Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 19 "Zum See"

für das Gebiet der Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, Flurstücke 263/2, 264/2, 265/2, 270, 271/2

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat am 24.11.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2005 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

3. ~~Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch ..... am ..... durchgeführt worden.~~

   Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsunterrichtung und Erörterung konnte gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 13.04.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 06.7.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

6. Die Gemeindevertretung hat am 22.6.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.7.2005 bis einschließlich 10.8.2005 während der Dienstzeiten im Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen, Dienststelle Bad Kleinen, Bauamt öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nähere bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
   - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

8. 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.

   Bad Kleinen, ...

   Siegelabdruck

9. Die Gemeindevertretung hat am 7.9.2005 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

   Siegelabdruck

10. Die Gemeinde hat am 7.9.2005 den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

    Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

    Siegelabdruck

11. ~~Das Anzeigeverfahren gemäß § 246 Abs. 1a BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.~~

    Bad Kleinen, 9.9.05 — Der Bürgermeister

    Siegelabdruck

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der begefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

    Bad Kleinen, 09.09.05 — Der Bürgermeister

    Siegelabdruck

13. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 am 30.09.2005 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie § 5 Kommunalverfassung M- V und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist am 27.10.2005 in Kraft getreten.

    Bad Kleinen, 27.10.2005 — Der Bürgermeister

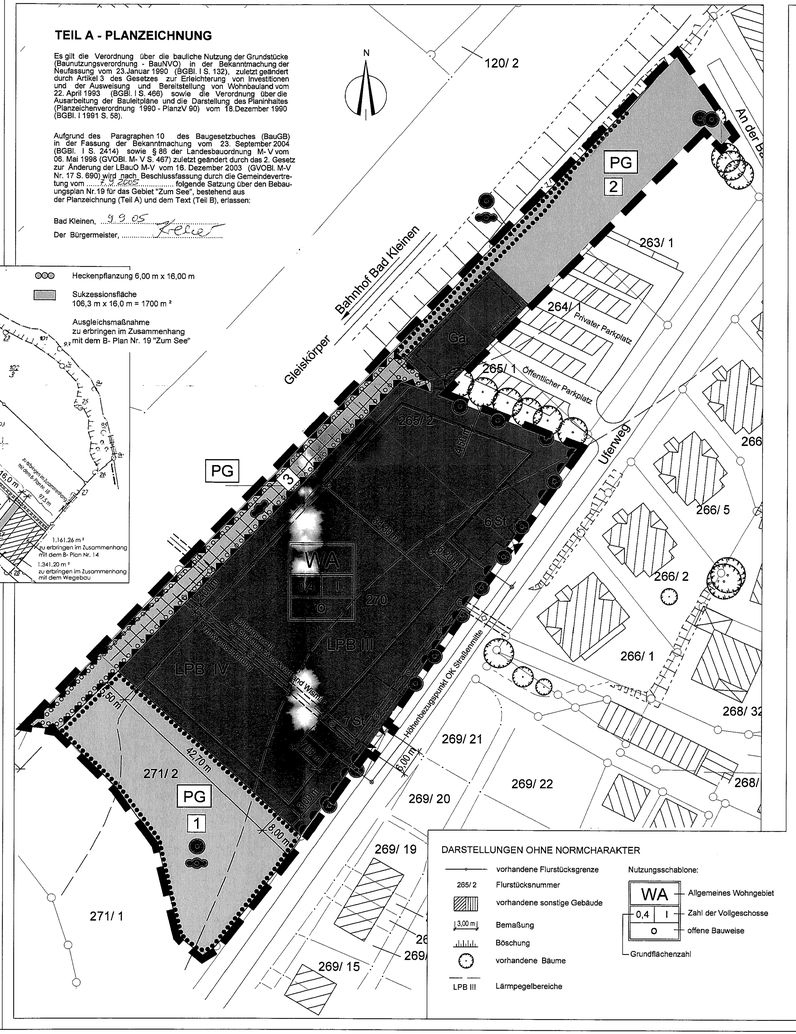
    Siegelabdruck

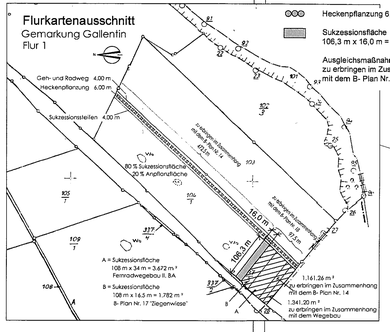
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 86 der Landesbauordnung M- V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M- V S. 467) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 18. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 7.9.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.19 für das Gebiet "Zum See", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Bad Kleinen, 9.9.05
Der Bürgermeister, ...





Heckenpflanzung 6,00 m x 16,00 m

Sukzessionsfläche
106,3 m x 16,0 m = 1700 m ²

Ausgleichsmaßnahme
zu erbringen im Zusammenhang
mit dem B- Plan Nr. 19 "Zum See"

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 265/2 Flurstücksnummer
- vorhandene sonstige Gebäude
- 3,00 m Bemaßung
- Böschung
- vorhandene Bäume
- LPB III Lärmpegelbereiche

Nutzungsschablone:

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4 I	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO

1.1.3. WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.5. 0,4 — Grundflächenzahl

2.7. I — Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. o — Offene Bauweise

3.5. Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
   - Einfahrt
   - Einfahrtsbereich
   - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1. unterirdisch Trinkwasserleitung

9. GRÜNFLÄCHEN
   § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

   PG — Private Grünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
    § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

13.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Erhaltung Bäume

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - Anpflanzen Sträucher

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
    - Erhaltung Bäume
    - Sträucher

    Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
    § 6 Abs. 6 BauGB

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3. Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
    § 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:	Stellplätze	St
	Garagen	Ga
	Anzahl der Stellplätze	7

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
    § 9 Abs. 2 Nr. 6und Abs. 4 BauGB

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
    § 9 Abs. 7 BauGB

TEIL B - TEXT

FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 4 I.V.m. § 1 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet wie:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
c) Anlagen für Verwaltung
d) Gartenbaubetriebe
e) Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,50 m und die Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 3,20 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte des Uferweges) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

1.3 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür festgesetzten Flächenumgrenzungen (St), (Ga) zulässig.

2.0 ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.1 Zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplätze ist in den festgesetzten Einfahrten bzw. Einfahrtbereichen ein Überfahren der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3.0 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6 festgesetzten Flächen ist ein 2,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.

3.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Gebäudeseiten der Schlafräume und Kinderzimmer mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm- Maßen zu realisieren:

Lärmpegelbereich III: R´w ,res = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: R´w ,res = 40 dB

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1. der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis
bei offener Bebauung um 5 dB (A)
bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A)
gemindert werden.

3.3 Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern ist vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

4.0 NATURSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN
§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und mit § 9 Abs. 1a BauGB

4.1 Die Privaten Grünflächen Nr. 1 und 2 sind als Garten- oder Rasenflächen zu nutzen oder der freien Sukzession zu überlassen. In der Privaten Grünfläche Nr. 1 erstreckt sich die Erhaltungspflicht auf Laubbäume und hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von ≥ 40 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden.

4.2 In der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Private Grünfläche Nr.3) ist eine dauerhafte Bepflanzung anzulegen.
Nach seiner Profilierung ist der Wall (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern) mit Laubsträuchern entsprechend Pflanzliste, in Reihen, mit einem Pflanzabstand von 2 x 1m, versetzte Anordnung, jeweils Pflanzen einer Art zu vier bis acht Stück in Gruppen, zu bepflanzen. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste für Strauchpflanzungen:

Sträucher, verpflanzt, 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm:			Lärmschutzwall	Hecke
Weißdorn	-	Crataegus monogyna	45 St.	8 St.
Schlehe	-	Prunus spinosa	40 St.	
Hartriegel	-	Cornus sanguinea	45 St.	8 St.
Hasel	-	Corylus avellana	45 St.	8 St.
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum	40 St.	8 St.
Hundsrose	-	Rosa canina	45 St.	6 St.
Pfaffenhütchen	-	Eonymus europaeus	40 St.	4 St.
Brombeere	-	Rubus fruticosus	40 St.	
Summe:			340 St.	42 St.

Pflanzliste für Heisterpflanzungen:

Heister, zweimal verpflanzt, Höhe 150- 175 cm:			
Spitzahorn	-	Acer platanoides	1 St.
Winterlinde	-	Tilia cordata	1 St.
Summe:			2 St.

4.3 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind die nicht zu bebauenden Flächen in einem Flächenumfang von mindestens 2. 090 m² als Garten- oder Grünflächen herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

5.0 ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN
§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und mit § 9 Abs. 1a BauGB

5.1 Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgende Maßnahme auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1040 1, Flur 1, Gemarkung Gallentin, außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt und zugeordnet:
Die in der Nebenzeichnung (Flurkartenausschnitt) gekennzeichnete Fläche mit einer Größe von 1700 m² ist radwegeseitig im Abstand von 2,00 m von der befestigten Fahrbahn eine verreihige Hecke von 6,00 m Breite und 16,00 m Länge aus Sträuchern und Heistern entsprechend Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m bei versetzter Anordnung und Pflanzung jeweils einer Art zu 4 Stück in Gruppen. Der Pflanzabstand der Heister beträgt mindestens 10,00 m. Die Fläche ist im übrigen aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

6.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

6.1 Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk bzw. in einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen.Teilflächen (z. B. Giebel) sind in Holz zulässig.

6.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton herzustellen. Als Dachform sind Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig.
Die zulässige Dachneigung beträgt 22- 32 Grad.

6.3 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Anderenfalls ist Sichtschutz durch Bepflanzung bzw. durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

HINWEISE:

1. Denkmalpflege/ Bodendenkmalpflege
   Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001). 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Immissionsschutz/ Altlasten
   Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen im Bodenbereich bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungendes Untergrundes wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens zu Tage treten, ist das Umweltamt, SG Altlasten und Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.
   In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrWs/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

3. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Vorortereinweisung durch die E.ON edis AG erforderlich. Der Baubeginn ist bis 14 Tage vorher mit der E.ON edis AG abzustimmen.

4. zu Nr. 4.2 der textlichen Festsetzungen:
   Die Maßnahme dient dem Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB.

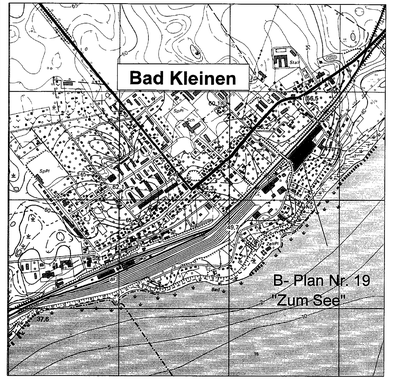
5. Die Gemeinde Bad Kleinen führt die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zuordnungsfestsetzung anstelle und auf Kosten des Eigentümers der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke durch und erhebt hierfür einen Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a Abs. 2 und 3 BauGB. Die Realisierung durch die Gemeinde Bad Kleinen wird spätestens in der Vegetationsperiode vorgenommen, die auf den Beginn der Baulätigkeit im Geltungsbereich folgt.

6. Die Anpflanzung der Sträucher nach Festsetzung Nr. 4.2 soll spätestens in der auf die Schüttung des Walls folgende herbstliche Pflanzperiode vorgenommen werden. Dabei sind die Hinweise zur Pflanzung und Pflege in der Begründung zu beachten.

   Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen (v.a. mechanische Beschädigungen, Verdichtungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich) zu schützen. Die einschlägigen Bestimmungen der RAS- LP und der DIN 18920 zum Baumschutz auf Baustellen sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.

7. Bei Schädigung oder Beseitigung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist Ersatz entsprechend der geltenden Baumschutzsatzung zu leisten.

8. Oberboden ist während der Baumaßnahmen fachgerecht zu bergen, zwischenzulagern und wieder wiederzuverbauen. Bodenverdichtung durch Befahren von Flächen und Lagern von Material ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere der DIN 18915 sind in die Verdingungunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.



Rechtskraft: 27.10.2005	
genehmigungsfähige Planfassung:	August 2005
Entwurf:	
Vorentwurf:	
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 19 "Zum See"

für das Gebiet der Gemarkung Bad Kleinen,
Flur 1, Flurstücke 263/2, 264/2, 265/2, 270, 271/2

Kartengrundlage:

Auftragnehmer:

Maßstab: 1 : 500