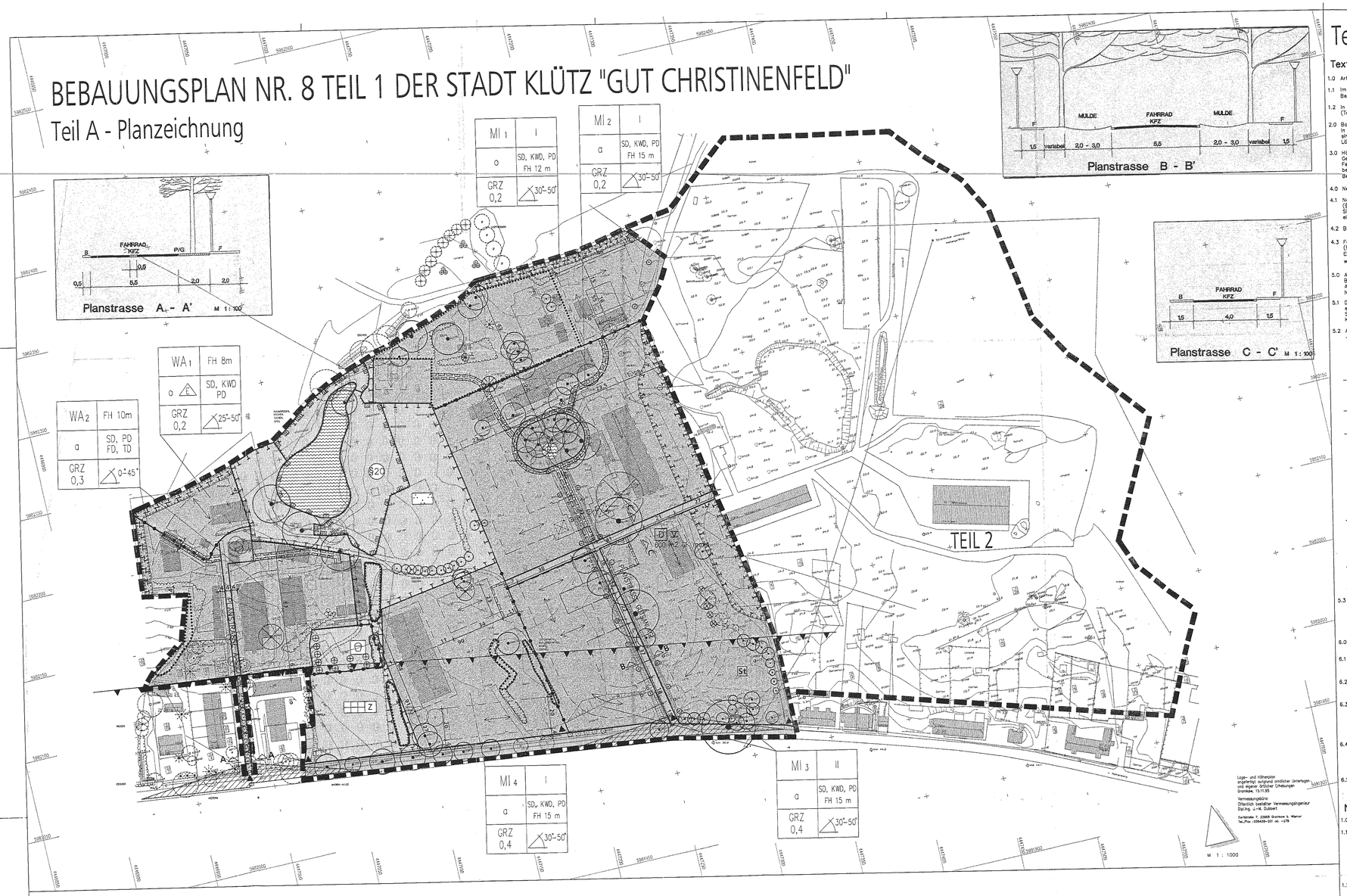
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 TEIL 1 DER STADT KLÜTZ "GUT CHRISTINENFELD"

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG	ERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§9 ABS.1 Nr.1 BauGB §§1–11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§6 BauNVO
MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG		§9 ABS.1 NR.1 BauGB §§16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
E	Einzelhäuser	
△	Dachneigung	
FH	Firsthöhe	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§9 ABS.1 NR.2 BauGB §§22–23 BauNVO
O	Offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	§§22 ABS.4 BauNVO
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	öffentliche Strassenverkehrsflächen	
	Strassenbegrenzungslinie	
▼	Einfahrt	
GRÜNFLÄCHEN – PRIVAT		§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Parkanlage	
	Garten Zweckbestimmung: Z: Zier- und Nutzgarten	
SP	Spielplatz	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		§9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB
	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
	Anpflanzung von Bäumen (großkronig)	
	Anpflanzung von Bäumen (mittelkronig)	
	Anpflanzung von Obstbäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzung von Hecken	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		§9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Wasserfläche	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§12 Abs. 1 BauNVO
St	Stellplatz	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder des Masses der Nutzung	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
PD	Pultdach	
FD	Flachdach	
	möglicher Turmaufbau	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gemäß §9 (1) Nr.21 BauGB	
	Gehrecht zu gunsten der Allgemeinheit	
	70m Immisionsschutzgrenze	§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
	entfallende Bäume	
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende baulichе Anlagen	
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	
	Planstraße (privat)	
	Baumbestand	
	Sichtfläche	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§9 Abs.6 BauGB
§20	noch §20 gesetzl. geschützte Biotope und Geotope LNatG M-V (Nr.2 Kleingewässer und Nr. 4 Feldgehölze)	
D	Kulturdenkmal	

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1/ 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und deshalb nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten M1 und M2 sind die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Satz 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1/2 BauGB u. § 22–23 BauNVO)
in den Baugebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig (§22(4) BauNVO).

3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte.

4.0 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1/4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen/Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind jeweils in den Baugebieten unterzubringen. Sie sind durch Sträucher, Hecken, Rankgerüste oder Bäume gärtnerisch einzubinden.

4.2 Besucherparkplätze können außerhalb des Baugebiets untergebracht werden.

4.3 Festsetzungen einer Koppungsgrenze für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen, die der "Anrechnungsregelung" unterliegen, wird ausgeschlossen.

5.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1/25 A + B) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

5.1 Die im B-Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Soweit für die innere Erschließung weiterer Wegebau erforderlich ist, ist der Kronenbereich der Großbäume freizuhalten.

5.2 Auf den festgesetzten Standorten sind folgende Gehölze zu pflanzen.
- Einzelbäume:
  - großkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Ahorn-Allee entlang der L1: HS 18 – 20, 4 x verpf., z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
  - mittelkronige Laubbäume als Bepflanzung der Planstraße A: HS 18 – 20, 4 x v., z.B. Vogelkirsche (Prunus avium 'Plena'), Slime (Prunus communis 'Beech Hill')
- Baumstandorte:
  - Baumstandorte in Geh- und Fahrflächen sind vor Überfahren zu sichern und versickerungs- und vegetationsfähig auszubilden.
  - Von den im Plan dargestellten Baumstandorten (Ausnahme: Strassenbäume) kann in alle Richtungen um 5m abgewichen werden.
- Hecken:
  - die straßenseitige Einfriedung der Ziergärten im allgemeinen Wohngebiet soll durch geschnittene Hecken erfolgen, z.B. Liguster (Ligustrum vulgare) und Buchsbaum (Buxus sempervirens). Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.
- Strauchpflanzungen:
  - Die dargestellten flächigen Pflanzungen sollen aus folgenden standortheimischen Gehölzen hergestellt werden: 60 – 120,2 x v., z.B. Hundsrose (Rosa canina), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Haibuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Wildbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre)
  Sie können im hausnahen Bereich von WA1 und WA2 z. B. mit folgenden Ziersträuchern angereichert werden (Duft- und Blütengehölze): Jasmin (Philadelphus coronarius), Flieder (Syringa vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Felsenbirne (Amelanchier laevis), Liguster (Ligustrum vulgare), Strauch- und Kletterrosen.
  - Die als Parkflächen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Sträuchern (Anteil 30 %) und Bäumen (s.o.) sowie Rasenflächen zu gestalten und extensiv zu pflegen (2x jährlich Mahd). Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln erfolgt nicht. Hausnahe intensiv genutzte Flächen können nach Bedarf gemäht werden.
- Anlage von Gehölzpflanzungen am Ortsrand
  An den gekennzeichneten Abschnitten sollen lockere Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern (Anteil 60 %) und einzelnen Großbäumen entstehen. Der Gehölzrand ist buchtenreich und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautsaum (Breite 2–5m) anzulegen. Die Bäume sind unregelmäßig in Gruppen anzuordnen (pro angef. 400 qm Pflanzung 1 Großbaum): HS 16–18, 3xv. z. B. Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus Avium) Strauchauswahl siehe oben.
- Die im Plan dargestellten flächigen Gehölzpflanzungen sowie die Straßenbaumpflanzungen sollen nach Beginn der Bauarbeiten jeweils abschnittsweise für die zweiligen Bauflächen innerhalb einer Vegetationsperiode erfolgen.
  Die übrigen Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach der Bebauung durchzuführen.
- Als Ersatz für entfallende Bäume sind im Gebiet mindestens 50 Großbäume zu pflanzen.

5.3 Verkehrsflächen mit Materialvorschlägen bzw. gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO M-V)
Intensiv genutzte Plätze, Zufahrten und Stellplätze sind mit Granitgroßsteinpflaster oder Wölpflaster zu befestigen.
Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes (Ausnahme entlang der L1) sind wassergebunden herzustellen.

6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M.-V)

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer mit roten, rotgelben oder rotbraunen Pfannen in Anlehnung an RAL classic KS Nr. 2001 rotorange, Nr. 2002 blutorange, Nr. 2013 perlorange (kupferbraun) und Nr. 3011 braunrot oder als Gründach einzudecken.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können Gebäude, die maximal 7 m Gebäudebreite erreichen, auch in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, wobei die Firsthöhe von 8 m nicht überschritten werden darf.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind außer Satteldächern auch Flach-, Pult- und Tonnendächer mit Kiesschüttung, als Gründach sowie mit Metall- oder Pfannendeckung, wie in 6.1 festgesetzt, zulässig.
Im Mischgebiet 2 sind an den in der Planzeichnung bezeichneten Standorten Turmaufbauten möglich, die die Firsthöhe des Hauptkörpers bis zu einem Drittel überragen dürfen.

6.4 In den Mischgebieten M 1, 2 und 4 sind nur Sattel- und Pultdächer mit roter, rotgelber oder rotbrauner Pfannendeckung in Anlehnung an RAL classic KS Nr. 2001 rotorange, Nr. 2002 blutorange, Nr. 2013 perlorange (kupferbraun) und Nr. 2011 braunrot sowie Schilfrohr- oder Gründach zulässig. Tonnendächer können ausnahmsweise gestattet werden.

6.5 Großflächenteilen als Fremdwerbung, sofern größer als 1 qm, sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

1.0 Denkmalpflege

1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2.0 Naturschutz

2.1 Die nach dem LNatG M-V §20 geschützten Biotope sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

2.2 Die nach dem LNatG M-V §27 geschützte Allee entlang der Landstraße ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Verfahrensstand: Bekanntmachung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch AA.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I, S.466)

Verfahren

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 31. Mai 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 Teil 1 der Satzung Gut Christinenfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.08.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den LN am 16. 09. 95 und in der OZ am 19. 09. 95 erfolgt.
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 beteiligt worden.
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. 04. 1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

4. Die Stadtvertretung hat am 17. 03. 1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14. 04. 1997 bis zum 23. 05. 1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04. 04. 1997 in den LN und am 05. 04. 1997 in der OZ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dienststunden: Mo – Fr 8.00 – 12.00, Mo – Mi 13.00 – 16.00, Do 13.00 – 18.00
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

6. Der katastermäßige Bestand am 08. 1996 sowie die geometrischen Festlegungen des neuen städtebaulichen Planungrechts werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der eingetragenen Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur bei erfolgter rechtsverbindlicher Flurkarte nur im Maßstab 1 : 4850 vorliegt. Rechtsansprüche hieraus nicht geltend gemacht werden.
Klütz, den 08.12.2004 – öffentlich bestellter Vermessungsingenieur –

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.12. 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 02. 01. 1998 bis zum 02. 02. 1998 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19. 12. 1997 in den LN am 19. 12. 1997 und in der OZ am 20. 12. 1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Klütz, den 08.12.2004 – Der Bürgermeister –

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31. 05. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) wurde am 31. 05. 1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Klütz, den 8. 12. 2004 – Der Bürgermeister –

10. Mit Schreiben vom 21. 12. 2001 hat die Stadt Klütz die Satzung über den Bebauungsplan beim Landrat Nordwestmecklenburg gemäß § 246 Abs. 1a BauGB angezeigt. Der Landrat hat mit Schreiben vom 08. 02. 2002 Rechtsverletzungen geltend gemacht.
Klütz, den 8. 12. 2004 – Der Bürgermeister –

11. Die Satzung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat die Stadtvertretung den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluß am 19. 06. 2002 gefaßt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
Klütz, den 8. 12. 2004 – Der Bürgermeister –

12. Daraufhin haben die Entwürfe zur Änderung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die örtliche Bauvorschrift über die sowie der Begründung in der Zeit vom 18. 09. 2002 bis zum 21. 10. 2002 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Ziff. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03. 09. 2002 in den LN und in der OZ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Klütz, den 8. 12. 2004 – Der Bürgermeister –

13. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. 04. 04 geprüft und den erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluß gefaßt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden geheilt, die Hinweise sind beachtet.
Klütz, den 8. 12. 2004 – Der Bürgermeister –

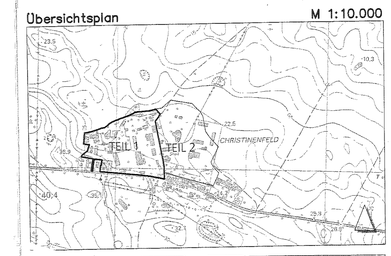
14. Die Stadtvertretung hat am 7. 3. 2005 die Satzungsbeschlüsse vom 31. 05. 1999 und 26. 04. 04 aus redaktionellen Gründen aufgehoben und den Satzungsbeschluß erneut gefaßt.
Klütz, den 8. 3. 2005 – Der Bürgermeister –

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Klütz, den 8. 3. 2005 – Der Bürgermeister –

16. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 Teil 1 - Gut Christinenfeld - schließlich am 08. 04. 2005 in der Zeit von 10 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr im Amt Klützer Winkel in der Zeit vom 11. 04. 2005 bis 11. 05. 2005 durch Aushang bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Satzung, die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 11. 05. 2005 in Kraft getreten.
Klütz, den 14. 5. 06 – Der Bürgermeister –

Übersichtsplan

M 1:10.000



SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.8 TEIL1 "GUT CHRISTINENFELD"

TGP Landschaftsarchitekten BDLA, An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Fon 0451/79882-0, Fax 0451/79882-22
Konstanze Guhr, Dipl.-Ing. BDA Stadtplanung & Architektur, Jürgen-Wullenweber-Str.3, 23566 Lübeck, Fon 0451/3981227

Datum: 07/01/25 Dateiname:BEB-Plan No 8 Teil1 Änd.Modif. 06.Dez.2004 Balmp: 123 x 80 cm