

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZES VOM 22.04.1993 BGBl. I S. 466).

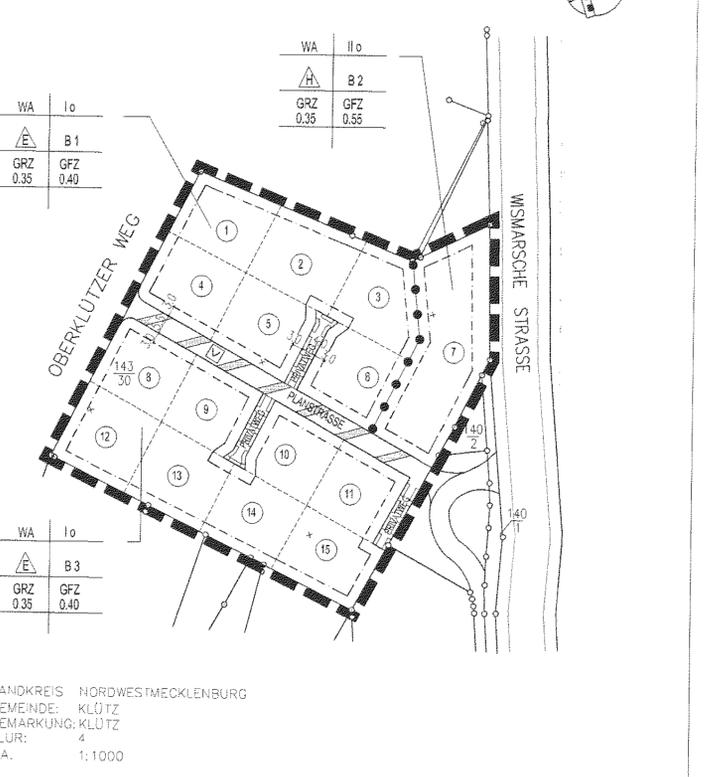
ES GILT DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES, PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV 90.) (BGBl. I NR. 3) VOM 22. JANUAR 1991.

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	Art der baulichen Nutzung:	§ 9 (1) 1 und (6) BauGB, §§ 1 bis 12 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 (1) 1 und (6) BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschosflächenzahl	§ 20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
B	Bauweise:	§ 9 (1) 2 und (4) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 86 LBauO-M-V
	Offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
Verkehrsflächen:	§ 9 (1) 5 und 11 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Privatweg mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
	Katastralgrenzlinie Flurstücksgrenze mit Grenzmaß	
	Katastralgrenzlinie Flurstücksgrenze	
	Baufeld	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	Baugrundstücknummer	

Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 12 "Oberklützer Weg"

TEIL A - Planzeichnung M. 1: 1000 -



TEIL B - Text -

Festsetzung über die Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 und 4 BauNVO**

(1) In WA-Gebieten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 genannten nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, die in § 4 (3) Nr. 2 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) In WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1 genannten Nutzungen immer zulässig.

(3) Innerhalb der Baugrenzen der Baufelder B1 und B3 wird die Erstellung von Einfamilienhäusern mit max 2 WE zugelassen. In dem Baufeld B2 sind Hausgruppen zulässig.
- Stellplätze und Garagen § 9(1) Nr. 4 BauGB §§ 12, 19 (4) und 21a BauNVO**

(1) Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50.
- Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 14 BauGB § 14 (1) und (2) BauNVO**

(1) In Vorgärten sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise, Kfz-Stellplätze nicht zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

(2) Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausnahmsweise zulässig.
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 25 a BauGB**

(1) Die in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichnete Planstraße ist als Mischfläche ohne Hochbordbegrenzung verkehrsberuhigt anzulegen.

(2) Privatwege für die Grundstücke 2, 3, 13, 14 u. 15 werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt belegt.
- Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB**

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt, da die Flächen bisher weitgehend versiegelt waren. Gesamtgröße des Grundstückes - ca. 1,0 ha
ehemals versiegelte Fläche - ca. 8.000 m² nach Bebauungsplan max.
zulässig zu versiegelnde Fläche - ca. 4.500 m²

Die grünordnerischen Beiträge wurden durch das Büro Landschaftsarchitektur Lämmel, Rosa-Luxemburg Str. 1, 18055 Rostock erarbeitet und in Form einer Eingriff- Ausgleichsbilanzierung vorgelegt.

6. Umweltschutz § 9 (1) 23 BauGB

- (1) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- (2) Straßen und versiegelte öffentliche Stellplätze sind zu entwässern, wassergebundene Decken sind zugelassen. Das Oberflächenwasser von diesen Flächen ist einer Regenwasserversickerungsfläche des Trennsystems zuzuleiten.
- 7. Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- (1) Die Baufläche ist in Lärmpegelbereiche aufgeteilt. Lärmpegelbereich II (Grundst.-Nr. 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14.) Lärmpegelbereich III bis IV (Grundst.-Nr. 3, 6, 7, 11, 15.)
- (2.) Für Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß entsprechend der DIN 4109 zu realisieren.
- Für Lärmpegelbereich II = 30 dB
Für Lärmpegelbereich III = 35 dB
Für Lärmpegelbereich IV = 40 dB
- Der maßgebliche Außenlärmpegel (der abgewandten Gebäudeseite) darf bei offener Bebauung um 5 dB gemindert werden.
- (3) Bei Wohngebäuden innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind die Wohn- und Schlafräume einschl. der Terrassen im Außenbereich auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (süd.) anzuordnen. Für Fenster der Schallschutzklasse 3 im Lärmpegelbereich III bis IV ist der Einbau von schalldämmten Lüftungen vorzusehen.
- 8. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO**
- (1) Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 0,4 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgebend ist dabei die mittlere Höhe der Verkehrsanlage zwischen den Grenzpunkten des Grundstückes. Die Sockelhöhen sind definiert durch die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- (2) Die Traufhöhen von Wohn- und Wohnnebengebäuden dürfen eine Höhe von
- 6,0 m über Gehweg für 2-geschossige Gebäude
 - 3,8 m über Gehweg für 1-geschossige Gebäude
- über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgebend ist dabei die mittlere Höhe der Verkehrsanlage zwischen den Grenzpunkten des Grundstückes. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- (3) Die Traufhöhen für Bauteile gemäß § 6 (7) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dürfen ausnahmsweise überschritten werden.
- HINWEIS:**
- Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB**
- 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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung § 86 LBauO M-V

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Oberklützer Weg“
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBau M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- Dächer § 9 (2) BauGB und § 22 (4) BauNVO**

(1) Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden sind nur Steildächer von 10 bis 55 Grad zulässig. Für das Baufeld B2 sind Steildächer von 40 bis 55 Altgrad zulässig.
 - Material und Farbe**

(1) Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Dies gilt nicht für schrägverglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glasierete Pfannen sind nicht zulässig. Dachdeckungen im anthrazitfarbenen Spektrum sind zulässig.

(2) Im Baugebiet sind nur Vormauerziegel, Putz und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerk ist nicht zulässig. Die Farbe der Gebäudeausseifenflächen ist für Vormauerziegel in den rotbraunen RAL-Farbtönen festgesetzt.

(3) Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten.
 - Einfriedigungen**

Die an Straßenverkehrsflächen und an öffentliche Grünflächen grenzenden Einfriedigungen dürfen nur aus geschnittenen Hecken heimischer Arten bestehen. Diese Einfriedigungen dürfen nicht höher als 80 cm sein.
 - Begrünung der Gebäude**

Gebäudefassaden mit einem Fensteranteil unter 20 % sowie Carports und Garagen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Stellplatzüberdachungen und flache bzw. flach geneigte Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.
 - Anpflanzung von Bäumen**

Es besteht für den gesamten Geltungsbereich ein generelles Anpflanzungsverbot für Koniferen (Nadelbäume). Ausgenommen sind davon nur die Waldkiefer, Schwarzkiefer und Eibe. Es dürfen nur bodenständige Pflanzen verwendet werden.

ENTWURF DER SATZUNG DER STADT KLÜTZ / LANDKREIS NWM

Über den BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "OBERKLÜTZER WEG" für das Gebiet in Klütz

aus dem Flurstück 143 / 30 der Flur 4 Gemarkung Klütz

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 einschl. aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.05.04 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises NWM folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Oberklützer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Verfahrensvermerke**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.09.01. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.02.02 erfolgt. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 09.10.03 an der Planung beteiligt worden gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998

Klütz, den 13.08.2004

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.10.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klütz, den 15.08.2004

Die Stadtvertretung hat am 29.09.03 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.03 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 10.10.03 öffentlich bekannt gemacht worden. Dienststunden: Mo-Fr. 8.00 - 12.00 Uhr Die 13.00 - 16.00 Uhr Do 13.00 - 18.00 Uhr Mo, Mi 13.00 - 16.00 Uhr

Klütz, den 13.08.2004

ÜBERSICHTSKARTE



ENTWURF DER SATZUNG DER STADT KLÜTZ / LANDKREIS NWM

Über den BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "OBERKLÜTZER WEG" für das Gebiet in Klütz

aus dem Flurstück 143 / 30 der Flur 4 Gemarkung Klütz

Aufgestellt, den 28.06.2002
geä 14.01.2003
Stand 22.01.2004
Stand 04.08.2004

ARCHITEKTURBÜRO P. GRASSMANN ARCHITEKT VDA
Kieker Straße 347A, 22525 Hamburg