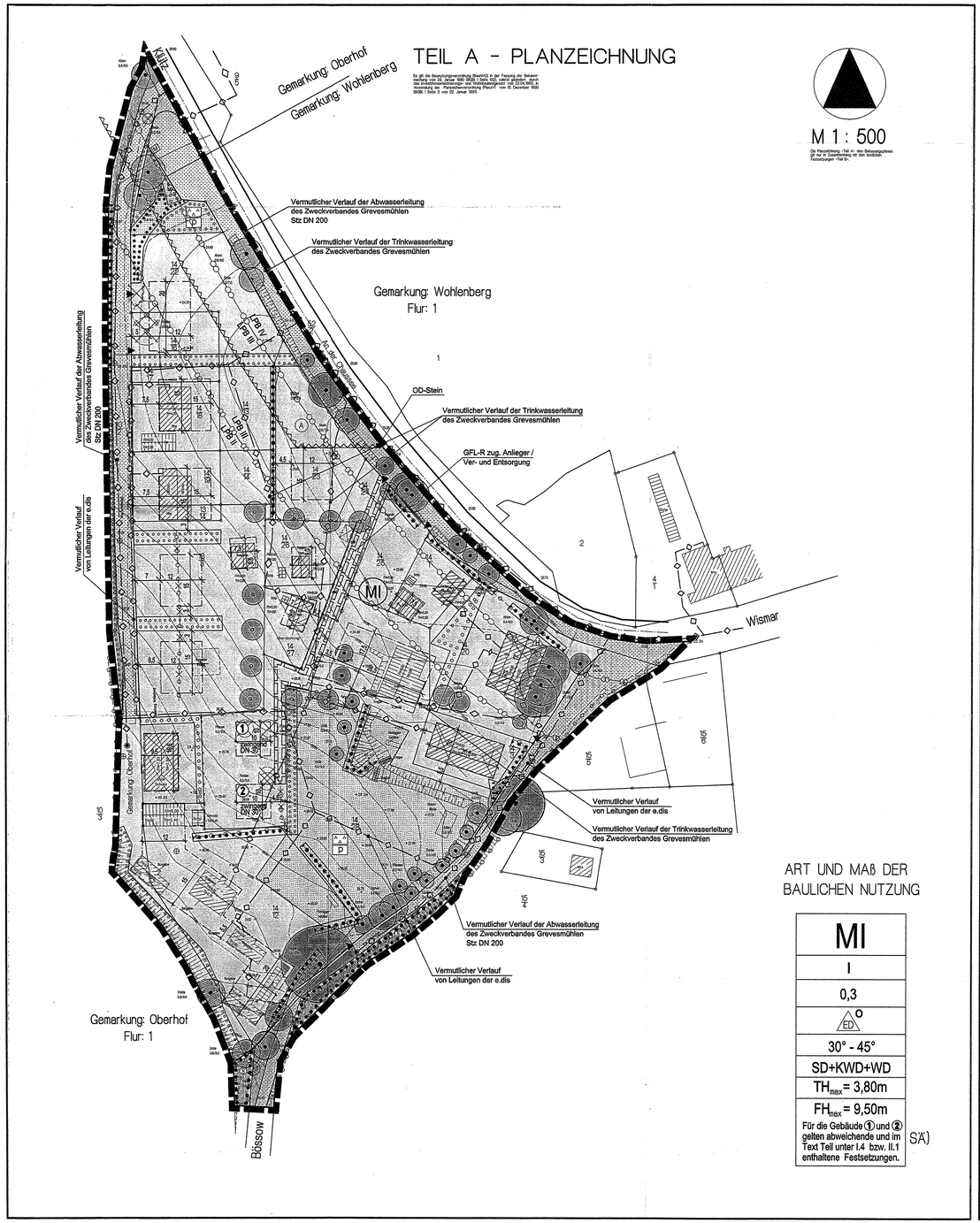
SOWIE SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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 3 Verordnung zur Neufassung der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. December 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 500

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



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

MI
I
0,3
ED o
30° - 45°
SD+KWD+WD
TH_{max} = 3,80m
FH_{max} = 9,50m Für die Gebäude ① und ② gelten abweichende und im Text Teil unter I.4 bzw. II.1 enthaltene Festsetzungen.

S/A)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DE FUR DE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLACHEN NACH IHR BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
z.B. GRZ 0,3	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FHmax= 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß Über Bezugspunkt	
THmax= 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß Über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLACHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
▼▲	Ein- bzw. Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	GRUNFLACHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
P	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	ANPFLANZUNG VON BAUMEN, STRAUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FUR DE ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRAUCHERN	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	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Biotope nach § 20 LNatG M-V	Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
A	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotszone)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zug. der Anlieger	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Klutz	Par. 9 (7) BauGB
LPB I LPB II	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B Ziffer IV.	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
M	Mülbehältersammelplatz	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

21	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude]
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Hecken
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
5	Bemaßung in Metern
MI	Bezeichnung des MI-Gebietes
	Höhenlistpunkt des Landesvermessungsamtes
1	Kennzeichnung von Gebäuden mit gesonderten Festsetzungen zur Dachneigung bzw. Firsthöhe
S/A)	Kennzeichnung der Änderungen gemäß Beitrittsbeschluß von ..Jul 2002

SATZUNG
DER STADT KLUTZ
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23
FÜR DAS GEBIET "DAT OOLE HUUS" IN WOHLENBERG
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des Par. 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) von 06. Mai 1998 (GVOBl.. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 28.01.2002 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Dat oole Huus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 DER STADT KLUTZ
FÜR DEN WESTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG
"Dat Oole Huus"
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

1.1 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 der festgesetzten Mischgebiete, die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt ausschließlich die offene Bauweise.

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 zur Fahrbahn der Landesstraße mindestens 10,00 m betragen muss.

S/A) 4. HOHENLAGE
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den MI-Gebiet maximal 0,50 m über den Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschosfußboden darf jedoch auch nicht unter den Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils in unbeeinträchtigten Zustand. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendes Mauerwerk
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstrebenden Außenwand und der Dachoberkhant. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachoberhauptflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn Ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde.
Für die gesondert gekennzeichneten Gebäude ① und ② sind Abweichungen unzulässig. Diese Gebäude wird die maximale Firsthöhe unter Bezug auf HN wie folgt festgelegt:
- für das Gebäude ① mit 35,00 m ü. HN
- für das Gebäude ② mit 36,00 m ü. HN.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLACHEN " ANBAUVERBOTSZONE / SICHTFLACHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Anbauverbotszone ist die Errichtung von hochbeulichen Anlagen unzulässig. In den festgesetzten 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, §§ 12 und 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. Sie sind nur Innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig.

7. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLATZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind auf den Baugrundstück und auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Es ist zu beachten, dass der Abstand zwischen äußerer Kante der Garagen, offenen und überdachte Stellplätze zur Fahrbahnbegrenzung der Landesstraße mindestens 10,00 m betragen muss.

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

S/A) 1. DACHER

Innerhalb des Plangebietes sind für Neubauten nur Steildächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45° zulässig. Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach oder als Krüppelwalmdach zulässig. Die Hartdacheindeckung ist in rot vorzusehen. Darüber hinaus ist auch die Eindeckung aller Reet zulässig. Für die Hartdacheindeckung sind glasierte Dachziegel auszuschließen, engobierte Dachziegel sind zulässig.
Bei einzelnen innerliegenden Grundstücken wird aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen bestimmt, dass Dachneigungen ausschließlich 30° bei Neubauten betragen dürfen. Dies wird in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. (Gebäude ① und ②).

2. DACHAUFBAUTEN

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

3. AUSSENWANDE

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 Wandflächen oder Verblendmauerwerk aufweisen. Außenwandflächen als Verblendmauerwerk in Verbindung mit Fachwerksständerkonstruktionen sind zulässig.

4. ABFALLBEHALTER

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

5. BEFESTIGUNG VON FLACHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTUCKEN

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 0,80 x 0,60 m (0,18 qm) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen oder solche mit wechselnden oder flimmernden Licht verwendet werden.

7. BUSGELDER

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

III. 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 auf den dafür festgesetzten Flächen Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten vorzunehmen.
Folgende Arten- und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung
Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata), Rot- Buche (Fagus sylvatica).
Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Sträucher
Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).

Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden Bäume 1.Ordnung als Heister 150/175, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister 150/175, Sträucher 2 x v., 80-100 cm. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Heister zu setzen.

2. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind vorzugsweise Laubgehölze der Arten Winter-Linde (Tilia cordata) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zu verwenden. Es sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einen Stammumfang von 14-18cm zu verwenden.

3. Vorhandene Großgehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich bzw. durch standortgerechte einheimische Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm zu ersetzen.

4. Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind durch Mahd bzw. Beweidung ständig kurz zu halten. Vorhandene Gehölzbestände auf diesen Flächen sind zu pflegen und zu erhalten.

5. Zum Ausgleich mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes verbundenen Eingriffe sind außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1 der Flur 1 der Gemarkung Wohlenberg Maßnahmen zu realisieren, die anteilig auf die Eingriffsgrundstücke umzulagen sind. Einzelbaumpflanzungen entlang der Hauptstraße:
9 x Winter-Linde (Tilia cordata), Hochstamm 3 x v., StU 14-16
Anpflanzung einer Hecke mit Überhältern, mit einer Länge von 140 m, bei einer Breite von 9,00 m, in Greifriger Ausführung.

IV. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

1. LARMPEGELBEREICHE

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

1.2 Bereiche in einen Abstand von 15,00 m bis 35,00 m zur Mitte der Landesstraße sind den 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 erf. 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 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.

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. 12/23 M-V Gl. Nr. 224-2, ber. in GVOBl. S. 247) geändert durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. end. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 6 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 Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATURLICHEN VERFARBUNGEN bzw. GERUCHEN DES BODENS

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 Baustoffe nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GOVBl. S. 43) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

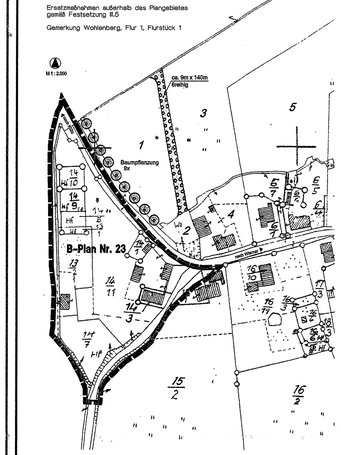
Die gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen in Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Beubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne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

5. ZEITRAUM FUR RODUNGSMAßNAHMEN

Gemäß § 34 LNatG M-V sind Rodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März zulässig.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über Versickerungskörper zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungskörper ist von einer Bemessungswassermenge von $15m^3$ je 100m^2 versiegelter Fläche auszugehen.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß Festsetzung II.5

Gemerkung Wohlenberg, Flur 1, Flurstück 1