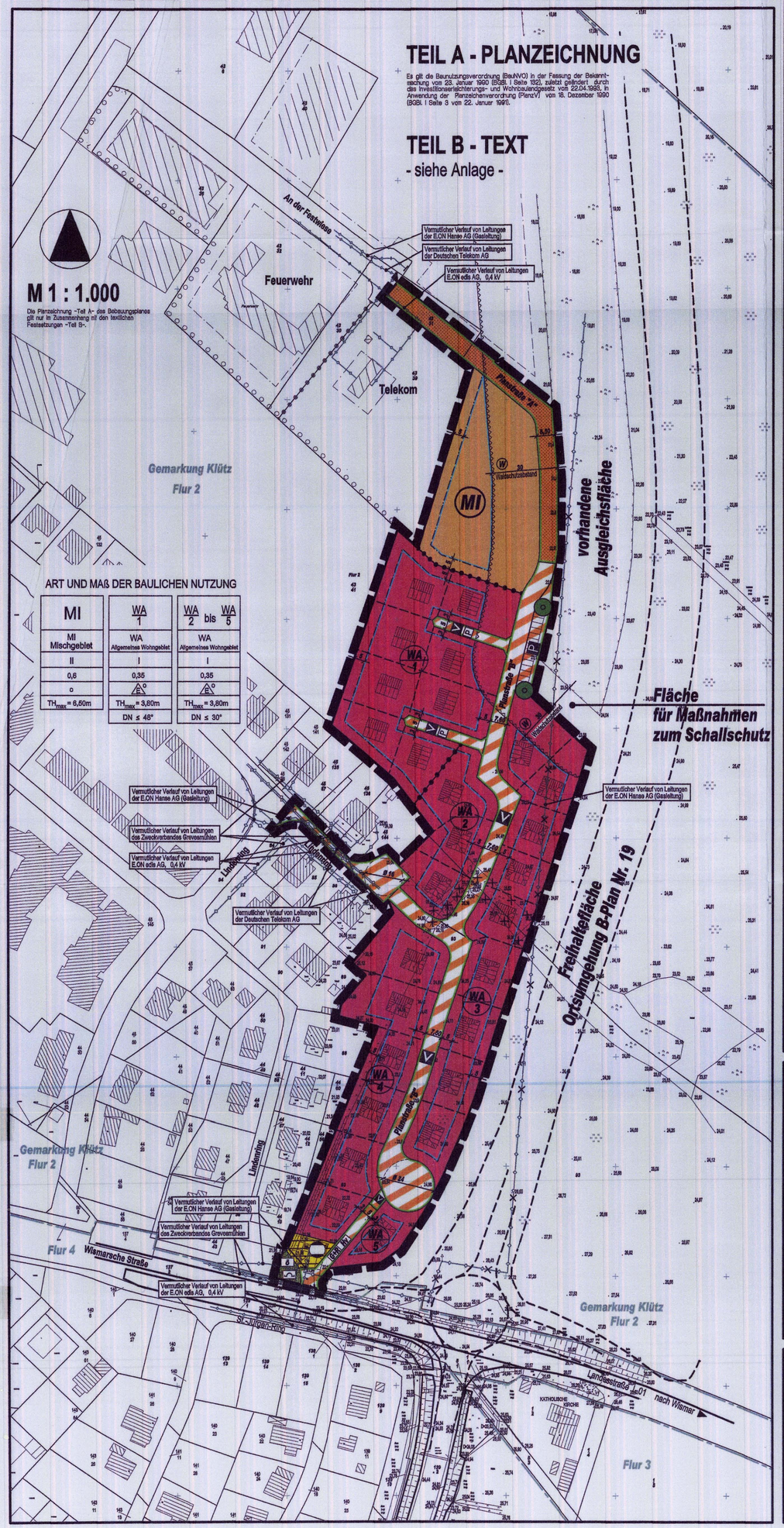
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT KLÜTZ

FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING - ERGÄNZUNG DES WOHNGEBIETES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

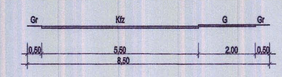
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
0,6	Grundflächenzahl, z.B. 0,6	
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max} = 3,80	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
Geh Rad Hav	Geh- und Radweg / Havarieweg	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Gas	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche Schutzgrün	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

93	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	vorhandene Gehölze/Hecken
	vorhandene Böschung / Wall
	vorhandene Gasverteilerstation
24,11	Höhenangaben in Meter über HN
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Wall, Gehölze, Hecken
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. unterirdischen Gas-Leitung
5	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Bebauung
WA	Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr.
DN ≤ 30°	Dachneigung, DN < 30°, flachgeneigte Dächer
DN ≤ 48°	Dachneigung, DN < 48°, Steildächer

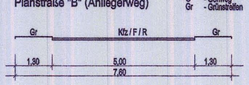
EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL

Planstraße "A" (Erschließungsstraße)



Legende
Kfz - Kraftfahrzeuge
R - Radfahrer
F - Fußgänger
G - Gehweg
Gr - Grünstreifen

Planstraße "B" (Anliegerweg)



SATZUNG

DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28
FÜR DAS WOHNGEBIET AM LINDENRING - ERGÄNZUNG DES WONGEBIETES
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 14.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B - TEXT

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

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Innerhalb der Mischgebiete werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sie unzulässig festgesetzt.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Für das Allgemeine Wohngebiet werden nur Einzelhäuser festgesetzt.

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

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Ausnahmen sind für Aufstellplätze von Mülltonnen zulässig.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 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 Bezugspunkt bei Höhenangaben wird die Fahrbahnoberkante der Anliegerstraße in Flucht zur straßenseitigen Gebäudefrontmitte festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Die Oberkante ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Es ist der höchste Punkt der Dachaußenhautflächen.

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

1. DÄCHER

Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes sind die Dachneigungen gemäß Nutzungsschablone zulässig.
Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen sowie in grüner oder anthrazitfarbener Farbgebung zu wählen. Dies gilt nicht für schnittig verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glasierte, edelengobierte und doppelt engobierte Pfannen sind unzulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig. Neben Vormauerziegeln in den rotbraunen RAL-Farbtönen sind Vormauerziegel auch in hellen Farbtönen zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden.

4. ABFALLBEHÄLTER

Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

5. WERBEANLAGEN

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

6. FESTSETZUNG ZU BUSGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen II.1 bis II.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzweise ist mindestens in der Pflanzqualität als Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 40 - 60 cm, zu verwenden. Die Fläche ist zu 80 % zu bepflanzen, wobei je m² zu bepflanzender Fläche 1 Stück anzupflanzen ist. Folgende heimische Arten sollen bei der Gehölzauswahl bevorzugt berücksichtigt werden: Eingriffliger W eißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hundsrose (Rosa canina) und andere heimische Strauchrosen (Rosa spec). An exponierten Standorten im Vordergrund der Gehölzpflanzungen können aus gestalterischen Gründen nichtheimische Ziersträucher verwendet werden.

IV. HINWEISE

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Das Weiteren liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) die zuständige untere 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 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 zwei 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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Laut der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 21.04.2010 sind keine Altlasten im Planungsgebiet vorhanden. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutts nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWI-AbfG) verpflichtet.

4. MUNITIONSFUNDE

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme vom 24.03.2010 mitgeteilt, dass für das Planungsgebiet keine Kenntnisse zu Kampfmittelfunden vorliegen. Sollten bei Erdarbeiten 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 6 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

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 Grundstückseigentümer 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 § 19 AbfAG 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 § 19 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 Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenaushublagen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenverdichtungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachhaltige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher 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 daher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

7. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHME

Aufgrund der Ausgleichs- und Ersatzbilanz nach Modell Mecklenburg-Vorpommern sind für Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz 26.745 m² KFA nach Modell Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. Das Defizit an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch geeignete Maßnahmen im ostseenahen Bereich bzw. im Wasserbereich durch eine Ausgleichszahlung für die Ausgleichsmaßnahme „Renaturierung" des Alten Klützer Winkel an das Amt Klützer Winkel erfolgen. Die Zahlung des Betrages erfolgt erst nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 28.

8. EXTERNE CEF-MAßNAHMEN

Als CEF-Maßnahme ist in der Gemarkung Christinenfeld, Flur 1, Flurstück 38, eine dreireihige Heckenpflanzung mit Knotenbaum herzustellen. Die Heckenpflanzung östlich der geplanten Trasse und nördlich des vorhandenen Wirtschaftsweges ist auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 9 m anzulegen. Es sind Sträucher und Heister in Gruppen von 5 - 5 Pflanzen bei einer Pflanzqualität verpflanzte Sträucher 100-150 cm und Heister 125-150 cm zu verwenden. Die Heister sind mit je einem Schrägpfahl, Bindung mit Kokosstrick zu verankern. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,25 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze, vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Quercus robur (Stieleiche), Rosa arvensis (Ackerrose), Rosa canina (Hundsrose).
Hauptbestandsbildner mit 20 % Anteil soll die Schlehe (Prunus spinosa) sein. Die beiden Wildrosenarten Ackerrose (Rosa arvensis) und Hundsrose (Rosa canina) sind aufgrund des hohen Lichtbedürfnisses und relativ niedrigen Wuchses abschnittsweise in den Randbereichen vorzusehen. Die Bildung des Knotenbaums ist durch Eigenentwicklung vorgesehen, insbesondere auf der Südseite (zum Weg). Mit der Pflanzung ist zum Schutz gegen Wildverbiss ein Schutzzaun (Zaunhöhe 1,80 m, Drahtgeflecht an Holzpfählen) zu errichten. Nach 5 Jahren sind die Pfähle zu entfernen. In Abstimmung mit den Flächeneigentümerschaftern sind an einigen Stellen mindestens 10 m breite Durchfahrten zu ermöglichen.

9. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ODER RODUNGSMAßNAHMEN

Die CEF- Maßnahmen sind mind. eine Vegetationsperiode vor Beginn der Baufähigkeiten zu realisieren, um erhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu vermeiden. Der Beginn der Baufähigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

10. BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGEN

Der Verlauf vorhandener Leitungen ist bei Realisierung der Maßnahmen zu berücksichtigen. Erforderliche Schutzabstände auf Grund von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten.

11. SCHALLSCHUTZBELANGE

Vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Klütz wurden die Auswirkungen der zukünftigen Ortsumgehungsstraße im Zuge der Landesstraße in Richtung Boltenhagen überprüft. Unter Berücksichtigung eines zweiteiligen/teil zur geplanten Ortsumgehungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 herzustellenden 4,00 m hohen Walles (im Bereich des Kreisverkehrs, ist auch eine geringere Höhe möglich) werden die Anforderungen wie für Allgemeine Wohngebiete beschützt. Dabei ist auch berücksichtigt, dass die Wohngebäude in den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 mit einem Dach, die eine Dachneigung weniger gleich 30° aufweist, errichtet werden. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches werden die gebietsabhängigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Verteilbende geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden realisiert werden. Die Orientierungswerte können unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage tags bis zu 66,7 und nachts bis zu 47,4 dB(A) betragen. Unter Berücksichtigung eines somit maximal entstehenden Pegels von 67 dB(A) tags ist baulicher Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden bewerteten Schall-Dämmmaß für die gesamte Fassade von 30 dB erforderlich. Die erforderliche Schalldämmung ergibt sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 der DIN 4109. Eine Schalldämmung von 30 dB wird bereits durch Standardbauweisen erreicht und erfordert keine Festsetzung im Bebauungsplan. Das heißt, zusätzlicher Schallschutz würde nicht erforderlich werden.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 1.März durchgeführt werden.

Die sonstige Baufeldfreimachung (Beseitung von Vegetationsbeständen) muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten der Brutvögel erfolgen, um die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden. Daher ist der Beginn von Baufähigkeiten, im Bereich bisher unbebauter Flächen vom 01.03. bis zum 18.07. unzulässig.

13. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A. Bei der Planung, der Erschließung sowie der bestehlichtigen Bebauung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

14. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

In dem zu Überplanenden Bereich sind keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Die Allgemeinen Hinweise zur Bodenzahl und Erhaltung der Festpunkte sind zu beachten.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken auf ihren Grundstücken und ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen zum Zwecke der Vermessung zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Maßnahmen durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch diese mitzuteilen.Bei Arbeiten ist mindestens 1 m Abstand von Festpunkt zu halten. Für unmittelbare Vermögensnachteile, die dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld geleistet werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr. Ordnungswidrig handelt wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abdeckt oder verändert. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am 28.06.2008 und in den "LN" am 26.06.2008 erfolgt.

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durch Aushang im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 der Stadt Klütz durch Veröffentlichung in der "OZ" am 18.12.2008 und in den "LN" am 16.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. vom 19.12.2008 bis 02.02.2009

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.11.2009 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Klütz zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 08.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.03.2010 bis zum 02.04.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mitausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan 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 wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt. im Internet am 08.03.2010

   Klütz, den 14.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 14.06.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, ist die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

   Grevesm., den 14.06.2010 (Stempel) Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 11.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Klütz, den 15.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.06.2010 von der Stadtvertretung nach Einarbeitung der Abwägungsbeschlüsse als Satzung beschlossen.

    Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 14.06.2010 gebilligt.

    Klütz, den 15.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 15.06.2010 ausgefertigt.

    Klütz, den 15.06.2010 (Siegel) Bürgermeister

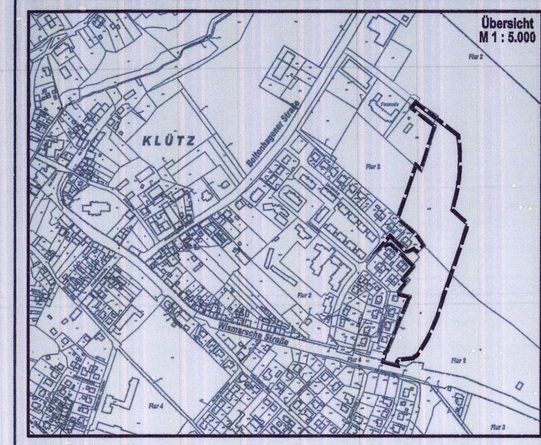
12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Veröffentlichung gemäß Hauptsatzung der Stadt Klütz am 10.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 22.10.2010 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

    Klütz, den 19.10.2010 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT KLÜTZ

für das Wohngebiet am Lindenring - Ergänzung des Wohngebietes



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

Planungsstand: 14. Juni 2010

SATZUNG