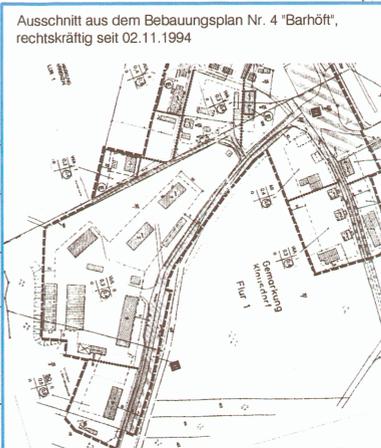


SATZUNG DER GEMEINDE KLAUSDORF

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 - BARHÖFT

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. 07. 2009 (BGBl. I S. 2585), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29. 04. 2010 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Barhöft“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1.8 und 10 BauNVO)

- 1.1 **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1.8 und 10 BauNVO)
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - nicht zulässig sind bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, § 8 BauNVO)

zulässiger IFSP [dB(A)/m ²]			
In Richtung SO F		In Richtung SO CW	
Tag	Nacht	Tag	Nacht
56 dB	41 dB	59 dB	44 dB

- 1.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Erhalten der richtungsabhängigen Emissionskontingente nachweisen.

- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

- 1.4 **Ferienhausgebiet (SO F)**
 - Das Ferienhausgebiet SO F dient dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.
 - zulässig sind:
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (§ 10 BauNVO)
- 1.5 **Campingplatzgebiet für Wohnwagen (SOcw)**
 - Das Campingplatzgebiet für Wohnwagen dient dem vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von jederzeit ortsveränderlichen Wohnfahrzeugen, Wohnanhängern und Klappanhängern für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken des Tourismus und der Erholung.
 - Zulässig sind:
 - Standplätze für jederzeit ortsveränderliche Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger mit einer Nettfläche von jeweils mindestens 50 m².
 - die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Fahrgassen und sonstigen Wege
 - ein zentrales Servicegebäude, u. a. für die Versorgung mit Frischwasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Stromerzeugung
 - sonstige für den Betrieb des Gebietes notwendige Anlagen wie Ticketautomaten, Anlagen für die Entsorgung von Reiseabfällen, Hinweisschilder sowie Feuerlöscheinrichtungen
 - Die Errichtung von sonstigen Gebäuden, das Aufstellen von Zelten sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortsveränderlichen Wohnwagen und Mobilheime und weiteren Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnwagenplatzes stehen, sind unzulässig.

- 1.6 **Verkaufseinrichtung (SOv)**
 - Das sonstige Sondergebiet „Verkaufseinrichtung“ dient der Unterbringung eines stationären Verkaufskiosks. Zulässig ist der Verkauf von Artikeln des kurzfristigen Bedarfs.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Abweichend von der im GEe festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen kann ausnahmsweise auf einer Fläche von 30 m² eine Oberkante baulicher Anlagen bis zu 40 m für die Errichtung eines Funkmastes zugelassen werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - 2.2 Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist jeweils die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Achse der anbaufähigen und zur Grundstückserhellung dienenden Verkehrsfläche. Als Verkehrsfläche gilt für die Baugebiete GEe und SOcw die festgesetzte Mischverkehrsfläche, für das Baugebiet SO F die Klausdorfer Straße.
3. **überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Route) bezeichneten Grundstücksflächen sind nur zulässig:
 - Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen
 - Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird
 - ebenerdige, nicht überdachte Terrassen

4. **abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 4.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudehöhen dürfen nicht mehr als 50 m betragen.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Stellplätze sowie Standplätze für Wohnfahrzeuge sind in einer durchschneidungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerplaster). Hiervon ausgenommen sind Stellplätze im GEe.
 - 5.2 Zum Schutz des Wassers sind das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Plangebietes nur dann zulässig, wenn durch technische Vorkehrungen sichergestellt wird, dass ein Schadstoffeintrag in den Boden ausgeschlossen ist.
 - 5.3 Als Ersatz für den Verlust von Fledermäusen - Lebensstätten in Folge von Gebäudeabruch sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - 5.3.1 Vor Gebäudeabriss sind an bestehende, nicht zum Abriss vorgesehene Gebäude 10 Stck. Fledermausflächkästen mit Rückwand fachgerecht anzubringen.
 - 5.3.2 An die Fassade neu zu errichtender Gebäude sind mindestens 10 Fledermauseinbauelemente an geeigneter Stelle fachgerecht anzubringen.

- 5.4 Als Ersatz für den Verlust von Rauchschnalbenestern und Brutstandorten von Halbhöhlnbrüter Hausrotschwanz und Bachstelze in Folge von Gebäudeabruch sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - 5.4.1 In die Fassade neu zu errichtender Gebäude sind 5 Stück Nist- und Einbauelemente Typ 26 an geeigneten Stellen fachgerecht anzubringen.
 - 5.4.2 In und an bestehende, nicht zum Abriss vorgesehene Gebäude sind 10 Stck. Rauchschnalbenestern Nr. 10 fachgerecht anzubringen.

6. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 6.1 Innerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Flächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten und bei Verlust gleichzeitig zu ersetzen. Offenstellen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - 6.2 **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

- 7.1 Als Ersatz für die auf dem Flurstück 11/18 entfallenden Bäume sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, 9 Laubbäume innerhalb des Baugebietes SO F zu pflanzen. Als Mindestqualität für die Ersatzpflanzungen sind 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe zu verwenden.

- Hinweise
- A Für die Sondergebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitstätten sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
SO F	50 dB	40 dB	35 dB
SOcw	55 dB	45 dB	40 dB

- B Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II für Grundwasser „Barhöft“. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19i des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern anzuzeigen.
- C Das sonstige Sondergebiet „Verkaufseinrichtung“ sowie die Grünfläche „Spielplatz“ liegen innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs. Bei sehr schweren Sturmfluten ist mit Wasserständen von 2,75 m zuzüglich Wellenaufbau zu rechnen. Es wird empfohlen Hochwasserschutzmaßnahmen nach eigenem Ermessen entsprechend dem jeweiligen Schutzbedürfnis durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten.
- D Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet können Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermäuse und europäische Vogelarten) sein. Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es erforderlich, dass die Bebauung der Planzeichnungsflächen und die Schaffung von Baulichheit in dem nachfolgend aufgeführten Zeitraumen erfolgt, in denen das geringste Risiko der Tötung von Tieren besteht:
 - Vogelbestandszählung: 15. März bis 01. September
 - Fledermausbestandszählung: 01. April bis 01. Mai und 15. September bis 15. Oktober

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 1 Abs. 4, § 9 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
F	Ferienhausgebiet	
CW	Campingplatzgebiet für Wohnwagen	
SO	sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
V	Verkaufseinrichtung	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
BMZ	Baumassenzahl	
GRZ	Grundflächenzahl	
GR	Grundfläche	
I	Zahl der Vollgeschosse	
FH	Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche	
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
B	Baugrenze	
A	Abgrenzung von Grundstücksflächen mit eingeschränkter baulicher Nutzung (siehe Text Nr. 3.1)	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
S	Straßenbegrenzungslinie	
Y	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
P	private Verkehrsfläche	
M	Mischverkehrsfläche	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
G	Grünflächen	
P	private Grünflächen	

Zweckbestimmung:	
	Straßenbegleitgrün
	Gehölzbestände
	Spielplatz
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	
	Flächen für Wald
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	gesetzlich geschützter Baum (§ 26a LNatG-M-V)
	gesetzlich geschützter Baum, fortfallend
III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)	
	Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Überflutungsgefährdeter Bereich (Bemessungshochwasser: 2,75 m ü.H.N.) § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene hochbauliche Anlage
	entfallende hochbauliche Anlage
	Regenwasser
	Schmutzwasser
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze (vermark)
	vorhandene Flurstücksgrenze (unvermark)
	Flurstücksbezeichnung

VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.12.2009 bis zum 28.01.2010 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 13.01.2010 bis zum 22.01.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 28.01.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 23.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung mit der Begründung hat in der Zeit vom 25.01.2010 bis zum 26.02.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 28.01.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 41 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans am 28.12.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ländlichen Darstellung der Grenzpunkte des geplanten Betriebes eingehalten werden. Die Schallschattungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von Cmet aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung sowie einer Emissionshöhe von 1 m, und ohne Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Straßburg, 28.12.2009
 (Bürger) i. d. P. B. J.
 FG Kataster- und Vermessung

Klausdorf, 05.05.2010
 (Bürgermeister) R. Bachmann
 Bürgermeister

Klausdorf, 05.05.2010
 (Bürgermeister) R. Bachmann
 Bürgermeister

Klausdorf, 21.07.2010
 (Bürgermeister) R. Bachmann
 Bürgermeister

Klausdorf, 21.07.2010
 (Bürgermeister) R. Bachmann
 Bürgermeister

Klausdorf, 21.07.2010
 (Bürgermeister) R. Bachmann
 Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Klausdorf

Landkreis Nordvorpommern
 über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 - Barhöft
 betreffend die ehemalige militärische Liegenschaft am Ortsrand von Barhöft, westlich der Klausdorfer Straße sowie eine Teilfläche des Hafenvorplatzes

