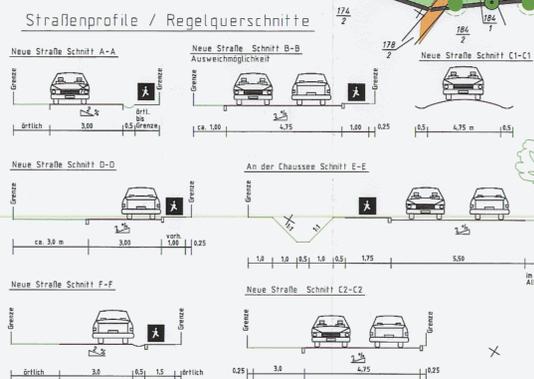


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz „Ortslage Arpsenhagen“

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1:1000

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



WA	o I
GRZ 0,2	△
GFZ 0,15	
TH	4,00m
FH	9,00m
SD	25° - 50°
WD	50°

MI ₁	o I
GRZ 0,2	△
GFZ 0,15	
TH	4,00m
FH	9,00m
SD	35° - 50°
WD	50°

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauergänzungsgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 3 vom 22. Januar 1991)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 6 BauVO
Mischgebiet		§ 6 BauVO
Strassenverkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO
öffentliche Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO
private Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO
Flächen für die Landwirtschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauVO
Baugrenze		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Umgrenzung von Flächen für den öffentlichen Gebrauch, für Plätze und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		§ 9 Abs. 7 BauVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO § 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5 BauVO
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten		§ 9 Abs. 6 BauVO
Umgrenzung von Grünflächen		§ 9 Abs. 6 BauVO
Umgrenzung von Grünflächen, die den Denkmalschutz unterliegen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Finstrichung		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Bauweise		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche		
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
Traufhöhe		
Firshöhe		
Offene Bauweise		
Zahl der Vollgeschosse		
SD, WD		
35° - 50°		
Satteldach, Walmdach		
Erhalten Bäume		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO
Anpflanzen Bäume		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO
Anpflanzen Sträucher		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO
Erhalten Sträucher		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO
Höhebezugspunkt je Baufeld		§ 9 Abs. 2 BauVO, § 18 BauVO

zusätzlich zur Planzeichenverordnung verwendete Elemente

--- ---	Grundstücksgrenzen (Bestand)
--- ---	Grundstücksgrenzen (Planung)
--- ---	Grundstücksgrenzen, die entfallen
	Geltungsbereich des Umlegungsverfahrens UI Arpsenhagen
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	private Anliegerstraßen
---	0,5 m Höhenlinie
---	1,0 m Höhenlinie
---	Flurstücksnummer
○ ○ ○	vorhandene Schutzwasserleitung
○ ○ ○	vorhandene Trinkwasserleitung
○ ○ ○	vorhandene Hydranten
○ ○ ○	Bemalung
○ ○ ○	Bemalung

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz Ortslage Arpsenhagen

Gemäß § 10 BauVO in Verb. mit § 89 LBAuO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06. Mai 1998 (GS M-V GL Nr. 21503 S.468), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauergänzungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Klütz vom 11.09.2004 die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Arpsenhagen“ beschlossen:

Wenden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:

- Abartiger Geruch
- Anomale Färbung
- Ausritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Abfüllungen (Haumüll, gewerbliche Abfälle etc.)

aufzuweisen, ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Über entsprechende Massenbilanzen ist abzusichern, daß der in der Bauphase anfallende unbelastete Bodenaushub einer Weiterverwertung zugeführt wird. Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl die Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallwirtschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg möglich ist.

Wenden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbereitschaft Mecklenburg – Vorpommern zu benachrichtigen.

TEIL B : TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im WA – Gebiet, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1, 3, BauVO. Die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauVO zulässigen Nutzungen sind bis auf die nicht stromlosen Handwerksbetriebe zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauVO zulässigen nicht stromlosen Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zulässig.

Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,2. Die Übersetzung der GFZ in Höhe von 19 BauVO Absatz 4 ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,15. Die Übersetzung der GFZ gemäß § 20 Absatz 4 BauVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für die gesamte Planfläche wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgelegt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im MI₁ – u. MI₂ – Gebiet, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauVO

In den Mischgebieten (MI₁ u. MI₂) sind allgemein zulässig alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1, 2, 3 und 5 BauVO, alle übrigen Nutzungen sind unzulässig.

Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,2. Die Übersetzung der GFZ ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,15. Die Übersetzung der GFZ gemäß § 20 Absatz 4 BauVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im MI₁ – Gebiet wird die GFZ nicht gesondert festgelegt.

Für das MI₁ – Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss, für das MI₂ – Gebiet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

2. Bauweise, Bauformen, überbauten Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauVO

Für das gesamte Plangebiet (WA, MI₁, MI₂) gilt:

- öffentliche Bauweise
- teilweise Einzel- oder Doppelhausbebauung
- die Bebauung der jeweiligen Hausnutzung darf nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

3. Höhenlage, § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauVO

Als Bezugspunkt gilt die im jeweiligen Baufeld dargestellte Bezugshöhe (im Inneren für ihren unmittelbaren Bereich, zwischen benachbarten Bezugshöhen ist ggf. zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren (drücker Bezugspunkt)). Die in der Planzeichnung gemachten Trauf- und Firshöhen sind Maximalwerte. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schrägpunkt der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Die Oberfläche des Erdgeschossbodens darf im gesamten Geltungsbereich des B-Planes eine Höhe von 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt für das Vorhaben nicht überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. 14 BauVO

Nach § 12 Abs. 2 BauVO sind Stellplätze und Garagen für Kfz in WA, MI₁ und MI₂ nur für den durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Mit Ausnahme des MI₁ – Gebietes dürfen Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Mindestabstand von Stellplätzen und Garagen von der Straßengrenze beträgt 1 m.

II. Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a BauGB

1. Ausweisung von Grünflächen in den B-Plänen

Im Anschluß an Biotop Nr. 06317 (naturnaher Feldhecke) ist im Verbund eine 5-reihige Feldhecke aus heimischen Sträuchern mit beidseitigem 1 m breitem Krautraum anzulegen. Die Breite dieser Hecke beträgt insgesamt 6 m, die Länge beträgt ca. 400 m.

Es sind landschaftstypische heimische Gehölze zu verwenden. Es sind wahlweise entsprechend den Standortbedingungen folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2 Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxus excelsior), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz-Eiche (Aulus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba).

Blüher 2 Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeine Esche (Fraxus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hirscher Zweigkornelweiden (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hainbuche (Cotoneaster sanguinolentus), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenkirsche (Elaeagnus argentea), Rote Hederhose (Lonicera xylosteum), Waldgelbstachel (Lonicera periclymenum), Purpurbirne (Ribes uva-crispa), Der Kreuzdorn ist der freien Sukzession zu überlassen.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Baumart 1 Ordnung als Hecke 2 verpflanzt, Baumart 2 Ordnung als Hecke 1 Hecke in einer Größe von 1,50/175 x verpflanzt, Stiel-Eiche in einer Größe von 2,00/200 x verpflanzt. Die Gehölze sind in Pflanzabständen von 1,50 m und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Hecke zu errichten.

Hinsichtlich der Zuordnungsetzung gemäß § 9 Absatz 1a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung Punkte 8.4.1 bis 8.4.3.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.12.2000. Der Aufstellungsbescheid ist erlassen in den Löbdeker Nachrichten Nr. 1/01.2001 und in der Ortszeitung am 12.01.2001 bekannt gemacht worden.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 09.09.2002 erfolgt.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPÜ vom 15. 5.1998 beteiligt worden.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.01.2002 und mit Schreiben vom 28.08.2002, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 29.11.2002 über den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortslage Arpsenhagen“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die erste Auslegung des Entwurfs B-Plan Nr. 22 „Ortslage Arpsenhagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 02.11.2002 in der Ortszeitung bekannt gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Arpsenhagen“ wurde mit dem Entwurf der Stadtvertretung vom 22.11.2002 gebilligt.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 28.08.2002 ist durch den Katasteramt bestätigt.
Gramkow, den 30.01.2007
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die vorgetragenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.11.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Arpsenhagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 02.11.2002 in der Ortszeitung bekannt gemacht. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Ortslage Arpsenhagen“ wurde mit dem Entwurf der Stadtvertretung vom 22.11.2002 gebilligt.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit aufgelegt.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 14.09.2006 bis zum 19.07.2006 in LN und OZ öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verteilungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Einreichen von Entschuldigungsanträgen (§ 24 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.07.2006 in Kraft getreten.
Klütz, den 13.1.2007
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER STADT KLÜTZ

ORTSLAGE ARPSAHAGEN

Planung: Dipl. Ing. J. Dubbert

Planungsstand: Satzung 11/2004

Altes Gutshaus, 23968 Gramkow
Tel. 038428 6450, Fax 64542