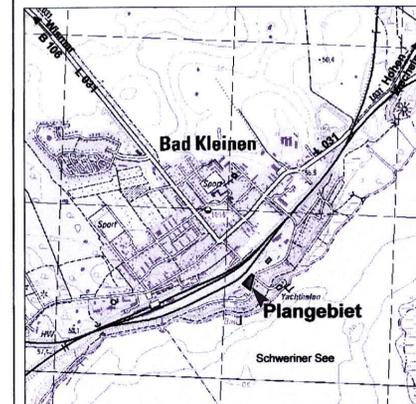


SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

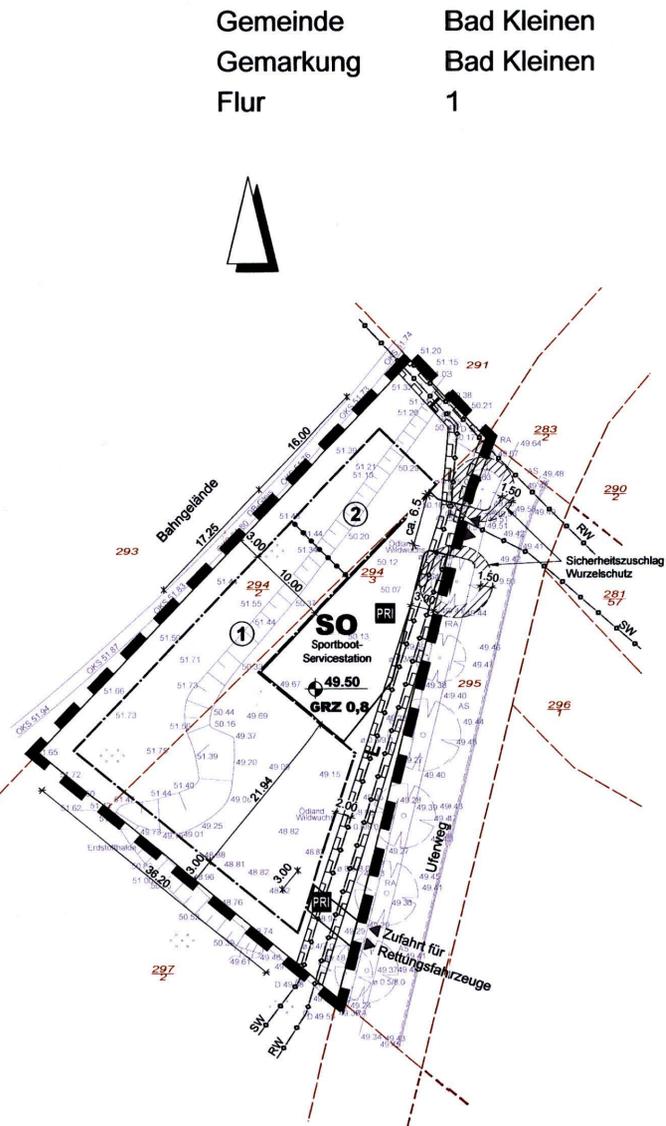
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sportboot-Servicestation"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500



Übersichtsplan



Gemeinde
Gemarkung
Flur
Bad Kleinen
Bad Kleinen
1



NUTZUNGSSCHABLONE

Baubereiche	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
	Dachform	
Bauweise	Dachneigung	
	Firsthöhe	
Bereich ① Gebäude	II	Bereich ② Überdachtes Freilager
	SD / PD	SD / PD
o	DN 5 - 30 °	DN 5 - 30 °
△	FH max. 9,50 m	FH max. 5,50 m

PLANGRUNDLAGE
Vermessung / Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Kornstraße 20, 23 970 Wismar
vom April 2012
ergänzende Daten aus dem GIS

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Sportboot-Service Station	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl als max-Wert	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
FH max	max. Firsthöhe	§ 18 BauNVO
49.50	untere Bezugshöhe in m über HN	
SD / PD	Satteldach, auch versetzt/ Pultdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
□	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
PRI	Privat	
▲	Ein- und Ausfahrten	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
—	Unterirdische Leitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
—	hier: SW - Schmutzwasserleitung 200 AZ	
—	RW - Regenwasserleitung 200 AZ	
	Sonstige Planzeichen:	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
—	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten hier: des Zweckverbandes Wismar	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
—	Flurstücksgrenze	
z.B. 294/2	Nummer des Flurstückes	
49.67	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
—	Böschung	
—	Baum Bestand	
—	Maßlinie mit Maßzahl, z.B. 10,00 m	

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

1.1 **Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung zur Errichtung einer Sportboot-Servicestation.

1.2 **Art der zulässigen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet**
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind nachfolgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
- im Bereich ①: Gebäude
- Werksträume
- Büroräume
- eine Betriebswohnung
- im Bereich ②: Überdachtes Freilager
- überdachtes Freilager
- Die Lagerung von Booten ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um Nutzungskonflikte durch Lärm gegenüber der Wohnbebauung am Uferweg zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen im Plan festgesetzt:
1. Betriebs- und Arbeitszeiten sind nur an Werktagen, tagsüber zwischen 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.
2. Werkstattarbeiten sind auf Reparatur und Ausbesserungsarbeiten von Kleinschäden beschränkt.
3. Eine maschinentechnische Reparatur von Bootsmotoren ist nicht zulässig.
4. Lärmintensive Arbeiten mit Maschinen und Geräten dürfen nur in geschlossenen Räumen durchgeführt werden.
5. Fenster, Türen und Tore sind während lärmintensiven Arbeiten geschlossen zu halten.
6. Mit stofflichen Emissionen verbundene Arbeiten wie z.B. Kunstharz und Lackierarbeiten sind nur für die Reparatur von Kleinschäden zulässig.
7. Geruchs- und staubintensive Arbeiten sind nur in geschlossenen Räumen mit entsprechender Be- und Entlüftungsanlage zulässig.

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

2.1 **Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. Grundflächenzahl festgesetzt.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante definiert, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe die der obersten Dachbegrenzungskante.
Der untere Bezugspunkt wird als Höhenpunkt über HN festgesetzt.

3. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Regenwasserleitung abzuleiten.

II. **NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

4. **Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB**
Der Ausbau der nördlichen Grundstückszufahrt ist nur auf ca. 6,50 m Breite zulässig, das entspricht dem Abstand zwischen den Kronenträumen der beiden angrenzenden geschützten Alleebäume. Die Inanspruchnahme dieser maximalen Zufahrtsbreite ist nur zulässig, wenn im Sicherheitszuschlag (beidseitig 1,50 m ab Kronenträume) Wurzelbrücken installiert werden, die die Wurzelscheiben schonen. Eine Erweiterung der Zufahrt darüber hinaus ist nicht zulässig. Die südliche Grundstückszufahrt dient der Zufahrt für Rettungskräfte.

TEXTLICHE HINWEISE

Alliasten-Bodenschutzproblematik
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Alliast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untgrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständiger, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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.

Natur- und Artenschutz
Die Rodung der mit Brombeeren und jungen Laubgehölzen bewachsenen Teilfläche des Plangebietes hat gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September, zu erfolgen. Die straßenbegleitenden Bäume außerhalb des Plangebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sportboot-Servicestation" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurnahals (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurnahals (Planzeichenvordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), und folgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sportboot-Servicestation" für das Gebiet Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, Flurstücke 294/2 und 294/3 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...20.06.2012	Kelw Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPLG) mit Schreiben vom ...08.10.2012... beteiligt worden.	Kelw Der Bürgermeister
3.	Die Gemeindevertretung hat am ...05.09.2012... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Kelw Der Bürgermeister
4.	Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...08.10.2012... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Kelw Der Bürgermeister
5.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...08.10.2012... bis zum ...09.11.2012... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, - dass von einer Umverteilung abgesehen wurde, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - das ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Erwidlungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am ...26.09.2012... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ersichtlich bekannt gemacht worden.	Kelw Der Bürgermeister
6.	Der katastermäßige Bestand am ...05.02.2013... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die technischerliche Karte in Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Wismar, den 05.02.2013 Offenl. best. Kern-Infog. Landkreis Nordwestmecklenburg
7.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...19.12.2012... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Kelw Der Bürgermeister
8.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am ...19.12.2012... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...19.12.2012... gebilligt.	Kelw Der Bürgermeister
9.	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am ...11.1.13... ausgefertigt.	Kelw Der Bürgermeister
10.	Der Beschluss über die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...30.1.13... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ersichtlich 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. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am ...30.1.13... rechtskräftig geworden.	Kelw Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Kleinen Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Sportboot-Servicestation" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB