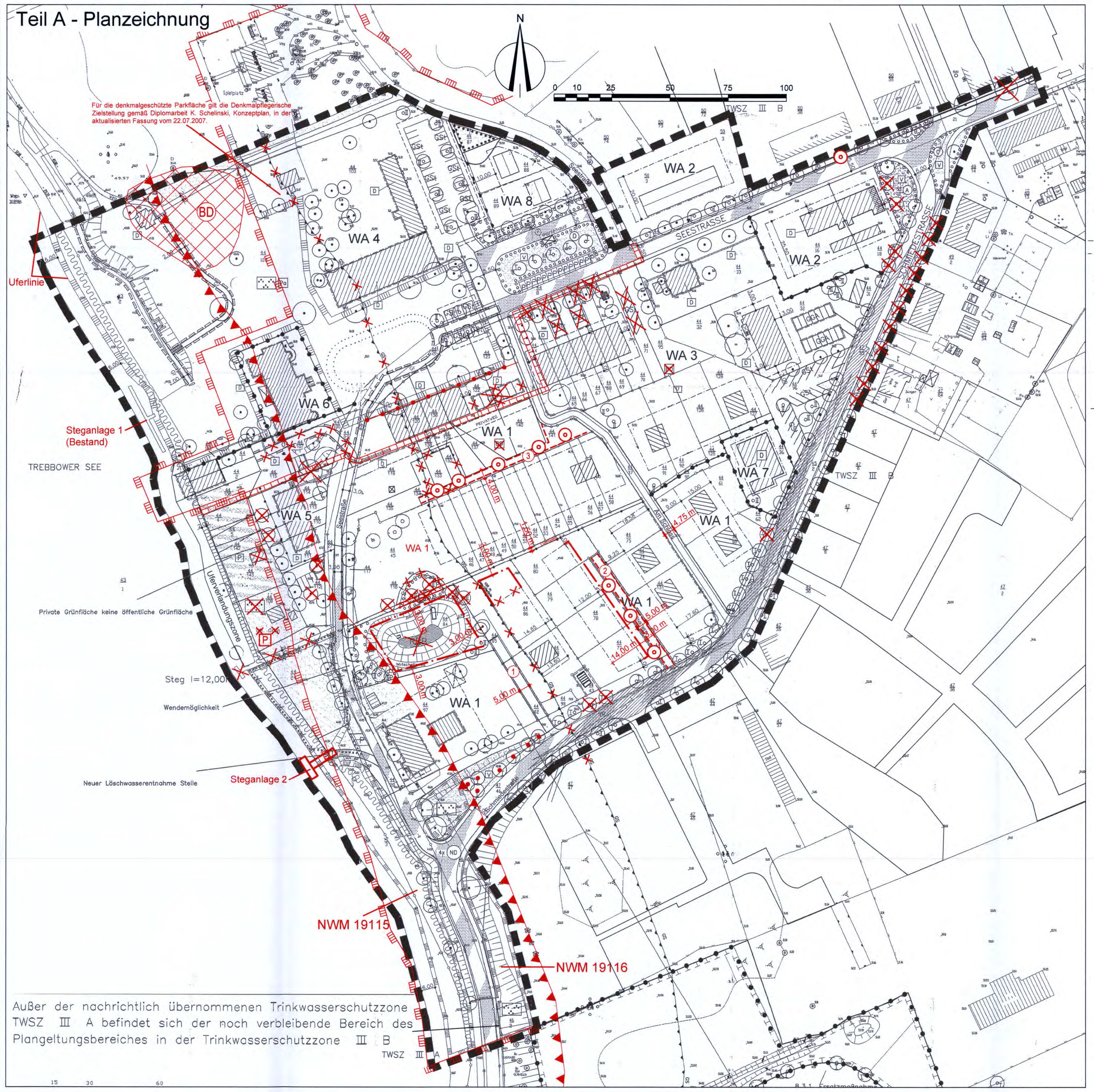
Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Alter Gutshof"

Teil A - Planzeichnung



Außer der nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzone TWSZ III A befindet sich der noch verbleibende Bereich des Plangeltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III B

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22. Juli 2011(BGBl. S. 1510).

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **23.04.2014** folgende Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Alter Gutshof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Klein Trebbow, 28.04.2014

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **05.12.2012** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Zeitraum vom **17.12.2012 - 07.02.2013** gemäß Hauptsatzung an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **07.01.2013 / 27.02.2014** beteiligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **07.01.2013** bis **07.02.2013** im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, Bauamt, während der Dienststunden erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom **07.01.2013** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am **18.09.2013** beschlossen, den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **21.10.2013** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.10.2013** bis **22.11.2013** während folgender Zeiten:
   Montag von 09:00 - 12:00 Uhr
   Dienstag von 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
   Mittwoch von 09:00 - 12:00 Uhr
   Donnerstag von 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
   im Amt Lützow - Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Zeitraum vom **11.10.2013 - 23.11.2013** mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

8. Die Gemeindevertretung hat am **26.02.2014** beschlossen den geänderten Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.03.2014** bis **31.03.2014** während folgender Zeiten:
   Montag von 09:00 - 12:00 Uhr
   Dienstag von 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
   Mittwoch von 09:00 - 12:00 Uhr
   Donnerstag von 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
   im Amt Lützow - Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
   Die erneute öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Zeitraum vom **27.02.2014 - 01.04.2014** mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **27.02.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am **23.04.2014** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **23.04.2014** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Klein Trebbow, 28.04.2014

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 28.04. ~~5.5.2014~~ gestr. Ba. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt.

Wittenförden, 28.04. ~~05.05.~~ 2014 gestr. Ba.

Siegelabdruck

öffentlich bestellter Vermesser

11. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Klein Trebbow, 28 04 2014

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Zeitraum vom 28.4.2014 - 14.05.14 gemäß Hauptsatzung an den Bekanntmachungstadeln der Gemeinde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Lützow - Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 13.05.2014 in Kraft getreten.

Klein Trebbow, 28.04.2014

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

13. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Klein Trebbow, 28.04.2014

Siegelabdruck

Der Bürgermeister

Hinweis:
Die roten Darstellungen entsprechen der 3. Änderung.

Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

	1.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs.1–3 Nr.1
WA	1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§1–11 BauNVO)
	2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und §16 BauNVO)
(0,4)	2.1 Geschoßflächenzahlen als Höchstmaß
0,3	2.5 Grundflächenzahlen als Höchstmaß
II	2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	3.1 offene Bauweise
o	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
ED	3.1.4 nur Einzel und Doppehäuser zulässig
	3.4 Baulinie
	3.5 Baugrenzen
	6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
	6.1 Straßenverkehrsflächen
	6.2 Straßenbegrenzungslinien
	6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	– öffentliche Parkflächen
L	– Löschwasserentnahmestelle
	6.4 Ein– bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)
▼	Ein– bzw. Ausfahrt für Feuerwehr
	– Bereiche ohne Ein– und Ausfahrt
	9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
	– öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung:
V	– Verkehrsbegleitgrün
	– Parkanlage
P	– private Grünflächen
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	10.1 Wasserflächen
	10.3. Trinkwasserschutzzone TWSZ III A / III B
	13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweiterung (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und und Abs.6 BauGB)
	13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, Abs 6 BauGB)
	13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
	– Bäume
	– Sträucher
	13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	– Bäume
	– Sträucher
	13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
ND	Naturdenkmal
	14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Datenschutz (§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)
D	14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen §9 Abs.6 BauGB)
	15. Sonstige Planzeichen
	15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB)
GSt	– Stellplätze
GGa	– Garagen
	15.5 mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
①	~~Geh– Fahr– und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 44/1 und 44/2~~
②	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
	15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
	15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	16. Planzeichen ohne Normcharakter
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
	Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
49/9	Flurstücksnummern
70	freizuhaltendes Sichtdreieck mit Maßangaben
● ● ● ●	Fläche für Ausgleichsmaßnahme
	Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen
5,57	Bemaßung
	Haltestelle ÖPNV
GS	Gewässerschutzstreifen (100 m)
RRB	Regenrückhaltebecken
Ⓐ	Flächenbezeichnung bezüglich der Grünordnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

3. Änderung

	Baugrenze
	50m Gewässerschutzstreifen
✕	entfallende Festsetzungen
RRB	entfallendes Regenrückhaltbecken
	entfallende Bestands- und Planungsbäume
	Bestands- und Planungsbäume
P	private Grünfläche
①	Stichstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

BD	Bodendenkmal
	denkmalgeschützter Park
	Landschaftsschutzgebiet MV_LSG_138b Schweriner Außensee (Nordwestmecklenburg)
NWM 19115 NWM 19116	Biotope

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S466)

   Die im § 4 Abs. 3 Nr. ~~2~~ 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Die Zahl der Vollgeschoße (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) ~~im WA 1, WA 2, WA 7 und WA 8~~ wird gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden, ~~im WA 1; WA 2; WA 7 und WA 8~~ nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.

4. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude im WA 1; WA 2; WA 7 und WA 8 darf nicht mehr als 6,00 m. und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00m über Erdgeschoßfußboden betragen.
   "Traufhöhe" = oberer Bezugspunkt Maß "H" §6 (4) LBauO M-V = Schnittpunkt Außenwand / Dach

5. ~~Im WA 3, WA 5 und WA 6 handelt es sich um denkmalgeschützte Einzelanlagen. Sie sind nach § 5 zu beurteilen.~~

6. ~~Im WA 4 handelt es sich um denkmalgeschützte Einzelanlagen nach § 5 und um vorhandene Gebäude im 100m Uferbereich mit Bestandsschutz.~~

7. ~~Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.~~

8. ~~Aufenthaltsräume, die nicht im Vollgeschoß liegen (z.B. Dachgeschoß) müssen bei der Geschoßflächenberechnung nicht berücksichtigt werden (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO).~~

zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des 50 m - Gewässerschutzstreifens Garagen/Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen.
6. Die geplante Steganlage 2 darf in Holz eine max. Breite von 3,00m, eine Tiefe von 12,00m und der Quersteg eine max. Länge von 10,00m haben.

§ 2

Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Es ist im WA 1 bis WA 8 nur eine offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

2. Das Hauptgebäude bei WA 2 muß eine Mindestlänge von 25,00m an der Straßenseite haben.

3. ~~Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen.~~

4. ~~Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen ist nicht zulässig.~~

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

1. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

2. ~~Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,50 m überschritten werden.~~

3. ~~Das Hauptgebäude bei WA 2 muß zur Seestraße auf die Baulinie gebaut werden.~~

~~§ 4~~

~~Stauräume für PKW gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB~~

~~Vor den Garagen im WA 2 sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muß mindestens 6,00m betragen.~~

§ 5
Denkmalschutz gem. § 9 Abs. 5 BauGB

5.1. Einzelanlagen

Die baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen an denkmalgeschützten Einzelanlagen sind als genehmigungsbedürftige Vorhaben nach § 62 LBauO M-V mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

5.2. Bodendenkmal

Der gesamte Gutsbereich, in dem sich mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden, bedürfen vor deren Beseitigung oder Veränderung, die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde (§7 Abs. 1 DSchG M-V). In diesem Fall ist im Vorfeld einer evtl. Baumaßnahme die wiss. Untersuchung des Bodendenkmals unerläßlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gem. §6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Hinweis:
Für die denkmalgeschützte Parkfläche gilt die Denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Diplomarbeit K. Schelinski, Konzeptplan, in der aktualisierten Fassung vom 22.07.2007.

§ 6

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9

Die Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen müssen innerhalb der Grenzen nach 15.3. der Zeichenerklärung errichtet werden.

§ 7

Gehrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (siehe Planzeichnung und 15.5 der Zeichenerklärung).

§ 8
Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 20, Abs. 25 BauGB

8.1. öffentlicher Bereich

8.1.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern; § 9 Abs. 1 Nr. 25

Es ist untersagt, die für die Erhaltung des Bestandes ausgewiesenen Flächen auch nur zeitweise mit Baumaschinen zu befahren, sie als Lagerplätze oder Standorte für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.

8.1.2. Pflanzgebot

8.1.2.1. Allee entlang der Schmiedestraße (Kreisstraße)
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume I. Ordnung ~~(61 St. Winterlinde)~~ (zu den 6 bereits gepflanzten sind weitere 35 Linden -einheitliche Pflanzung nur einer Sorte, Sorten siehe Pflanzenliste) ~~sind~~ in einer Qualität von StU 18-20 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung ~~gem. DIN 18916~~ herzustellen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt ca. 8m.

8.1.2.2. Baumreihe entlang der Seestraße - Abzweigung Schmiedestraße
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume I. Ordnung ~~(19 St. Winterlinde)~~ (5 Linden, einheitliche Pflanzung nur einer Sorte, Sorten siehe Pflanzenliste) sind in einer Qualität von StU 18-20 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung ~~gem. DIN 18916~~ herzustellen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt ca. 10m.

8.1.2.2.1. Pflanzgebot westlich der Abzweigung Seestraße von der Schmiedestraße Die gem. § 9 (1) 25 BauG für Ausgleich ausgewiesene Fläche **A** ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
~~Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume I. Ordnung (2 St.Roßkastanie) sind in einer Qualität von StU 18-20 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung gem. DIN 18916 herzustellen.~~
Die verbleibende Fläche ist zu 1/3 mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen ~~(Hundsrose, Kartoffelrose, Schneeball; beispielhafte Aufzählung) in einer Qual. von mind. Str. 2 x verpfl. 100 - 150~~ zu bepflanzen.
Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1. ~~gem. DIN 18917~~ anzulegen.

8.1.2.2.2. Pflanzgebot nördlich der Abzweigung Seestraße von der Schmiedestraße
Die gem.§ 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche **B** ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen ~~(Hundsrose, Kartoffelrose, Schneeball; beispielhafte Aufzählung) in einer Qual. von mind. Str. 2 x verpfl. 100 - 150~~ zu bepflanzen.

8.1.2.2.3. Pflanzgebot östlich der Abzweigung Seestraße von der Schmiedestraße.
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche **C** ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die Fläche ist zu 1/3 mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen ~~(Hundsrose, Kartoffelrose, Schneeball; beispielhafte Aufzählung) in einer Qual. von mind. Str. 2 x verpfl. 100 - 150~~ zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1. ~~gem. DIN 18917~~ anzulegen.

8.1.2.3. Baumpflanzung entlang der Planstraße 1
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Der in der Planzeichnung ausgewiesene Baum I. Ordnung (1 St. Bergahorn) ist in einer Qualität von StU 18-20 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung ~~gem. DIN 18916~~ herzustellen. (Hinweis bereits gepflanzt)

8.1.2.4. sonstige öffentliche Grünflächen

8.1.2.4.1. Der ~~Uferbereich entlang des naturnah gestalteten Teiches ist mit 2 Gehölztuffs in einer Größe von mind. 200 und 250 m² und mit 10~~ südliche Randbereich der ehemaligen Teichfläche im Gebiet 2 ist mit 5 Bäumen zu bepflanzen.
Es sind einheimische, standortgerechte ~~Sträucher sowie~~ Bäume in den Gehölzarten Feldahorn, Weißbirke und Stieleiche in einer Qualität StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung ~~gem. DIN 18916~~ zu pflanzen.

8.1.2.4.2. Bus - Wendeplatz
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche **D** ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume I. Ordnung (5 St. Winterlinde) sind in einer Qualität von StU 18-20 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung ~~gem. DIN 18916~~ herzustellen. Die verbleibende Fläche ist zu 1/3 mit standortgerechten Laubgehölzen (falscher Jasmin, Forsythie, Heckenkirsche; beispielhafte Aufzählung) in einer Qual. von mind. Str. 2 x verpfl. 100 - 150 zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1. ~~gem. DIN 18917~~ anzulegen. Ausgenommen vom Pflanzgebot sind die Wegeflächen.

8.1.3. Anlagefrist
~~Mit der Begrünung der Vegetationsflächen ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu beginnen.~~
Die Pflanzungen sind mit der Herbstpflanzung 2014 zu beginnen und werden über einen Zeitraum von 10 Jahren gestreckt.
Ergänzungen um alte Obstsorten aus MV, bewährte lokale Sorten sind möglich.

Nutzungsschablonen

WA1

WA1	II
0,3	~~0,4~~
ED o	20° -52°

WA2

WA2	II
0,3	~~0,4~~
o	20° -52°

WA3

WA3	II
0,3	~~0,4~~
o	20° -52°

WA4

WA4	II
0,3	~~0,4~~
o	20° -52°

WA5

WA5	II
0,3	~~0,4~~
o	20° -52°

WA6

WA6	III
0,3	~~0,4~~
o	vorh. Dachneigung nicht veränderbar

WA7

WA7	I
0,4	~~0,5~~
E	20° -52°

WA8

WA8	II
0,3	~~0,4~~
ED	20° -52°

8.1.4. Streuobstwiese
Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem Flurstück 44/24 die vorhandene Streuobstwiese (alte Obstbäume auch Hochstamm) mit 3 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten. (gerechnet auf durchschnittlich 10x10m ~ 100 m² = 1 Baum) Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung aus dem Bestand zu entwickeln und max. 2x im Jahr zu mähen (bei einmaliger Mahd Mitte August-Anfang September) oder mit 0,5 GV pro ha, unter Beachtung des Baumschutzes, zu beweiden. Eine Einzäunung der Fläche ist zulässig.
Vorschlag für die Pflanzenliste:
Obstgehölze: Verbissschutz ist vorzusehen
Äpfel: Rheinische Schaftsnase, Purpurroter Cousinot, Gelber Edelapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Gravensteiner
Birnen: Schweizer Wasserbirne

8.2.2. Pflanzgebot auf privaten Grünflächen

8.2.2.1. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorte für Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen sind mit folgenden Pflanzgeboten belegt:
WA 1: ~~5 Stück Bäume - Rotdorn 1 Stück, Spitzahorn 4 Stück jeweils StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916~~
WA 1 8 Stück Bäume - einheitliche Pflanzung nur einer Sorte, siehe Pflanzliste- StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung an der Privatstraße
WA 2: ~~1 Stück Baum - Spitzahorn StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916~~
WA 3: ~~3~~ 7 Stück Bäume ~~- Feldahorn~~ einheimischer Laubbaum StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung gem. ~~DIN 18916~~
WA 4: ~~20 Stück Bäume - Rotdorn 7 Stück, Winterlinde 4 Stück, Vogelkirsche 12 Stück jeweils StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916~~
WA 4 12 Stück Bäume - entsprechend Parkkonzept StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung
WA 7: 1 Stück Baum - Kastanie, StU 16-18 cm mit Anbindevorrichtung ~~gem. DIN 18916~~ (Hinweis bereits gepflanzt)

8.2.2.2. komplett gestrichen Hinweis: Neu 11.1 in Zuordnungsfestsetzung § 11

~~8.2.2.2.
Auf den privaten Grundstücken sind Obstbäume aus nachfolgender Aufzählung zu pflanzen:
– Apfel "Baumanns Renette" Hst. 7 cm, – Apfel "Geheimrat Dr. Oldenburg" Hst. 7 cm,
– Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst. 8–10 cm, – Apfel "Winterstettiner" Hst 7 cm,
– Birne "Conference" Hst. 8–10 cm, – Birne "Gute Luise" Hst 8–10 cm
– Süßkirsche "Große Schwarze Knorpel" Hst. 8–10 cm,
– Süßkirsche "Schneiders Späte" Hst. 7 cm
Die Anzahl der je Grundstück zu pflanzenden Bäume basiert auf den Grundstücksgrößen und errechnet sich in folgender Weise:
Grundstück bis 650 m2 Grundstücksgröße: . Pflanzung 1 Stück Obstbaum
Grundstück über 650 m2 Grundstücksgröße: . Pflanzung 2 Stück Obstbäume
Es sind insgesamt 19 Stück Obsthochstämme auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.~~

8.2.3. Anlagefrist
~~Mit der Begrünung der Vegetationsflächen ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu beginnen.~~
Die privaten Pflanzungen sind mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

8.3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

8.3.1. komplett gestrichen Hinweis: Neu enthalten in 11.2 in Zuordnungsfestsetzung § 11

~~8.3.1 Südlich des Plangeltungsbereiches wird eine z.Zt. aufgelassene Grünlandfläche in einer Größe von 8211 m2 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Entwicklungsziele:
. Durch gelenkte natürliche Sukzessionprozesse ist ein waldartiger Laubgehölzbestand auf einer Fläche von 5400 m2 anzustreben.
. Der Ackerrain ist mit 10 Stück Stieleichen (Grenzeichen) in einer Qualität von 18–20 cm StU zu bepflanzen
. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden sowie Düngestoffe ist untersagt.~~

8.3.2 Als Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe ist im nördlich gelegenen geschützten Parkbereich eine Betonfläche, ehemaliger Tennisplatz mit einer Größe von 450 m2, zu entsiegeln. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischung anzusäen und als Wiesenfläche zu entwickeln.

8.4 Pflanzliste
Bäume
Gebiet 2 Privatstraße (Eignung entsprechend GALK - Liste Straßenbaum)

Säulen- Spitzahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Säulen- Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Säulen- Feldahorn	Acer campestre `Elsrijk`
Apfeldorn	Crataegus lavallei 'Carrierei'
Wollapfel	Malus tschonoskii
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'

Schmiedestraße / Seestraße (Eignung entsprechend GALK - Liste Straßenbaum)

Winterlinde	Tilia cordata `Ranco`
Winterlinde	Tilia cordata `Roelvo`

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2x verpflanzt, 2x verpflanzt norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen.
Heimische Arten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa cornybifera	Heckrose
Ribes rubrum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Nicht heimische Arten (als mögliche Ergänzung)	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rosa canina	Hundsrose

§ 9
Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,70 m Höhe über Straßenachse ständig freizuhalten.

§ 10

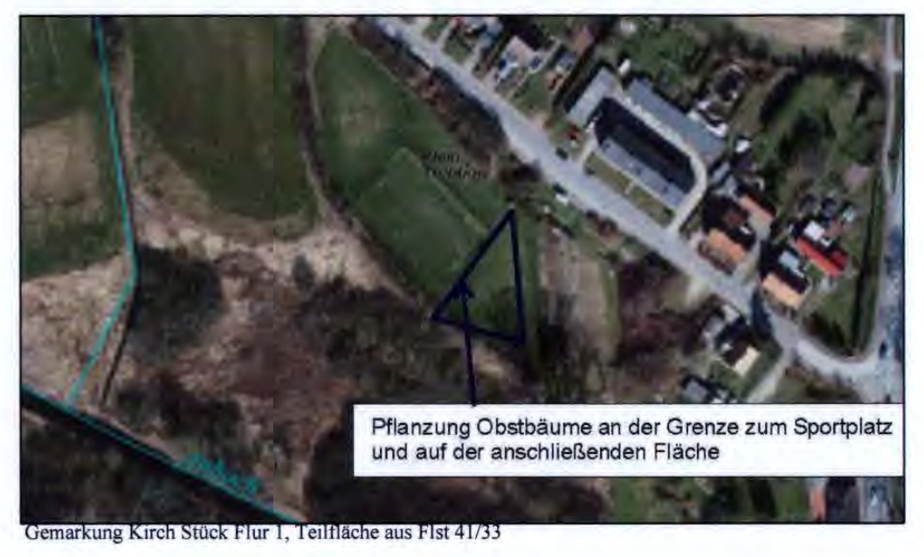
Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen

Aufgrund der gegebenen Überschreitung des Orientierungswerts nachts sind schallgedämmte Lüfter in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen vorzunehmen, wenn Fenster an der östlichen Gebäudefront des Objektes F angeordnet werden.
Werden Fenster bzw. zusätzliche Fenster an den seitlichen bzw. lärmabgewandten Gebäudefronten angeordnet, ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich."

§11
Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

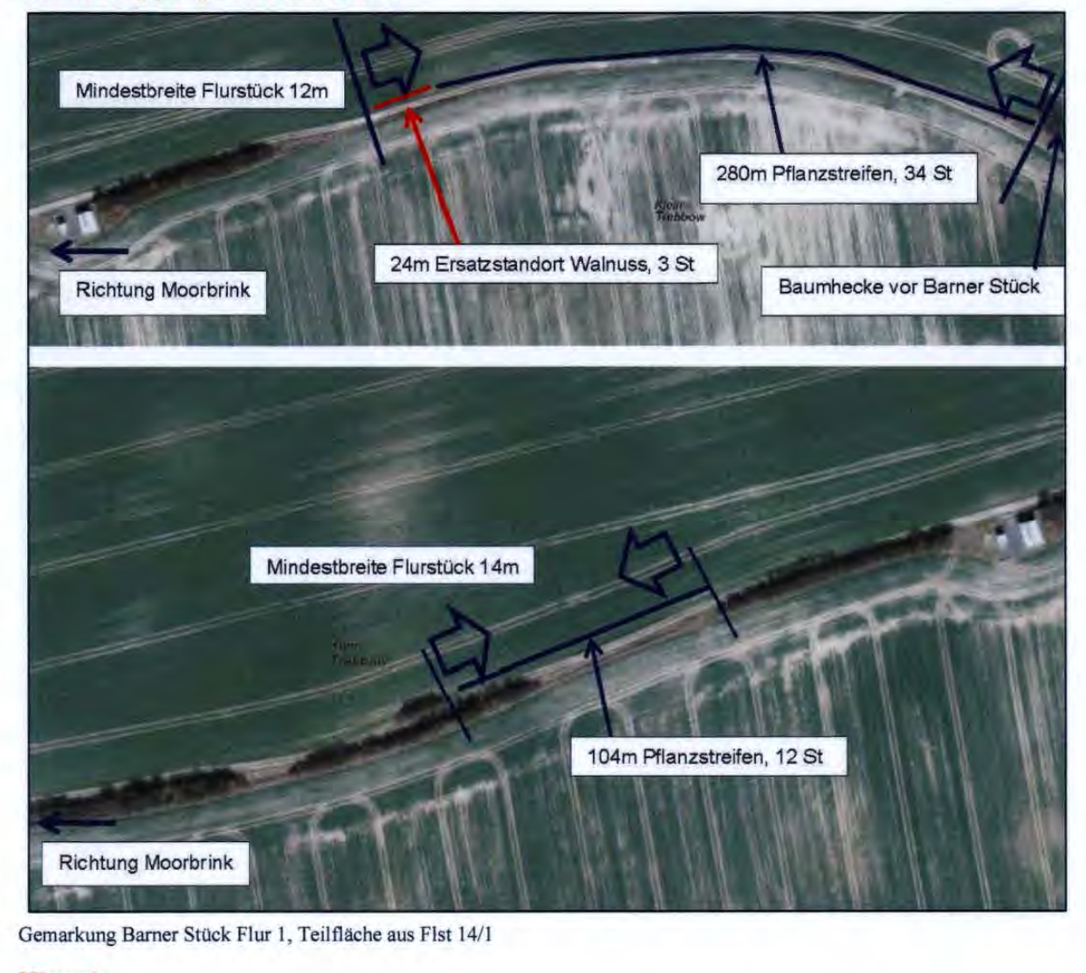
11.1 Obstbaumpflanzung
In der Gemarkung Kirch Stück Flur 1, Teilfläche aus Flst 41/33 sind 18 St Obstbäume aus nachfolgender Aufzählung zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten:
- Apfel "Baumanna Renette" Hst. 7 cm, - Apfel "Geheimrat Dr. Oldenburg" Hst. 7 cm,
- Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst. 8-10 cm, Apfel "Winterstettiner" Hst. 7 cm,
- Birne "Conferenee" Hst. 8-10 cm, - Birne "Gute Luise" Hst. 8-10 cm
- Süßkirsche "Große Schwarze Knorpel" Hst. 8-10 cm, Süßkirsche "Schneiders Späte" Hst. 7 cm

Ergänzungen um lokale mecklenburgische Sorten sind zulässig. Verbissschutz und eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind vorzusehen.


Pflanzung Obstbäume an der Grenze zum Sportplatz und auf der anschließenden Fläche

Gemarkung Kirch Stück Flur 1, Teilfläche aus Flst 41/33

11.2 Baumreihe
In der Gemarkung Barner Stück Flur 1, Teilfläche aus Flst 14/1 sind Wegebegleitend am Weg Barner Stück - Moorbrink in 1.5m Abstand vom Wegrand auf einer Teilstrecke von 280m ab Feldgehölz in Barner Stück 34 St Sand- Birke, und auf einer Teilstrecke von 104m ab Verdichterstation 12 St Sand- Birke (Summe 46 St ohne 3 St. Walnussersatz) Betula pendula, in der Qualität Hst. 3xv. STU 16-18 cm in 8 m Reihenabstand zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbissschutz und eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind vorzusehen.


Mindestbreite Flurstück 12m
280m Pflanzstreifen, 34 St
24m Ersatzstandort Walnuss, 3 St
Richtung Moorbrink
Baumhecke vor Barner Stück
Mindestbreite Flurstück 14m
104m Pflanzstreifen, 12 St
Richtung Moorbrink

Gemarkung Barner Stück Flur 1, Teilfläche aus Flst 14/1

Hinweis:

Der Schutz der festgesetzten Bestandsbäume ist im Einzelnen im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu regeln.
Bei festgesetzten Bestandsbäumen die nicht dem Schutz der §§ 18 /19 NatSchAG M-V unterliegen ist die Gemeinde zuständig. Hierbei ist bei Rodungen immer mind. einfacher Ersatz in der Qualität Hst. 3xv. STU 16-18cm zu leisten.
Baumbestand mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V unterliegt der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und ist gesondert zu beantragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV

1. Hauptgebäude bei ~~WA 1; WA 4; WA7 und WA 8~~ sind mit Sattel-, Krüppelwalm und Walmdach zu bauen.

2. Die mögliche Dachneigung erstreckt sich in allen WA von 20 - 52 Grad, außer WA 6.

~~Die mögliche Dachneigung erstreckt sich bei WA 2 von 40 - 52 Grad.~~

3. Nebenfirstrichtungen im WA 1 und WA 2 sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.

4. Dachaufbauten im WA 1; WA 2; WA 7 u. WA 8 sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,25 m und die Fußvorlage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.

5. Der First im WA 1; WA 2; WA 7 und WA 8 ist immer über die Langseite der Hauptgebäude zuführen.

6. Garagen und Nebengebäude ~~im WA 1; WA 2; WA 7 und WA 8~~ sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepaßte Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschoßfußboden bzw. Geländehöhe liegen.

7. Außenwände ~~im WA 1; WA 2; WA 7 und WA 8~~ sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser.

Im Fassadenbereich sind bis zu 2/3 der Ansichtsfläche in Holzverkleidung zulässig.

8. Dachvorsprünge im WA 1; ; WA 7 und WA 8 bis zu 100 cm an den Giebeln und 100 cm an den Traufen sind erlaubt.

Dachvorsprünge im WA 2 bis 40 cm an den Giebeln und 60 cm an den Traufen Sind erlaubt.
Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

9. Die Gemeinschaftsgaragen sind mit einem Sattel–, oder Pult–, oder Flachdach auszuführen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00m über Geländehöhe betragen. Die Außenwände sind als verklinkerte oder verputzte Flächen oder als Fachwerkflächen auszuführen.

10. 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.

~~§ 2~~
~~Einfriedungen~~

~~1. Werden Einfriedungen im WA 2 errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Seitlich und rückwärtig dürfen sie nicht höher als 1,25m sein. Die Bodendielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.~~

~~2. Zur freien Landschaft hin, dürfen im WA 2 Sockel oder Borddielen nicht eingebaut werden.~~

~~3. Im WA 1, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.~~

~~4. Die alte Mauer im Schloßbereich muß erhalten werden.~~

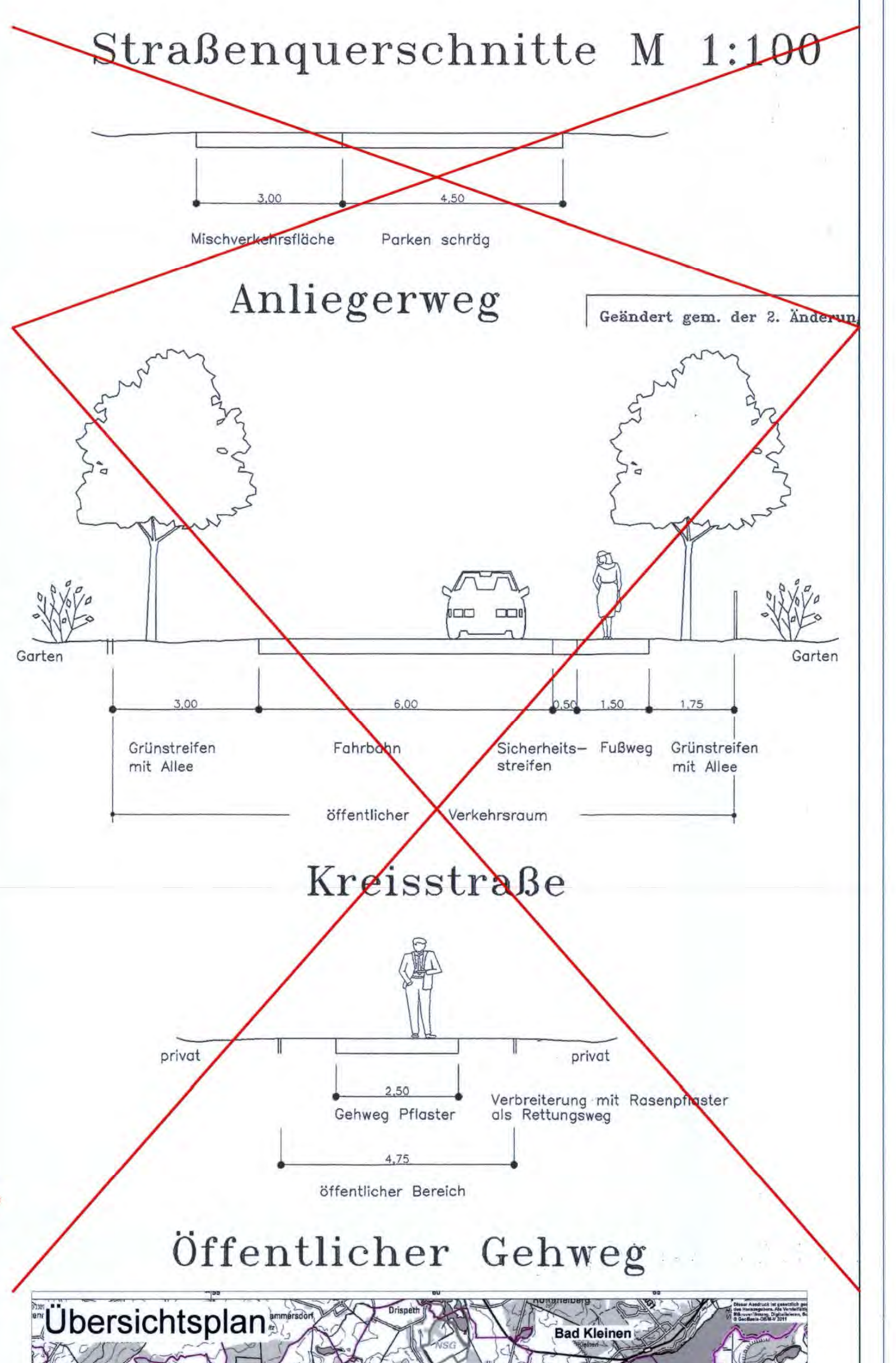
III. Hinweise

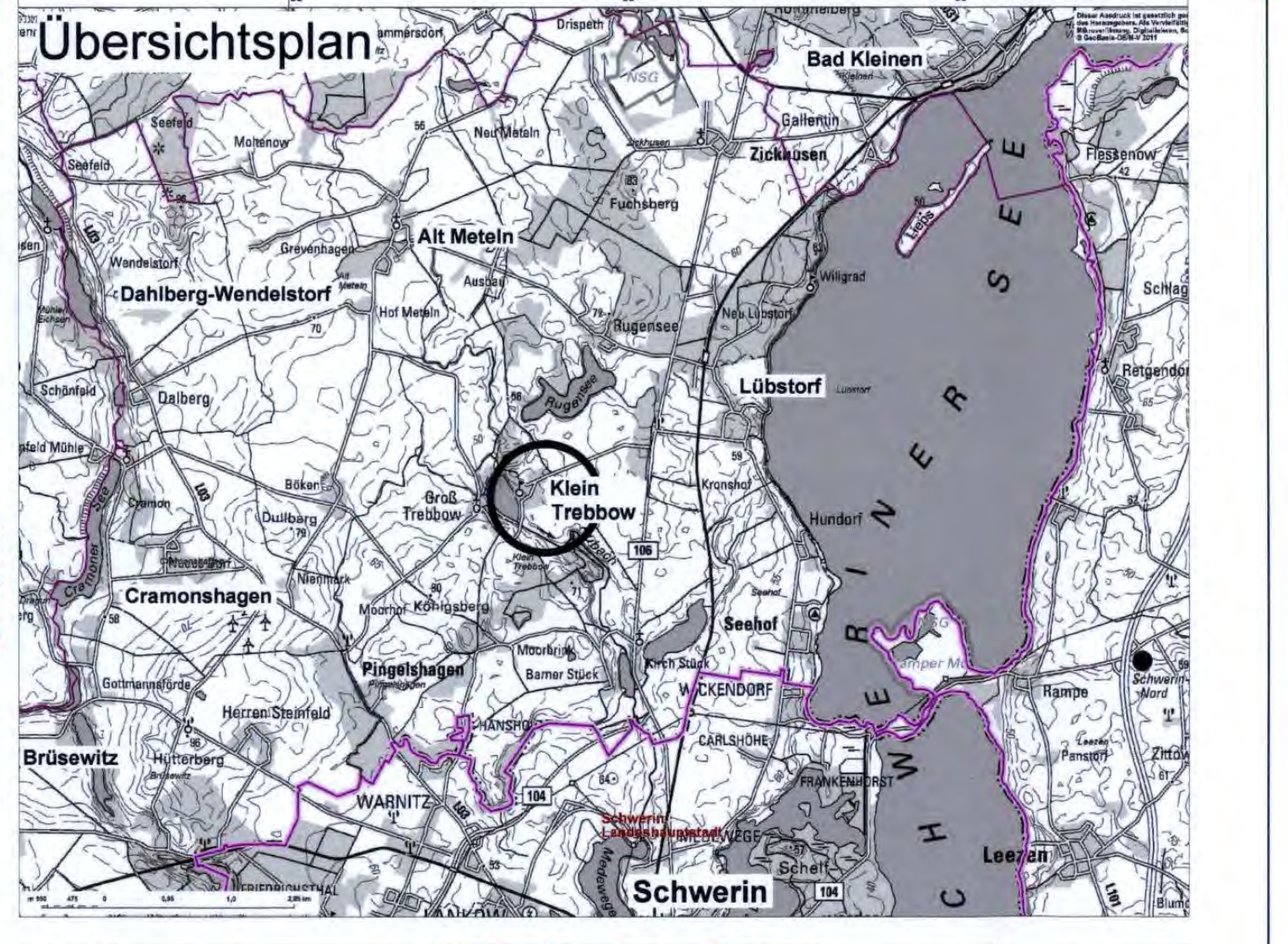
§ 2

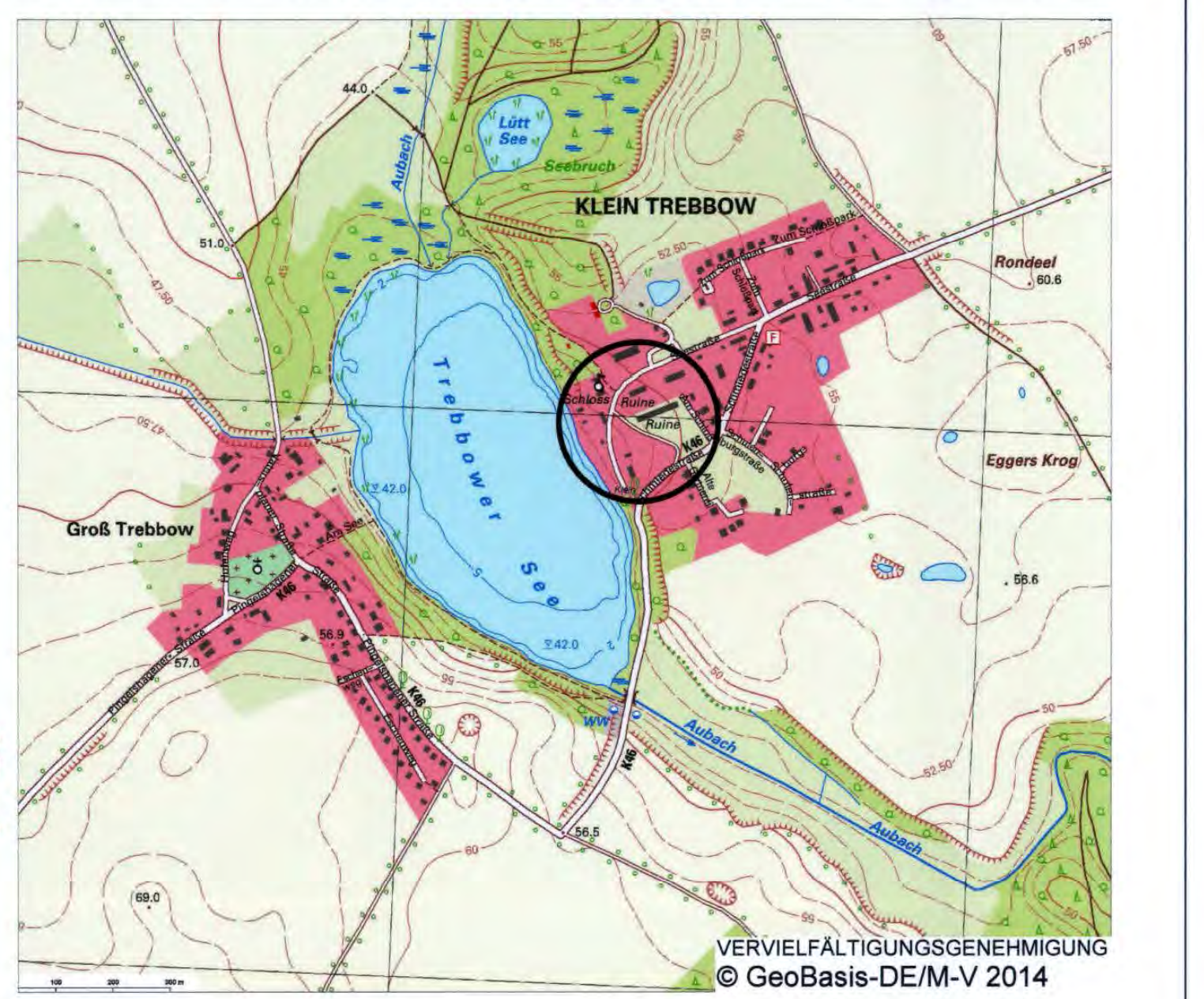
Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit der Baugrund es zuläßt, muß das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dezentral versickert werden. Die öff. Fußwege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

~~Straßenquerschnitte M 1:100~~







VERVIELFÄLTIGUNGSGENEHMIGUNG
© GeoBasis-DE/M-V 2014

Rechtskraft:	ab 14.05.2014
genehmigungsfähige Planfassung:	**April 2014**
geänderter Entwurf:	Februar 2014
Entwurf:	September 2013
Vorentwurf:	Dezember 2012
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Gemeinde Klein Trebbow
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Alter Gutshof"

Kartengrundlage: gescannter Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Alter Gutshof" und Ergänzung der 2. Änderung		Auftragnehmer:	Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
		Zeichner:	Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
Maßstab 1 : 1.000			