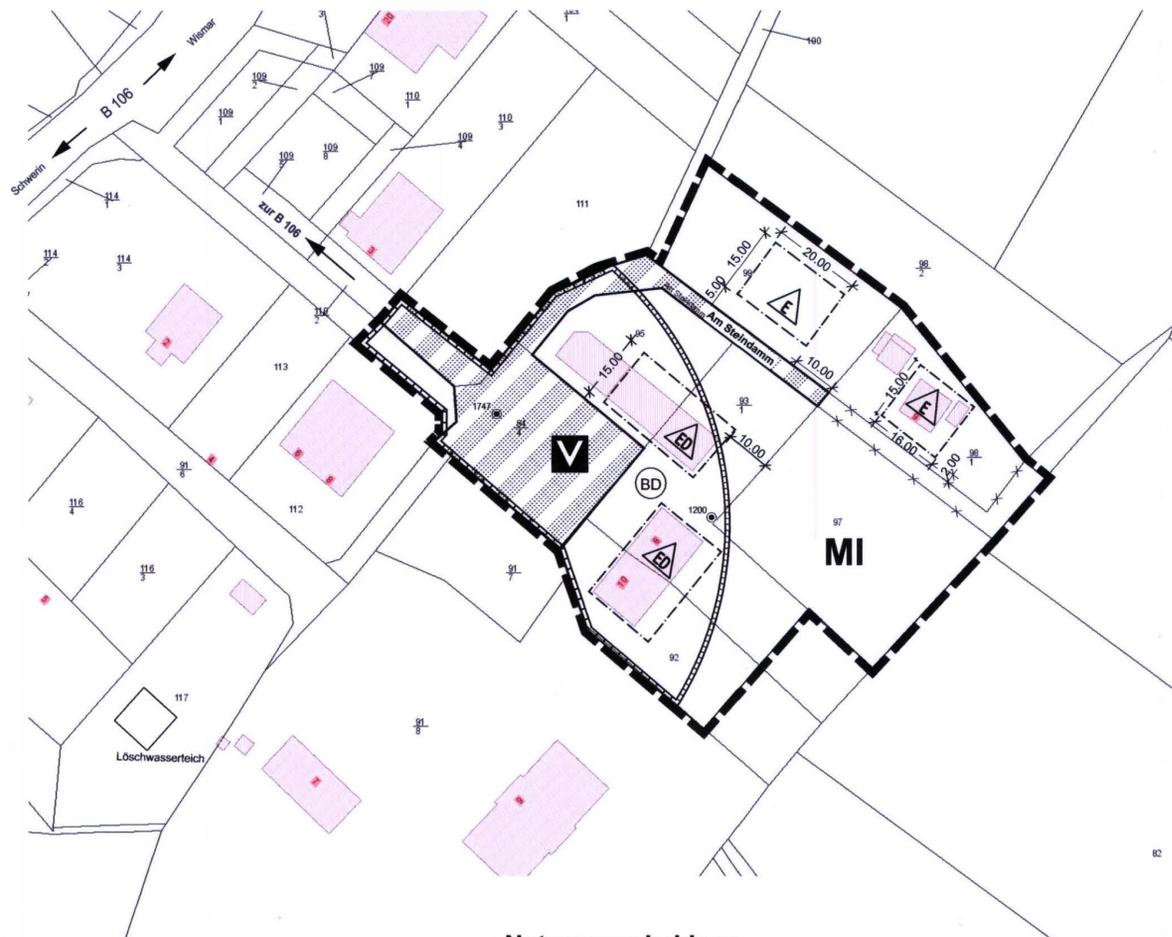


Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 "Am Steindamm" OT Niendorf

Teil A - Planzeichnung, M 1:1000

Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Niendorf
Flur 1



Der katastermäßige Bestand am 31.3.2016 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, d. 31.3.16



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	MI	I
Grundflächenzahl		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe		SD, KWD, WD DN 35°-50° TH= 4,50 m FH= 9,50 m

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez.1990 (BGBl.1991 I S. 58)

Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH =4,50 m, Traufhöhe als Höchstmaß
FH =9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß
SD, KWD, WD Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach
35°-50° Dachneigung DN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
§9 (1) Nr. 1 BauGB

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- ∇ Verkehrsberuhigter Bereich
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

§9 Abs.6 BauGB
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

§9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- z.B. 97 Nr. des Flurstückes
- Maßlinien mit Maßangaben
- künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- ▨ vorh. Gebäude und bauliche Anlagen
- Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugebiet

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen §1 (5) BauNVO

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach §6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

1.3. Ausschluss von Ausnahmen §1 (6) BauNVO

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach §6 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die Höhe des dazugehörigen mittleren Straßenabschnittes.
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

3. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 u.(6) BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem Flurstück Nr. 99 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf, auf dem die Eingriffe zu erwarten sind, vollumfänglich zugeordnet.

Nicht unmittelbar wieder verwendeter Aushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist fachgerecht zu entsorgen. Ohne aussagefähige Ergebnisse historischer Recherchen, oder der Bestätigung eines Fachkundigen, dass es sich um gewachsenen Boden ohne Anhaltspunkte für Schadstoffeintrag handelt oder entsprechende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 darf Aushubboden nicht als unbelastetes Material (Z0) verwertet werden.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Steindamm“.

§2 Baugestalterische Festsetzungen

1. **Hauptdächer**
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35°-50°

2. **Außenwände**
Zulässiges Material: Sichtmauerwerk, verputzte bzw. geschlämte Oberflächen
Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen

3. **Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) LBauO M/V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme vorgesehen

- **Pflanzung von 30 Obstbäumen auf dem Flurstück 99/2, Flur 1, Gem. Niendorf**
Der Kompensationsbedarf beträgt 1.305 m² FÄQ. Die Kompensationsmaßnahme ist im Umweltbericht detailliert beschrieben. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

Artenschutz

Naturschutzrechtliche/artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz können bei Abrissarbeiten, Umbauarbeiten oder Landschaftseingriffen berührt werden. Sie sind gegebenenfalls auf der Ebene der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen.
Notwendige Gehölzfällungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Planbereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentzetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz- GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Die Hinweise zum Verhalten im Bereich der Festpunkte sind zu beachten.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein ausgedehntes Bodendenkmal (siehe Planzeichnung). Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz

- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verwitterung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
- Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
- Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
- Bei Abrissarbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 02.03.2016 nachfolgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den Bebauungsplan Nr. 26 „Am Steindamm“ OT Niendorf für das Gebiet der Gemarkung Niendorf, Flur 1, Flurst.-Nr. 92 (teilw.), 93/1 (teilw.), 94/4 (teilw.), 95, 97, 98/1, 99, 100 (teilw.) und 111 (teilw.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.11.2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2014 beteiligt worden.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2014 bis zum 09.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2015 die Umstellung des Planverfahrens vom vereinfachten Verfahren auf das Regelverfahren nach BauGB beschlossen. Den Entwurf vom 29.10.2014 zum Vorentwurf erklärt, die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2015 bis zum 08.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 02.03.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.03.2016 gebilligt.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit am 30.3.16 ausgefertigt.
Bad Kleinen, den 30.3.16
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 31.3.16 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am 31.3.16 in Kraft getreten.
Bad Kleinen, den 01.4.16
Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Kleinen
Landkreis Nordwestmecklenburg

B- Plan Nr. 26 „ Am Steindamm “ OT Niendorf