

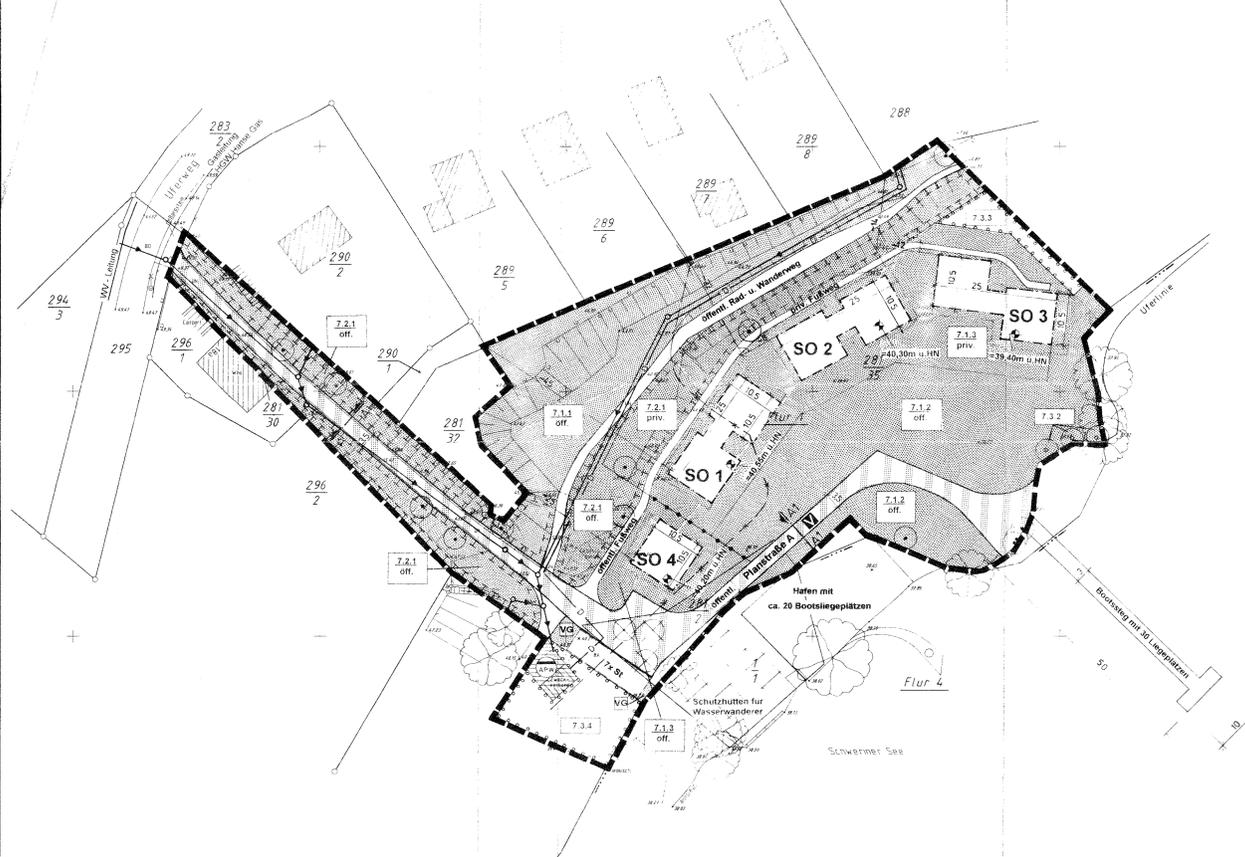
SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über den Bebauungsplan Nr. 17 "Ziegenwiese"

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

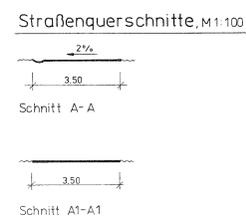
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Bad Kleinen
Gemarkung Bad Kleinen
Flur 1



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Dachform
Bauweise	Firsthöhe Traufhöhe

SO 1 - SO 3 Ferienhaushäuser		SO 4 Stützpunkt DLRG	
II	MD	II	MD
GR 250 m ²	o	GR 120 m ²	o
o	MD	o	MD
△	FH max. 7,20m TH max. 3,60m	△	FH max. 7,20m TH max. 3,60m



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO	Sondergebiet Ferienhaushäuser	§ 10 (4) BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 3,50 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 7,20 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
GR	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß	
MD	Mansarddach	entl. Bauvorschriften
	Bauweise, Bauanlagen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
---	Verkehrflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsbenutzter Bereich	
---	Fußweg (öffentlich/privat)	
---	öffentlicher Rad- und Wanderweg	
VG	Verkehrsgrün	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasseranlagen	§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (8) BauGB
AW	Abwasserhier: Abwasserpumpwerk	
	Schutzzwischeneinfassung unterirdisch	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
	Die jeweiligen Zweckbestimmungen sind unter den jeweiligen Festsetzungen Nr. 7.1.1 - 7.1.3 festgesetzt	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 u. (6) BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Erhaltung: Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a u. (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorf. Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	vorf. Böschung	
	zu entfernender Baum	
	E-Kabel (NS)	im Bereich des Baugbietes umzuverlegen

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet § 1 (3) BauNVO

SO - Sondergebiet Ferienhaushäuser gemäß § 10 (4) BauNVO

1.2. Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO § 10 (4) BauNVO

Das Ferienhaushäuser "Ziegenwiese" dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Im SO - Gebiet wird die zulässige Art der Nutzung mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

im SO 1,3

Gebäude mit ferienmäßigen Wohnen, hier: Einrichtungen zum ferienmäßigen Wohnen, hier: Gebäude mit Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen

im SO 4

Einrichtungen der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft (DLRG), hier: Gebäude als Stützpunkt mit Schulungs- und Funktionsräumen

Zulässig ist die Einrichtung einer Wohnung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen der DLRG

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 im Plan festgesetzte Gebäudeerlöshöhe, die im Plan angegebenen Höhen über HN.

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Mansarddächern der äußere Schnittpunkt der oberen Dachschnecke definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Eintritte im Plan:

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Überbaute Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

Ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die Baugrenze bis zu 60% der Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

4.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Garagen und überdachte Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1. Gemäß § 12 (6) BauNVO

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan und dem dargestellten Straßenquerschnitt ist die Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbenutzter Bereich - gemäß § 42 (4) SVO festgesetzt.

Zur frühzeitigen Erschließung der Gebäude mit Ferienwohnungen sind, wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, private Wege festgesetzt.

Der vorhandene öffentliche Rad- und Wanderweg ist zu erhalten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

7.1. Grünflächen - § 1a und 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1.1

Im Bereich der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ist das natürliche Relief zu erhalten. Zwischen den privaten Gärten und dem öffentlichen Rad- und Wanderweg sind Anpflanzungen aus naturnahen Gehölzen einheimischer Arten sowie die Anlage von Rasenflächen zulässig.

7.1.2

Im Bereich der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche im Anschluß an das Ufer des Schweriner Sees ist eine zwischengliedrige Mähweide anzulegen und dauerhaft extensiv zu erhalten. Die Weide darf nicht gedüngt und umgraben werden.

7.1.3

Im Bereich der als private Grünfläche im Zusammenhang mit den Bauflächen SO 1 bis SO 3 festgesetzten Fläche sind in Hausnähe gärtnerische Gestaltungen wie Anpflanzungen aus naturnahen Gehölzen und nichtheimischen Ziersträuchern und Bodendeckern sowie die Anlage von Rasenflächen zulässig. Die Grundfläche untergeordneter Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO darf insgesamt höchstens 15% der Hauptanlage aufweisen. Terrassenflächen sind aus nicht voll versiegelten Materialien anzulegen.

7.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 1a und 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.2.1

Innhalb der zum Hohlweg gehörigen Flächen ist die naturnahe Vegetation aus Bäumen, Sträuchern und typischer Krautschicht zu erhalten. Pflegeschritte an Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

7.2.2

Innerhalb der zur Hangkante gehörigen Flächen ist die naturnahe Vegetation in ihrer Zusammensetzung aus Bäumen, Sträuchern und typischer Krautschicht mit Kleetpflanzen zu erhalten. Pflegeschritte an Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

7.2.3

Die Zufahrt, Stellplätze und der Erschließungsweg zu den Häusern sind mit wassergebundenen Deckschichten herzustellen.

7.2.4

Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Gebäude, Betonflächen, Fundamentreste und unversiegelte Wege) und Müllablagerungen sind zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.2.5

Der bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Mutterboden ist in nubbarem Zustand zu erhalten und vorzugsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung § 1a und 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.3.1

Die im Geltungsbereich vorkommenden Bäume sind zu erhalten. Pflegeschritte zur Verkehrssicherheitspflicht sind zulässig.

7.3.2

In Ufernähe sind als Ersatz für drei zu fallende Bäume (Lärche, Larix decidua, Apfel Malus spec. und Lebensbaum, Thuja occidentalis) zur Sicherung des Uferbereiches drei hochstämmige Eschen (Fraxinus excelsior) oder Silberweiden (Salix alba) u. 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3.3

Innhalb der östlichen zur Bepflanzung festgesetzten Fläche sind Bäumen und Sträuchern als naturnahe Gehölzpflanzung aus einheimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorwiegend Sträucher (wie Arden Schöhle (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundstrolche (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Elaeagnus europaea), Hasel (Corylus avellana) und Hartriegel (Cornus sanguinea), Str. zu verpflanzen und Heister aus Feldahorn (Acer campestre) und Hainbuche (Carpinus betulus), H. zu verpflanzen, zu verwenden.

7.3.4

Innhalb der westlichen zur Bepflanzung festgesetzten Fläche sind südlich des Gebäudes Erlen (Alnus glutinosa) und Eschen (Fraxinus excelsior) als Heister, H. 3 x verschult zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Farben rot, rotbraun oder braun einzudecken. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.

7.3.5

Für die fälligen Gehölzpflanzungen wird eine Pflanzdichte von einer Pflanze pro m² festgesetzt.

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

Baugesalterliche Festsetzungen

1. Dächer

Für Hauptflächen der Gebäude für Ferienwohnungen (SO 1-3) und für den Stützpunkt der DLRG (SO 4) sind die Dächer als Mansarddächer auszuführen. Die Mansarddächer sind mit Dachziegeln in den Farben rot, rotbraun oder braun einzudecken. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstein, emaillierte Fassadenelemente einschließl. Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Anschein echter Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.

Müllbehälter sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.

4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen sind in wasserdrücklässiger Bauweise oder als wassergebundene Decken auszubilden.

Textliche Hinweise

- Anfallender Bauerschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie - abtätiger Geruch, - anomale Färbung, - Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angefallen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

* Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DStöNG M.V. (GVB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 (1) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStöNG M.V. unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

* Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen (Abriss befestigter Flächen und Bepflanzungsmaßnahmen) außerhalb des Hanggeländebereiches auf dem südlich angrenzenden Gebiet der Gemeinde Hohen Viecheln erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB, d.h. durch einen städtebaulichen Vertrag.

Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

In Erfüllung der Nebenbestimmung aus der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen im Pz. 1 festgesetzt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen

über den Bebauungsplan Nr. 17 "Ziegenwiese"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Min 1996 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.08.2001 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Ziegenwiese" für das Gebiet des ehemaligen Schülerfreizeitzentrums "Ziegenwiese in Bad Kleinen am Schweriner See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.08.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.08.2001 erfolgt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.08.2001 erfolgt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Anhörung am 27.08.2001 zur Anhörung einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die Gemeindevertretung hat am 13.08.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 06.07.2001 bis zum 06.08.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.08.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Der katastrale Bestand am 28.08.01 wird als richtig den Katasteramt hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung auf Grenzflurigkeit, da die rechtsveränderliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 24.01.02

Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist im Teil B dieser Satzung festgehalten.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.08.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.08.2001 genehmigt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Genehmigungsbehörde vom 10.08.2001 erteilt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsgemäßem Beschluß der Gemeindevertretung erteilt, die Hinweise sind besetzt. Das wurde am 27.08.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hermit aufgelegt.

Bad Kleinen, den 24.01.02

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, wird hiermit bekanntgemacht und erhalten ist, sind am 31.01.02 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB) und die Möglichkeit der Erörterung von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 31.01.02 in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den 28.02.02

Gemeinde Bad Kleinen Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 17 "Ziegenwiese"