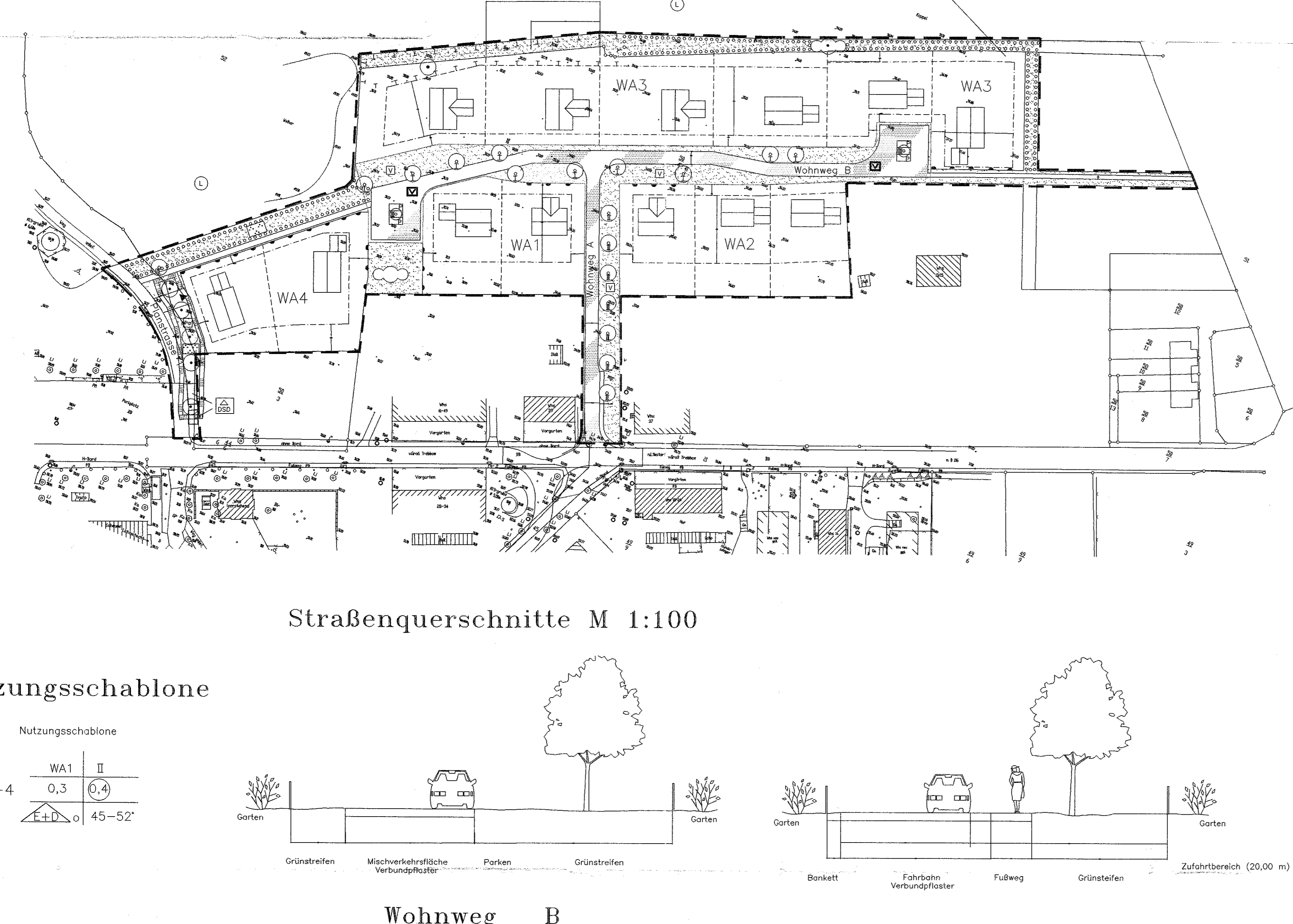
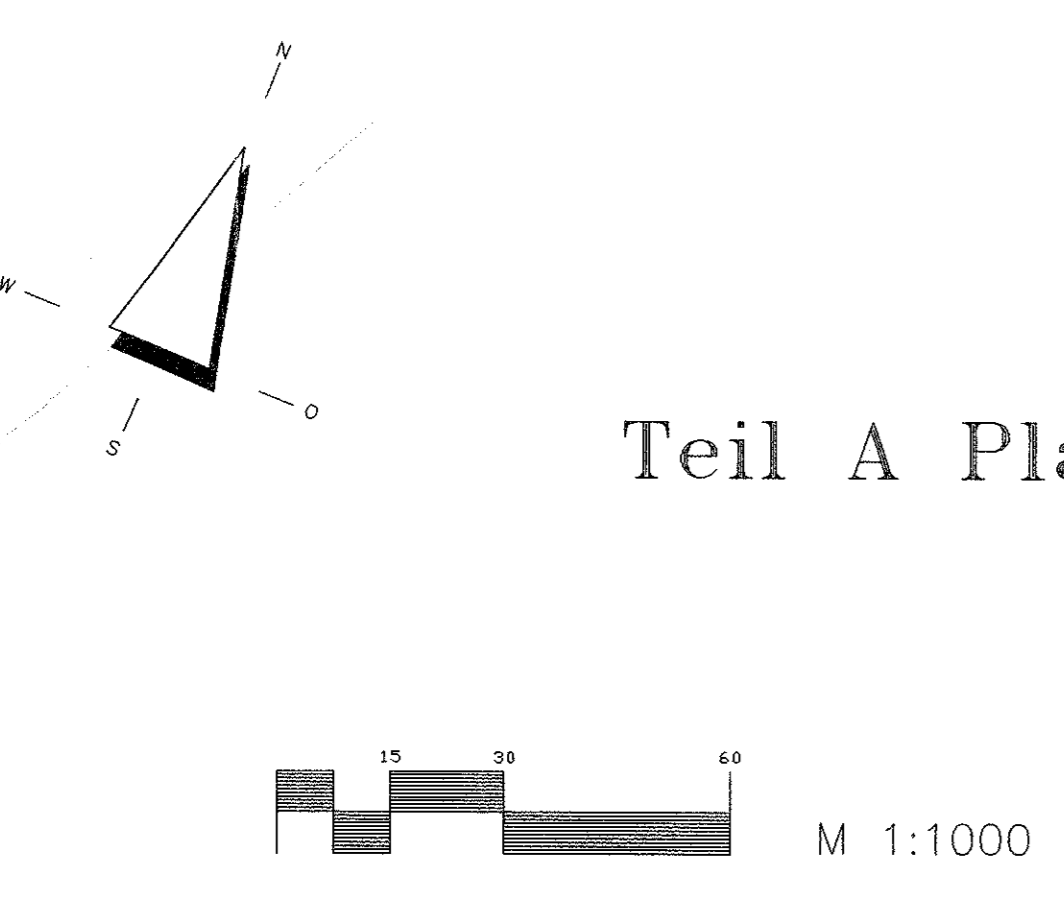
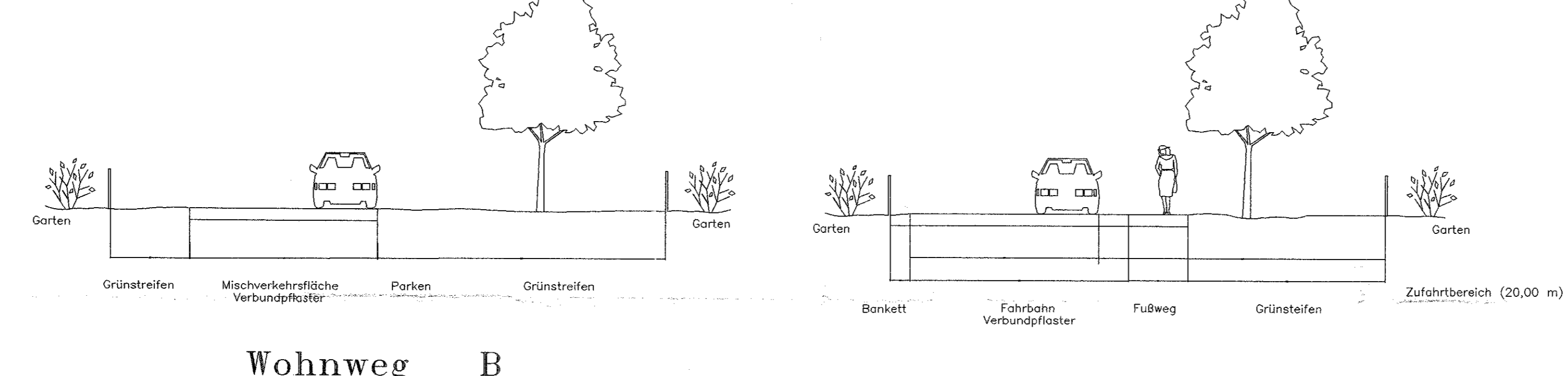
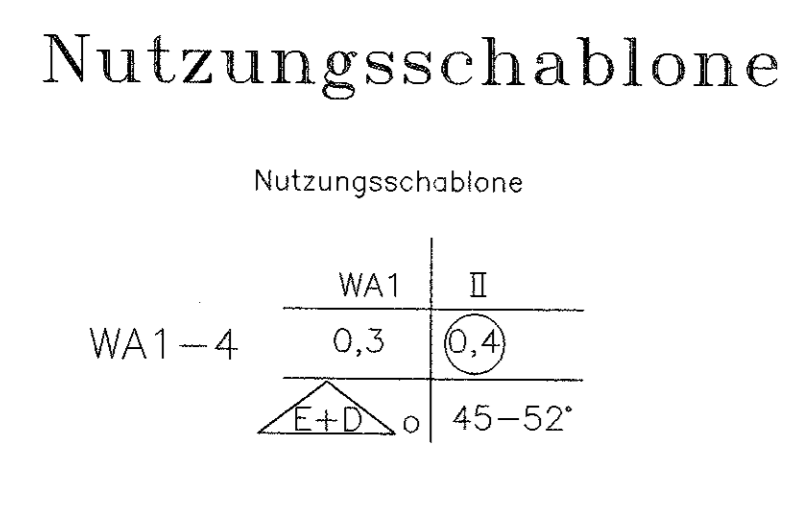


SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN TREBBOW  
KREIS NORDWESTMECKLENBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "AM FLASSLANDS-SOLL"  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET

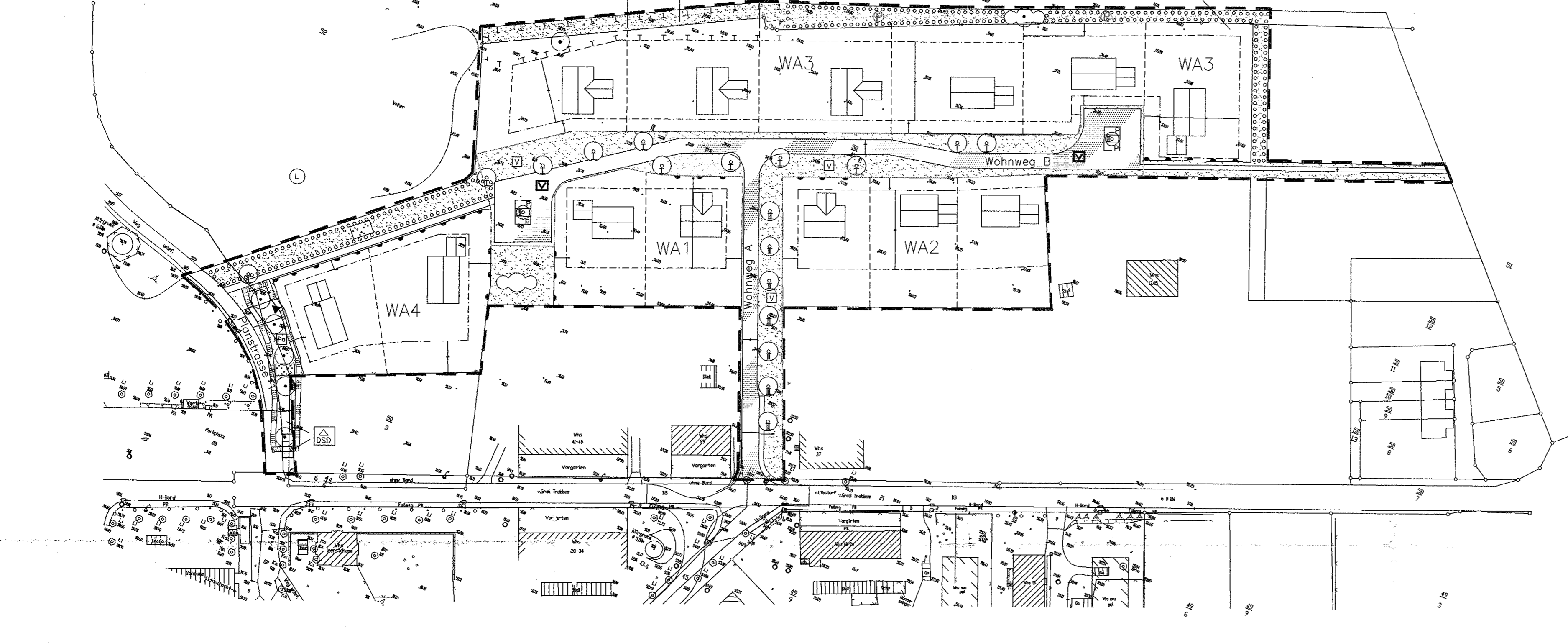
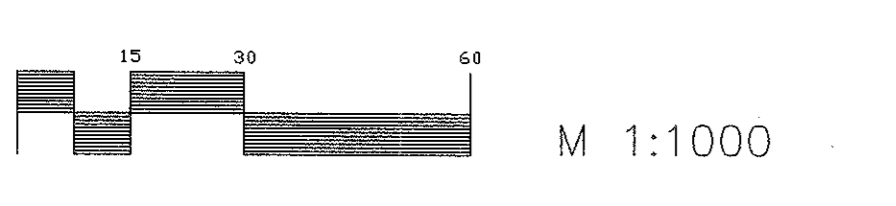
Teil A Planzeichnung



Straßenquerschnitte M 1:100



SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG  
DES B-PLANES NR.17 "AM FLASSLANDS-SOLL"  
DER GEMEINDE KLEIN TREBBOW  
VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH § 13 ABS.1 BAUGB



Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich  
in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B

Teil B

Text

Satzung der Gemeinde Klein Trebbow  
Aufgrund des § 10 des BauB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BOB: I 9/2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 18. Juni 1999 (BauNVO), nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS: MeckVorp. (G 31/333)) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. Juni 1990 (BauGB: I 3/132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bebauung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BOB: I 3/460) sowie der Verordnung über die Ausweisung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planungsauftrags (Planvereinbarung 1990) (PlanV 90) vom 12. Mai 1990 (BOB: I 9/113) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2001 und mit Genehmigung des Landrates des Landes Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Flasslands-Soll" - Allgemeines Wohngebiet auf dem nordöstlichen Teil der Gemeinde Klein Trebbow, bestehend aus den Flurstücken I 10-14 und dem Teil (Teil B), erlassen:

TEXTTEIL  
I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1  
Art und Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (AW) im Sinne des § 4 der BauNVO (BauNVO) festgesetzt.  
2. Die Zahl der Vollgeschosse im AW (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird mit II gem. § 16 Abs. 3 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.  
3. Die Erdgeschossflächen dürfen auf Hauptgebäuden mit II nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche errichtet werden.  
4. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschossniveau des Traufes) auf Hauptgebäuden darf nicht mehr als 3,50 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00 m über Erdgeschossniveau betragen.  
5. Die Traufhöhe über das Gelände des Grundstücks, die die Höhe der Gebäudemauern bis zum Erdgeschoss des Gebäudes, die Höhe der Dächer, die Höhe der Windbäume / Masten.  
6. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.

§ 2  
Bauweise  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1. Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.  
2. Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.  
3. Der Einbau von Wohnwagen und Garagen in Reihengeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

§ 3  
Oberhalb der Grundstücksgrenzen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 1. Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.  
2. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauten bis max. 1,50 m Höhe und einer Breite von max. 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.

§ 4  
Mindestgröße für Baugrundstücke  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen.  
2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

§ 5  
Stauraume für PKW  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Vor den Garagen sind Stauräume anzurufen, ihre Tiefe mind. mindestens 6,00m betragen.

§ 6  
Grundmännliche Festsetzungen  
gem. § 9 Abs. 20, Abs. 25 BauGB

- 6.1 Öffentlicher Bereich  
6.1.1 Schutzmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Es ist unterliegt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen nach nur teilweise mit Baumstümpfen zu befreien, sie als Lagerplätze oder Standort für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.  
6.1.2 Pflanzgebiete  
6.1.2.1 Schutzmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, passive Eingrenzung  
Es ist unterliegt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (z.B. Struktur B-Pflanzen, Kriechpflanzen und Streifenbäume) nach nur teilweise mit Baumstümpfen zu befreien, sie als Lagerplätze oder Standort für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.  
6.1.2.2 Pflanzgebiet auf privaten Flächen  
Die Flächen, die im B-Plan als Pflanzgebiet ausgewiesen sind, sind als Pflanzgebiet zu bezeichnen. Die Pflanzgebiete sind als Pflanzgebiete zu bezeichnen. Die Flächen, die im B-Plan als Pflanzgebiet ausgewiesen sind, sind als Pflanzgebiet zu bezeichnen. Die Pflanzgebiete sind als Pflanzgebiete zu bezeichnen.  
6.1.2.3 Straßenbegleitgrün entlang Wohnweg "A"  
Entlang des Wohnweges sind Straßenbegleitgrün zu errichten. Die Breite des Straßenbegleitgrüns soll mind. 2,00 m betragen.  
6.1.2.4 sonstige öffentliche Grünflächen (z.B. Darstellung Pflanzplanung)  
Die Flächen, die im B-Plan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, sind als öffentliche Grünflächen zu bezeichnen. Die Flächen, die im B-Plan als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, sind als öffentliche Grünflächen zu bezeichnen.  
6.1.3 Anlagepflicht mit der Begrünung der Vegetationsflächen ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erbauungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode, zu begrünen.  
6.1.4 Pflanzmaßnahmen, Nach Fertigstellung der Maßnahmen sind eine Entwicklungspflicht von mind. zwei Jahren festzusetzen.  
6.2 sonstiger Bereich, Schutzmaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
6.2.1 Nördlicher Grünzug  
Die im § 1 (1) 20 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche ist mit folgenden Pflanzgebiets beauftragt. Durch die Pflanzordnung soll sich eine naturnahe, transparent wirkende Grünstruktur entwickeln.  
6.2.2 Es ist unterliegt, die für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen nach nur teilweise mit Baumstümpfen zu befreien, sie als Lagerplätze oder Standort für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.  
6.2.3 Pflanzgebiet auf privaten Flächen  
Die Flächen, die im B-Plan als Pflanzgebiet ausgewiesen sind, sind als Pflanzgebiet zu bezeichnen. Die Flächen, die im B-Plan als Pflanzgebiet ausgewiesen sind, sind als Pflanzgebiet zu bezeichnen.  
6.2.4 Anlagepflicht, die Anlagepflicht zur Pflanzung gem. § 6.2.2 beträgt 2 Jahre nach Baubeginn der Einzelbaumaßnahmen.

§ 7  
Verkehrsflächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- 6.1 Einzel- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 8  
Grünflächen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- 6.1 öffentliche Grünflächen  
6.2 private Grünflächen

§ 9  
Zweckbestimmung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- 6.1 Verkehrsbegleitgrün  
6.2 Parkanlage

§ 10  
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

- 6.1 Wasserflächen

§ 11  
Pflanzflächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung  
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- 13.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
13.2.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
- Bäume  
- Sträucher  
13.2.2 Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
- Bäume  
- Sträucher  
13.3 Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Parkanlage  
Landschaftschutzgebiet

§ 12  
Einfriedigungen

- 1. Werden Einfriedigungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Giebel- und rückwärtige Einfriedigungen dürfen sich nicht höher als 1,70 m sein. Die Einfriedigungen sind nach innen und außen mit mindestens 10 cm dickem Mauerwerk zu versehen.  
2. Zur freien Landschaft hin, dürfen Balken- oder Bordstein nicht eingebaut werden.

§ 13  
Erhaltung der Grünflächen  
gem. § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- 16. Die Erhaltung der Grünflächen des Baugebietes sowie die Stelle, bei der der Plan auf diese während der Baumaßnahmen mit besonderer Sorgfalt zu achten sind, sind festzulegen. Die Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu erhalten. Die Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu erhalten. Die Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu erhalten. Die Grünflächen sind während der Baumaßnahmen zu erhalten.

III. Hinweise  
§ 1  
Bodenrichtwerte  
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenrichtwerte betroffen, jedoch können hierüber jederzeit archivarische Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Der Beginn der Fristen zum Nachprüfen der Bodenrichtwerte ist der Beginn der Baumaßnahmen. Bodenrichtwerte sind gem. § 12 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 des GrBodmG § 1 Abs. 2 unterliegen der öffentlichen Einsichtnahme.  
§ 2 Abs. 1 und 5 sollen sowie Teile oder Mehrheiten von Sätzen, in denen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, als für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung ist.

§ 2  
Versicherung von Niederschlagswasser  
Soweit der Baugebiet es zutrifft, muss das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken dezentral versickert werden. Die öffentlichen Fußwege sind in einer wasserundurchlässigen Bauweise auszuführen.

IV. Verfahrensregeln  
2.04.97  
1. Auftragsauftrag die Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2001 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Flasslands-Soll" vom 28.09.2001 bis zum 22.02.2002.  
13.9.97  
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.  
13.9.97  
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.2002 durchgeführt worden.  
13.9.97  
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
13.9.97  
5. Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
13.9.97  
6. Die Erläuterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.02.2002 bis zum 22.03.2002 öffentlich ausgelegt.

- Montag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr  
Dienstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch 8.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr  
Donnerstag 8.30 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr  
Freitag 8.30 - 11.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.02.2002 bis zum 22.03.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.  
13.9.97

7. Der Kostenvoranschlag am 22.02.2002 ist richtig dargestellt. Die Erläuterung der Lageprognose der Grundstücksgrenze gilt der Öffentlichkeit als verbindlich. Die Erläuterung der Lageprognose der Grundstücksgrenze gilt der Öffentlichkeit als verbindlich. Die Erläuterung der Lageprognose der Grundstücksgrenze gilt der Öffentlichkeit als verbindlich.  
13.9.97

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 22.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
13.9.97

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.  
13.9.97

Daher haben die Erläuterung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) sowie der Begründung, den öffentlichen Auslegung am 22.02.2002 bis zum 22.03.2002 öffentlich ausgelegt. (Dabei sind die Erläuterung der Lageprognose der Grundstücksgrenze und ergänzender Teile vorgebracht worden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.02.2002 bis zum 22.03.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.  
13.9.97

10. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
13.9.97

11. Nach einer erneuten Auslegung hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
13.9.97

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.02.2002 bis zum 22.03.2002 öffentlich ausgelegt.  
13.9.97

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) sowie der Begründung, wurde am 22.02.2002 durch den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg genehmigt.  
13.9.97

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekundenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.02.2002 erlassen und sind mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2002 erlassen.  
13.9.97

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind hermit vorgelegt.  
13.9.97

Zeichenerklärung

- WA Allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3 Nr. 1
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO)
- 2.1 Geschlossenheit der Bauweise
- 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3 Bauweise, Bauformen, Bauverfahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenzen
- 6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Straßenbegrenzungsflächen
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
- öffentliche Parkflächen  
- verkehrsberuhigter Bereich
- 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
- Einfahrt  
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 öffentliche Grünflächen
- 9.2 private Grünflächen
- Zweckbestimmung:  
- Verkehrsbegleitgrün  
- Parkanlage
- 10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- 10.1 Wasserflächen
- 13 Pflanzflächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
- Bäume  
- Sträucher
- 13.2.2 Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
- Bäume  
- Sträucher
- 13.3 Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
Parkanlage  
Landschaftschutzgebiet
- 15 Sonstige Planzeichnungen
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 16 Planzeichnungen ohne Normcharakter  
bestehende Grundstücksgrenzen  
Vorschlag zur Teilung der Grundstücke  
Vorschlag zur Situierung von Gebäuden einschl. Garage  
Flurstücknummern  
Bemäßung  
TWSZ Trinkwasserschutzzone III B  
Wertstoffsammlungplatz

Gesamtkonzept Klein Trebbow Übersichtsplan M 1:25000

