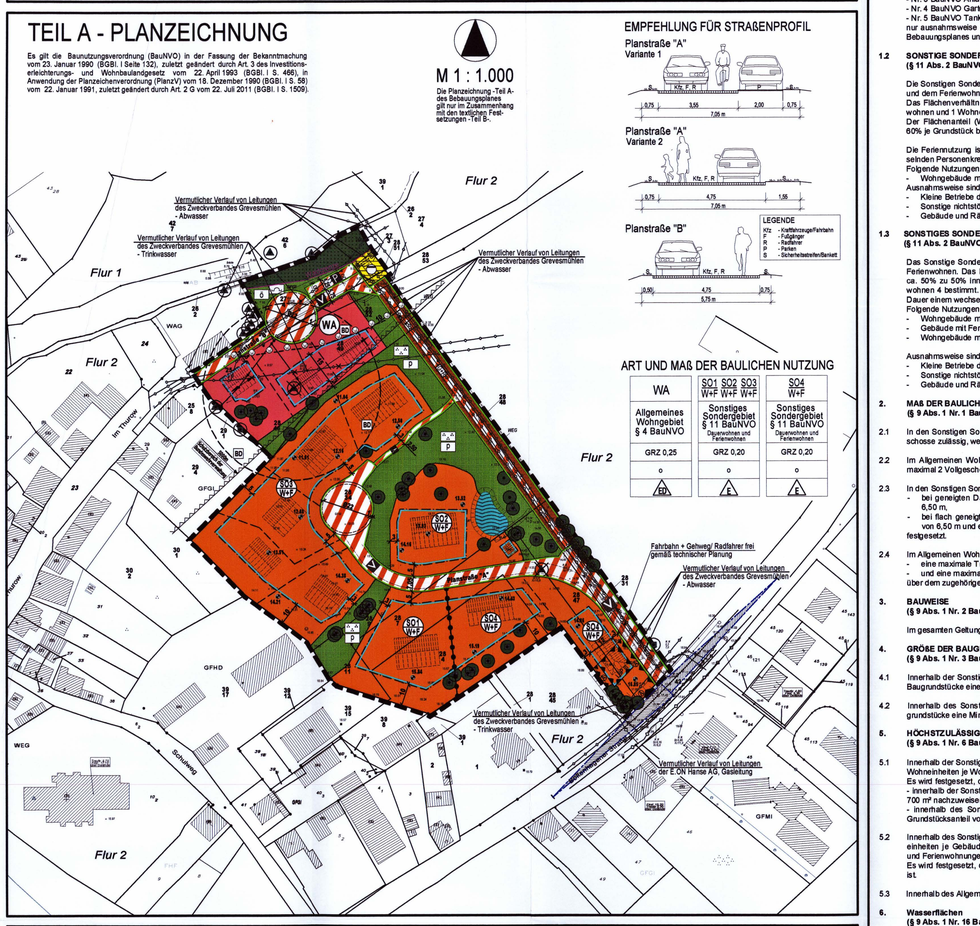
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER STADT KLÜTZ "AM KLÜTZER BACH"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 1.000

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



EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße "A" Variante 1

Planstraße "A" Variante 2

Planstraße "B"

LEGENDE
Kfz - Kraftfahrzeugverkehr
F - Fußgänger
R - Radfahrer
P - Parken
S - Sicherheitsraum/Bankett

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	SO1 W+F	SO2 W+F	SO3 W+F	SO4 W+F
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Dauerwohnen und Ferienwohnen			Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Dauerwohnen und Ferienwohnen
GRZ 0,25	GRZ 0,20			GRZ 0,20
o	o			o
BD	E			E

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "AM KLÜTZER BACH" DER STADT KLÜTZ

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE FÜR DAUERWOHNEN UND FERIENWOHNEN 1-3
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 3 dienen dem Wohnen und dem Ferienwohnen.
Das Flächenverhältnis von Dauerwohnen zur Ferienwohnnutzung wird mit je 1 Wohneinheit Dauerwohnen und 1 Wohneinheit Ferienwohnen je Wohngebäude bestimmt.
Der Flächenanteil (Wohnfläche) der Dauerwohnnutzung an der Gesamtnutzung soll mindestens 60% je Grundstück betragen.

Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO).

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR DAUERWOHNEN UND FERIENWOHNEN 4
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 dient dem Wohnen und dem Ferienwohnen. Das Flächenverhältnis (Wohnfläche) von Dauerwohnen zur Feriennutzung wird mit ca. 50% zu 50% innerhalb des gesamten Sonstigen Sondergebiets für Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 bestimmt. Die Feriennutzung ist für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorzusehen.
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
- Gebäude mit Ferienwohnnutzung,
- Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.
- Gebäude und Räume für Freie Berufe (nach § 13 BauNVO).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

2.1 In den Sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wenn das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss ist.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 40° bis 50° maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wenn das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss ist.

2.3 In den Sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4 werden
- bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 30° bis 50° eine maximale Traufhöhe von 6,50 m,
- bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15° bis 30°eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über dem zugehörigen Bezugspunkt

festgesetzt.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet werden
- eine maximale Traufhöhe von 4,00 m
- und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m

über dem zugehörigen unteren Bezugspunkt festgesetzt.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete für Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 4 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.200 m² nicht unterschreiten.

4.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen 3 dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 1.100 m² nicht unterschreiten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Dauerwohnen und Ferienwohnen 1, 2 und 3 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Es wird festgesetzt, dass
- innerhalb der Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 700 m² nachzuweisen ist,
- innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Ferienwohnen 3 je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 550 m² nachzuweisen ist.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 sind maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Angerechnet werden Wohnungen, die dem Dauerwohnen dienen und Ferienwohnungen.
Es wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² nachzuweisen ist.

5.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzte Wasserfläche ist ausnahmsweise an anderer Stelle innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ungetellt in mindestens gleicher Größe zulässig.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 wird für die gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der Lärmpegelbereich III festgesetzt (gemäß Planzeichnung - Teil A mit LBP III).

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches II (gemäß Planzeichnung - Teil A mit LBP II) sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden an Südwest-, Südost- und Nordostseiten mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß erf. R'w,res von mindestens 35 dB einschließlich schalldämmender Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu errichten.
Außenbauteile des Baukörpers, welche die festgesetzte Baugrenze überschreiten dürfen, sind entsprechend dem Hauptbaukörper zu behandeln.

7.2 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen 4 sind innerhalb des festgesetzten Bereiches A Außenwohnbereiche nicht zulässig.

8. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

8.1 Für die festgesetzten Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage die in der Planzeichnung -Teil A im jeweiligen Baufeld festgesetzte Bezugshöhe für den ummittelbaren Bereich. Bei zwei zugehörigen Bezugshöhen ist zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren.

8.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den festgesetzten Baugebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden auf der Gebäudeseite des Hauptzuganges des jeweiligen Hauses nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

8.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Sockelhöhe: Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk,
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand
- Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 In den sonstigen Sondergebieten Dauerwohnen und Ferienwohnen 1 bis 4
sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 15° - 50° zulässig:
- Satel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansard-, Pultdach.
Satel-, Walm-, Krüppelwalm-, Mansarddächer sind symmetrisch auszuführen.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig:
- Satel-, Walm-, Krüppelwalmdach.

1.3 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur mit roten bis rotbraunen Dachziegeln/ Dachpfannen oder mit Reet zu decken. Darüber hinaus ist flur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° eine Metalleindeckung zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung.

1.4 Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 30cm sowie am Ortgang max. 40 cm betragen. Ausnahmsweise darf der Dachüberstand für reetgedeckte Dächer diese Maße überschreiten; die Dachüberstände dürfen für Reetdächer an der Traufe und am Ortgang maximal 100 cm betragen.

1.5 Freistehende Nebengebäude in von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Bereichen müssen ein in der Längsrichtung des Gebäudes angeordnetes Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 20° haben. Sie sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen - wie die Hauptgebäude, Reet, Metalleindeckung oder Bitumendachbahnen zu decken; bei Eingeschossigkeit sind auch begrünte Flachdächer gestattet.

1.6 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

1.7 Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den Achsen darunterliegender Fenster oder Wandpfeiler anzuordnen.

1.8 In den giebelseitigen Flächen von Krüppelwalmdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

1.9 Dachgauben sind als Giebel-, Schlepp-, Tonnendach-, Fledermaus-, Flachdachgauben zulässig.

1.10 Die seitlichen Außenflächen der Dachgauben sind entweder zu verglasen, verbretteten oder in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden oder mit den Dachziegeln des umgebenden Daches oder mit einer Metalleindeckung verkleidet sein.

1.11 Sämtliche Dachrandelemente wie Dachüberstände, Ortgänge, Unterschläge, Windbretter, Gaubenverkleidungen sind - wenn sie nicht aus Metall sind - ausschließlich in den unten genannten Farben zulässig.

2. FASSADEN UND ÖFFNUNGEN

2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind nur zulässig:
- als gelb-rotes Ziegelmauerwerk/ Fachwerkmauerwerk mit heller Fuge in einem Anteil von mindestens 2/3 der Fassade,
- als geputzte Wandflächen bis zu einem Anteil von maximal 1/3 der Fassade,
- als Holzflächen bis zu einem Anteil von maximal 1/3 der Fassade.

Untergeordnete Bauteile sind auch in anderen Baustoffen, wie z. B. Metall, Naturstein zulässig.

2.2 Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff und Blech.

2.3 Die Grundeigentümer Anbauten, wie Anbauten, Wintergärten und Garagen sind neben dem gelb-roten Ziegelmauerwerk auch in Holz, geputztem Mauerwerk oder als dunkle Metallkonstruktionen zulässig.

2.4 An Gebäuden, deren Erdgeschossfußboden im Mittel mehr als 30 cm über dem straßenseitig angrenzenden Gebäude liegt, sollen Sockel durch Farb- oder Materialwechsel erkennbar sein und gegenüber der Fassadenebene zurück- oder vorspringen.

2.5 Die Fassadenlänge eines Gebäudes darf maximal 22m betragen.

2.6 Das Regelformat für Öffnungen in Straßenfassaden ist das rechteckige. Einzelne nichtrechteckige Öffnungen sind als besonderes Fassadengestaltungselement zulässig.

2.7 Folgende Farben sind zulässig:
- für geputzte Fassadenflächen zulässig: weiß, gebrochene Weißtöne, Elfenbein
- für gestrichene Bauteile aus Holz zulässig: weiß, hellgrau, naturbelassen
- für gestrichene Bauteile aus Metall zulässig: grau, schwarz.

3. FENSTER

3.1 Fenster sind in folgenden Farben zulässig: weiß, hellgrau, naturbelassen (holzfarben).

4. GARAGEN, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND -ZUGÄNGE

4.1 Eine Reihung von mehr als zwei Garagen zum Straßenraum hin ist nicht zulässig.

4.2 Der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte, direkt aneinander anschließende Einzelgaragen müssen sich in Form, Farbe und Material gleichen.

5. ZUSÄTZLICHE BAUTEILE

5.1 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

6. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Auszuschließen sind Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur aus Laubholzhecken oder als Zäune mit Sockel und Pfeilern aus Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder Beton und Feldern mit Füllung sowie aus Natursteinfeldern zulässig.
Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit bepflanzten Hecken zu den benachbarten Baugrundstücken zulässig.
Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Standplätze der Abfallbehälter gärtnerisch einzubinden. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

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. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 1a Nr. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind als parkartige Grünanlage zu entwickeln. Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons, und Wege zulässig; ebenso zulässig ist auch die Anlage von Gewässern. Für Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.3 zu verwenden. Die Pflanzung von Zierpflanzen ist jedoch zulässig.

2. MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Auf dem Flurstück 28/34 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind 3 heimische und standortgerechte Laubbäume, in der Qualität Hochstamm, 3- mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/7 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

2.2 Auf dem Flurstück 28/49 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz ist 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, 3- mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" als Kompensationsmaßnahme für die Rodung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes auf dem Flurstück 28/46 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz auszuführen. Sofern die Ersatzpflanzungen aus rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht möglich sind, ist eine entsprechende Ersatzgeldzahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg vorzunehmen.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind vorzugsweise mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Stiel-Eiche (Quercus robur), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Winter-Linde (Tilia cordata) in Arten und Sorten, Rot- Buche (Fagus sylvatica), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba).

Bäume 2. Ordnung
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus).

Obstbäume
- Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus),

Sträucher
- Eingriffliger / Zweiggriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.), Brombeere (Rubus fruticosus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica).

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Arten gemäß Festsetzung III. 3 zu ersetzen.

IV. HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Im Plangebiet ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand ein Bodendenkmal bekannt, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt wird. Hier handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). 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 Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 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 § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein 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 Altlast erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittel (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Zeitfenster zur Baufeldfreimachung
Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbestanden (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.2 Allgemeiner Artenschutz

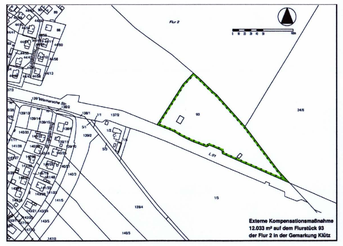
Es ist gemäß § 39 (5) Bundesnaturschutzgesetz verboten, die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

7. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ UND DEM NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGS-GESETZ DES LANDES M-V

Auf dem Flurstück 93 der Flur 2 in der Gemarkung Klütz sind, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Klütz, 12.033 m² als Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln und naturschutzfachlich aufzuwerten. Dafür werden die zur naturschutzfachlichen Aufwertung vorgesehenen Flächen vollständig von anthropogenen Anlagen und Ablagerungen beräumt. Standortfremder sowie nichtheimischer Bewuchs werden ebenfalls entfernt. Die Rodung ist jedoch nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen. Offene Bodenflächen sind durch eine Ansaat von Landschaftsrasen mit einem hohen Kräuteranteil aus gebietseigenen Herkünften anzusäen.

Auf einer Fläche von 6.900 m², die unmittelbar an die Landesstraße angrenzen, wird eine Streuobstwiese entwickelt. Vorhandene Obstgehölze werden durch Neuanpflanzungen von Hochstämmen heimischer und standortgerechter Obstsorten der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) ergänzt. Die Fläche ist einmal jährlich Ende Juni zu mähen. Eine zweite Mahd im September bzw. vor der Obsternte ist zulässig. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Auf den übrigen Flächen ist eine Sukzessionsfläche mit Hochstaudenfluren herzustellen. Um eine Entwicklung von Wald zu unterbinden, ist die Fläche im Abstand von 2 Jahren, im Zeitraum Ende Juni/ August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen.



8. ZEITRAUM FÜR DIE DURCHFÜHRUNG DER KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hauptvorschließungsanlagen herzustellen.

9. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Grundwasserfassung Klütz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.08.2009). Die Schutzgebietsanforderungen der WSGVO Klütz sowie die festgesetzten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
Weiterhin wird auf die Einhaltung der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) verwiesen. Es sind bei allen Baumaßnahmen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

10. GEWÄSSERSCHUTZ

10.1 Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

10.2 Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

10.3 Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen ummittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

11. VERTEIDIGUNGSANLAGE ELMENHORST

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst der Bundeswehr.

12. ABSTAND BAULICHER ANLAGEN ZU WALD GEMÄß § 20 LWaldG M-V

Nördlich des Plangebietes und im nördlichen Teilbereich im Plangebiet befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V. Der Mindestwaldabstand von baulichen Anlagen von 30m ist nachrichtlich in die vorliegende Planung übernomm