

SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"

Teil A- Planzeichnung
M 1 : 1.000



- Planzeichenerklärung**
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. I S. 1509)
- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
o offene Bauweise
Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Hauptverkehrs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Gas-Hochdruckleitung, unterirdisch
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünflächen
Verkehrsgrün, öffentlich
Freizeitgrün, öffentlich
Landschaftsgrün, privat
Hausgarten, privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
Wasserflächen
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, Zone III
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
Flächen für Wald
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
- 3. unverbindliche Darstellungen aus der Ursprungsplanung**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3, 4 und 6 BauNVO)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier Gesamtgebäudehöhe
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Gas
Abwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünflächen
Parkanlage, öffentlich
Naturnaher Grünfläche, öffentlich
Spielplatz, öffentlich
Randeingrünung mit Graben, öffentlich
Hausgarten, privat
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
Feuertischschicht
Feuertischschicht
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Anpflanzen von Bäumen
Erhalten von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Unverbindliche Planerläuterung:
Gegenstand der Planänderung ist im Wesentlichen die Umwandlung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten", um eine zweckmäßige Nutzung der Flächen durch die Eigentümer zu ermöglichen. Darüber hinaus werden die Baufenster durch eine Verschiebung der Baugrenzen erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu verändern.

Präambel
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen vom 01.03.2017 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Gebietsbezeichnung "Bad Kleinen Nordwest" umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungsplanung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31 Wilmarische Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B – Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden unter der Ziffer IV wie folgt geändert und ergänzt:
1. Der Punkt 10 b wird wie folgt neu gefasst:
Als Ausgleichsmaßnahme sind die nördlich der Bebauung liegenden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in Form eines vielfältig aufgabigen Folgegrünzuges nach Artikel 6 zu bepflanzen.
2. Der Punkt 10 c wird wie folgt neu gefasst:
Die festgesetzten Flächen sind im Rahmen der Bepflanzung der nördlichen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen folgende Fläche ist zu renaturieren und dauerhaft zu erhalten. Die angrenzenden Flächen sind in einer Breite von 2,0 m als Krautsaum zu gestalten. Der Saum ist maximal 2x jährlich zu mähen.
3. Es wird Punkt 12, mit folgender Fassung neu eingefügt:
Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" und der Bezeichnung H1 sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen davon sind private Spielgeräte sowie Einfriedungen.

2. Sonstige Festsetzungen
Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 sowie alle rechtskräftigen Änderungen gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Hinweise
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendaten bekannt. Werden unvermeidbar Bodendaten entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 SGBodM unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind zum Eintreten eines Verfalls des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker der Leiber der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und die unmittelbare Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegrenzungsdienst zu benachrichtigen. Notigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abablagerungen) angefallen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landesamtes Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unzulässige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorgerufen können, vermieden werden.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abablagerungen) angefallen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landesamtes wird hingewiesen.
Auf den Baugrundstücken vorhandene Drainage- und Vorflutleitungen sind zu erhalten und ggf. wiederherzustellen.
Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugte Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 2776 Punkten wird dem von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) anerkannten Ökotoiko Schilde nördlich des Wasser Sees (SCH-003) in der Gemeinde Wilendorf, Gemarkung Wilendorf, Flur 2, Flurstücke 248, 249, 250, 251, 254, 256, 257 und 260 zugerechnet.
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 30 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gärtnerische Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Die der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu Grunde liegenden Gesetz, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Weinberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerk
(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 30.11.2016 erfolgt.
(2) Die Gemeindevertretung hat am 08.03.2017 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Begriffsstadium öffentlich zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
(3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
(4) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.12.2016 bis zum 01.01.2017 während der Dienststunden nach § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umwälzung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.11.2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Ebenfalls darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass im Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
(5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
(6) Der katastermäßige Bestand am 01.03.2017 ist wie folgt dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist. Die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500, vorliegt. Regelmäßig können nicht angelegt werden.
(7) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 22, 23 BauGB ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.03.2017 gefasst.
(8) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 22, 23 BauGB ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.03.2017 gefasst.
(9) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erloschen von Erhebungsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist am 29.3.2017 in Kraft getreten.
Übersichtsplan
Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"
über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bad Kleinen Nordwest"
umfassend einen nördlichen Teil der Ursprungsplanung nördlich und östlich des Buchenrings sowie eine kleinere Fläche südlich des Buchenrings, nördlich und östlich begrenzt durch eine vorhandene Gehölzfläche sowie die L 31 Wilmarische Straße sowie westlich durch die Grenze der Ursprungsplanung
Satzungsbeschluss
01.03.2017

Planungsrundrat:
Auszug aus der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Bad Kleinen; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 in der Fassung der 4. Änderung; Topografische Karte, Geo-Basis -DEM/2016; eigene Erhebungen