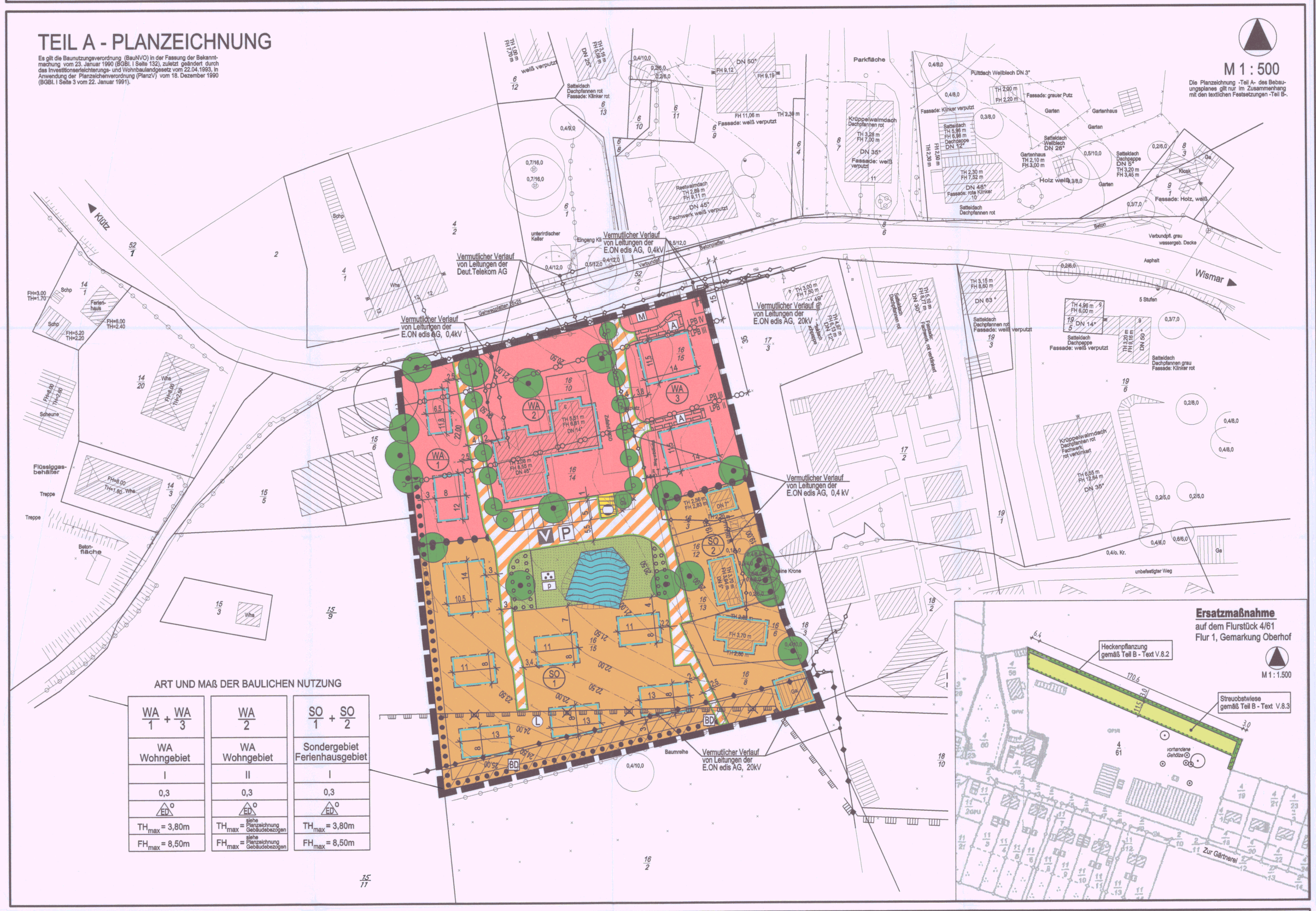
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG TEIL 3 - SÜDWESTLICHER TEIL

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 + WA 3	WA 2	SO 1 + SO 2
WA Wohngebiet	WA Wohngebiet	Sondergebiet Ferienhausgebiet
I	II	I
0,3	0,3	0,3
ED o	ED o	ED o
TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = siehe Planzeichnung Gebäudebezogen	TH_{max} = 3,80m
FH_{max} = 8,50m	FH_{max} = siehe Planzeichnung Gebäudebezogen	FH_{max} = 8,50m

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeinde Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
SO	Sonstige Sondergebiete (gem. § 10 BauNVO) - Ferienhausgebiet	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FHmax= 8,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
THmax= 3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbetsimmung - Privatstraße	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12,14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Gas	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	oberirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
p	private Grünfläche	
	Parkanlage	
	WASSERFLÄCHEN	Par. 9 (1) 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Wasserfläche	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (1) 17 BauGB Par. 9 (6) BauGB
BD	Bereich mit Bodendenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
M	Müllbehältersammelplatz	
A	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; zug. der Anlieger - A	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz - Teil 3 - südwestlicher Teil	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
LPB IV / LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	Gebäude - Bestand	
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume	
	vorhandener Zaun	
22.00	Höhenlinie, z.B. 22.00m ü HN	
5	Bemaßung in Metern	
1	Bezeichnung der Baugebiete mit lfd.Nr.	
	Stellplätze, Planung	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	Par. 9 (6) BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet "Naturküste Nordwestmecklenburg" gemäß Verordnungsentwurf zum Landschaftsschutzgebiet (im Rechtsetzungsverfahren wird der Bebauungsplan berücksichtigt und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes entsprechend angepasst; deshalb wird der Verlauf gemäß Verordnungsentwurf als entfallend dargestellt).	

TEIL B - TEXT

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG - TEIL 3 - SÜDWESTLICHER TEIL

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, allgemein zulässig.

1.2 Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO
In Ferienhausgebieten sind nur Nutzungen entsprechend § 10 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind unzulässig.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

1. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN INNERHALB DES GEBIETES

1.1 Außenwände

Für die Herstellung von Außenwandflächen ist die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen. Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Die Herstellung der Außenwandflächen mit Holz ist zulässig.

1.2 Dachflächengestaltung

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Dachflächen sind innerhalb des Gebietes mit einer Dachneigung von 40 bis 60° zulässig. Für Dachneigungen bis 50° dürfen Hartdacheindeckungen mit naturrotem Farbton verwendet werden. Für andere Dachneigungen darf die Dacheindeckung in Reet erfolgen.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem Licht und flimmernde Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind angestrahlte Werbeanlagen.

1.3.2 Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

1.5 Gestaltung von befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit / ohne Rasenfugen, befestigt werden.

1.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte von Müllbehältern sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

2. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

2.1 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE

1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm, Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata) in Arten und Sorten, Rot- Buche (Fagus sylvatica), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba),
Bäume 2. Ordnung
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus),
Obstbäume
Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus),
Sträucher
Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), RoteHeckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

2. ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN

Auf den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen sind Einzelbaumpflanzungen gemäß Pflanzliste unter III.1 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Entwicklung der Einzelbäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

3. MAßNAHMEN UND ANPFLANZUNGEN

Die unversiegelten Grundstückflächen in den Gebieten SO 1 und WA1-Wa3 sind grünordnerisch zu gestalten. Mindestens 25 % der Fläche ist mit standortheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste unter III.1 zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4. ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sowie die vorhandene Hecke entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste unter III.1 nachzupflanzen.

IV. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

1. LÄRMPEGELBEREICHE

1.1 Die straßennahen Baugrenzen bis zu einem Abstand von 15,00 m zur Mitte der Landesstraße sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

1.2 Bereiche in einem Abstand von 15,00 m bis 35,00 m zur Mitte der Landesstraße sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

2. PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

2.1 Die Außenbauteile der Gebäude, die vollständig oder teilweise der Landesstraße zugewandt sind, müssen innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume	Büroräume
LPB III	erf.R'w,res =	35 dB	30 dB
LPB IV	erf.R'w,res =	40 dB	35 dB

2.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

2.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res berücksichtigt werden müssen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN und HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. UMGANG MIT VORHANDENEN BODENDENKMALEN UND VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes ein Bodendenkmal durch die Planung berührt wird. Das Bodendenkmal ist entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch Vertrag zwischen dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und dem Vorhabenträger geregelt. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen/ neue Bodendenkmale entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Mit dieser Auskunft wird durch den Landkreis keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Umweltbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. S. 43) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt, es liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in einem als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

6. BODENSCHUTZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

8. EXTERNE ERSATZMAßNAHMEN

8.1 Für die Kompensation der Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung der Planvorhaben sind externe Ersatzmaßnahmen gemäß Punkt 8.2 und 8.3 erforderlich. Die externen Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 4/61 der Flur 1 in der Gemarkung Oberhof realisiert.

8.2 Zum Ausgleich ist eine 600 m² große Heckenanpflanzung auf dem Flurstück 4/61 der Flur 1 in der Gemarkung Oberhof herzustellen. Für die Anpflanzungen sind nur standortheimische Gehölzarten in der Qualität Sträucher, 2xv, Höhe 125-150 cm zu verwenden. Es ist eine Pflanzdichte von 1 Stück je m² vorzusehen. Die Entwicklung der Anpflanzung ist durch eine 3- jährige Pflege sicherzustellen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen (Rosa ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (Virburnum opulus) und Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.)

8.3 Zum Ausgleich ist eine 2.015 m² große Streuobstwiese auf dem Flurstück 4/61 der Flur 1 in der Gemarkung Oberhof herzustellen. Für die Anpflanzungen sind 20 Obstgehölze in der Qualität Hochstamm, 2xv, StU 10-12 cm zu verwenden. Es ist je 100 m² ein Hochstamm zu pflanzen. Die Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3- jährige Pflege sicherzustellen. Die Wiesenbereiche sind extensiv durch eine 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden: Apfel in Sorten (Malus), Birne in Sorten (Pyrus), Kirsche in Sorten (Prunus).

8.4 Zeitraum und Kostenzuteilung für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme auf den festgesetzten Flächen vorzunehmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten durchzuführen (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB).

8.5 Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen
Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

9. ZEITRAUM FÜR DIE DURCHFÜHRUNGEN VON SCHNITTMAßNAHMEN AN GEHÖLZEN

Während der Zeit vom 15. März bis 30. September sind Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen gemäß § 34 Abs. 3 LNatG verboten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.10.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am 27.10.2005 und in den "LN" am 29.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.11.2005 mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung/durch Aushang im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der "OZ" am 27.10.2005 und in den "LN" am 29.10.2005 erfolgt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 20.02.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 - Teil 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 - Teil 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2006 bis zum 19.06.2006 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 05.05.2006 und in den "LN" am 05.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 07.11.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 07.11.2007 (Stempel) Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 25.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 - Teil 3 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.09.2006 gebilligt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom .... Az.: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom .... Az.: .... bestätigt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

13. Eine Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist nicht erforderlich, gem. Par. 5 AG BauGB M-V i.V. mit AnzVO, da die Stadt Klütz über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Klütz, den 18.10.07 (Siegel) Bürgermeister

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 Teil 3 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der „OZ“ am 14./15.07.2007 und in den „LN“ am 17.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.07.2007 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.
Klütz, den 18.10.07 Bürgermeister

SATZUNG

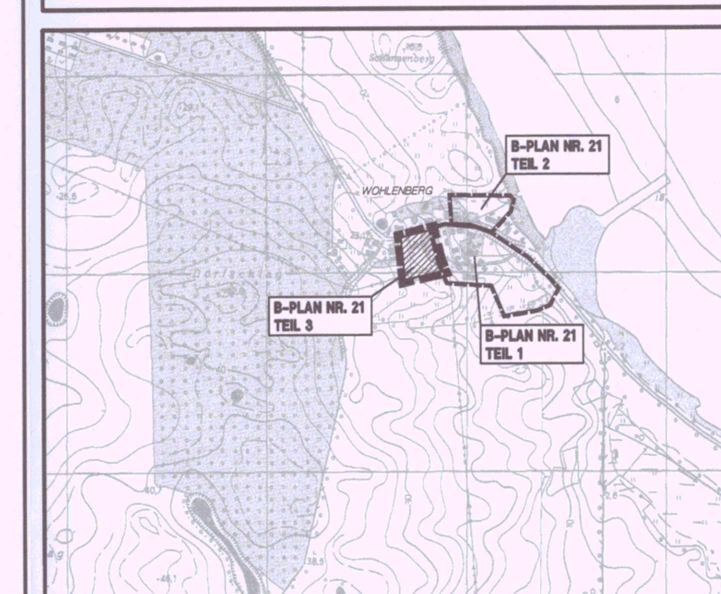
DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLENBERG TEIL 3 - SÜDWESTLICHER TEIL
GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl I S. 2414, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I.S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBL. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S.612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 13. Dezember 2003, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom .... und nach Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg Teil 3 - südwestlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21
DER STADT KLÜTZ

FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE WOHLENBERG
TEIL 3 - SÜDWESTLICHER TEIL



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 25. September 2006

SATZUNG