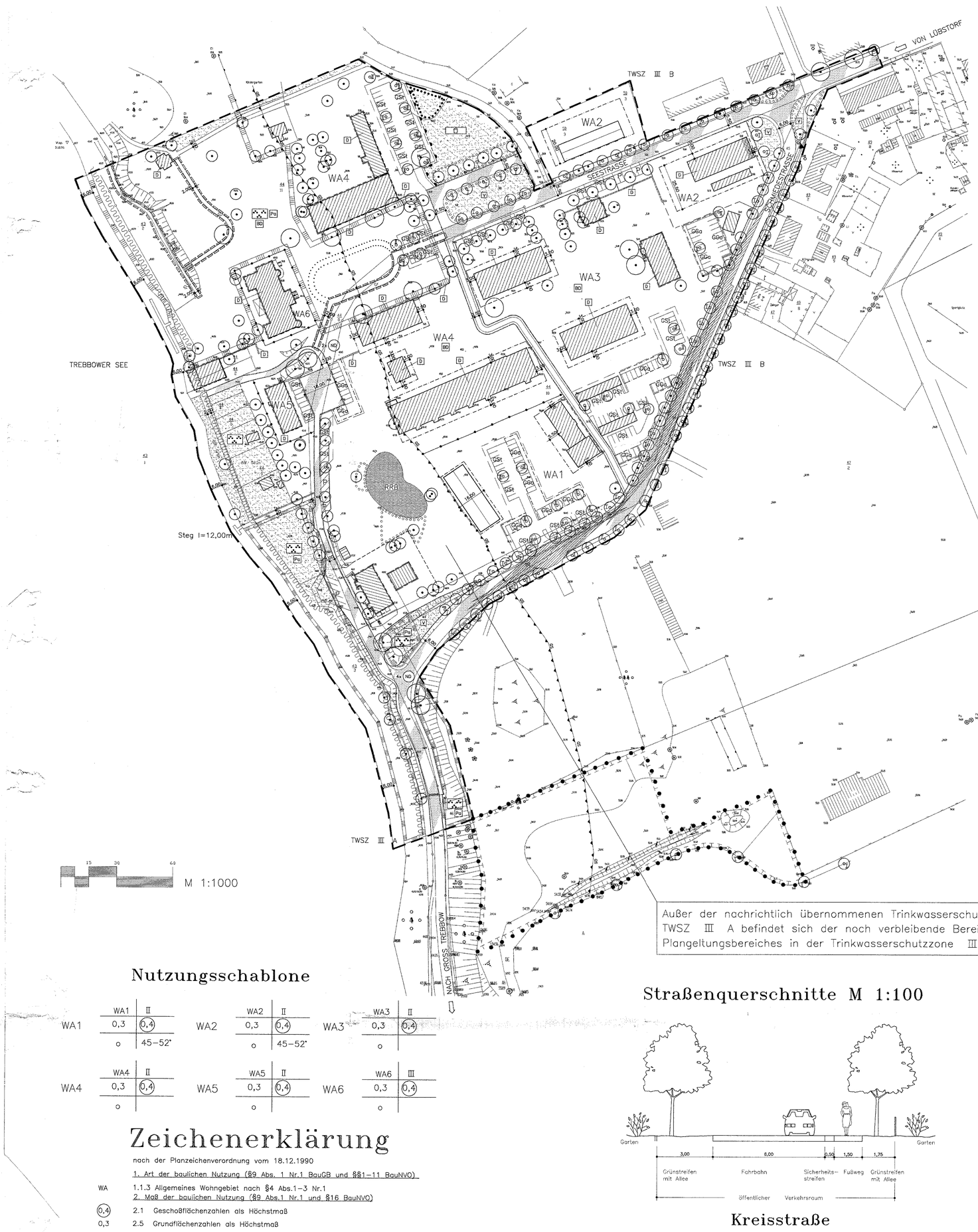
SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN TREBBOW
KREIS NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ALTER GUTSHOF"
ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Teil A Planzeichnung



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

Nutzungsschablone

WA1	WA1	II	WA2	WA2	II	WA3	WA3	II
	0,3	(0,4)		0,3	(0,4)		0,3	(0,4)
	o	45–52°		o	45–52°		o	
WA4	WA4	II	WA5	WA5	II	WA6	WA6	III
	0,3	(0,4)		0,3	(0,4)		0,3	(0,4)
	o			o			o	

Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§1–11 BauNVO)

WA — 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs.1–3 Nr.1

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. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o — 3.1 offene Bauweise
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
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
– Spielplatz

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 (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §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 Beflanzungen sowie von Gewässern
– Bäume
– Sträucher
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Pa — historische Parkanlage
ND — Naturdenkmal

14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Datenschutz (§5 Abs.4, §9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

D — 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die den Denkmalschutz unterliegen §5 Abs.4, §9 Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

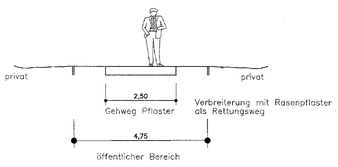
15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BauGB)
GSt — – Stellplätze
GGa — – Garagen
15.5 mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 BauGB)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

16. Planzeichen ohne Normcharakter

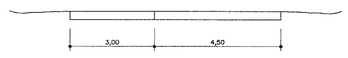
bestehende Grundstücksgrenzen
Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
Flurstücksnummern
freizuhaltendes Sichtdreieck mit Maßangaben
Fläche für Ausgleichsmaßnahme
Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen
5.57 — Bemaßung
Haltestelle ÖPNV
GS — Gewässerschutzstreifen (100 m)
RRB — Regenrückhaltebecken
BD — Bodendenkmal

Straßenquerschnitte M 1:100

Kreisstraße

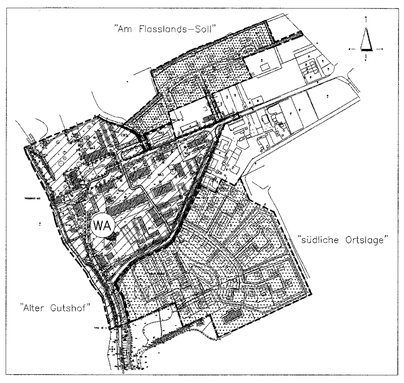


Öffentlicher Gehweg

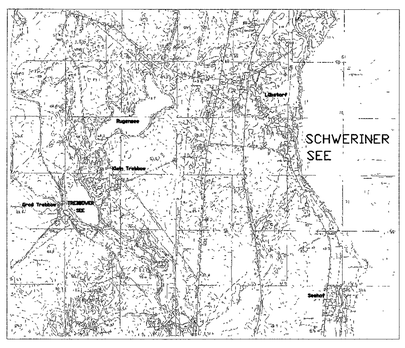


Anliegerweg

Gesamtkonzept Klein Trebbow



Übersichtsplan M 1:25000



Teil B – Text

Satzung der Gemeinde Klein Trebbow

Aufgrund des §10 des BauGB in der Fassung vom 5. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.Juli 1996 (BGBl. I,S.1189), nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 26.April 1994 (GS Meckl.Vorp. Gl.Nr.2136-3) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Jan.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.Apr. 1993 (BGBl.I, S.466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.Dez.1990 (BGBl. 1991,I, S.58) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .....und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Alter Gutshof" Allgemeines Wohngebiet im Zentrum der Gemeinde Klein Trebbow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEXTTEIL

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) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

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

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

3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden, im WA 1 und WA 2 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 und WA 2 darf nicht mehr als 3,50 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).

§ 2

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Es ist im WA 1 und WA 2 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, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
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.

§ 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 (56 St. Winterlinde) 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) 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 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche 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 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 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.

8.1.2.4. sonstige öffentliche Grünflächen

8.1.2.4.1. Spielplatz nördlich des Buswendeplatzes
Die Fläche ist naturnah anzulegen.
Sie wird mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die Fläche ist zu 1/3 mit standortgerechten Laubgehölzen (Baumhasel, Weiden – Arten; beispielhafte Aufzählung) in einer Qual. von mind. Str. 2 x verpfl. 100 – 150 zu bepflanzen.
Die Spielfläche ist mit Holzspielgeräten sowie Natursteinelementen anzulegen.

8.1.2.4.2. Bus – Wendeplatz
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche 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.

8.1.4.Pflegemaßnahmen
Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird eine Entwicklungspflege von mind. zwei Jahren festgesetzt.

8.1.5. Schutzmaßnahmen an vorhandenen Straßenbäumen entlang Schmiedestraße, Seestraße und Planstraße 1

8.1.6.1. Schutzmaßnahmen Schmiedestraße
Bei der Trassierung der Schmiedestraße sind die zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Straßenbäume, mit einem Wurzelvorhang gem. DIN 18920 zu versehen, wenn der Abstand zwischen Wurzelhals und Baugrenze der Straße kleiner als 1,5m wird. Die Kronentraufbereiche dürfen nicht, auch nur zeitweise als Lagerplatz oder Standort für Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

8.1.5.2. Schutzmaßnahmen an der Einmündung der Planstraße 1 auf die Schmiedestraße (SD)
Vor Aufnahme der Bauarbeiten ist die Vitalität sowie der Habitus der vier Stieleichen, durch dazu geeignete Fachleute zu ermitteln und zu dokumentieren. Während der Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Stieleichen durch geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 weitestgehend auszuschließen (Schutzzaun, Wurzelvorhang; beispielhafte Aufzählung).
Stamm- und Wurzelverletzungen sind baumchirurgisch zu versorgen.
Zur Nachkontrolle sind 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahme, in gemeinsamer Begehung zwischend der unteren Naturschutzbehörde und dem zuständigen Straßenbauamt, etwaige Folgeschäden aufzunehmen, sowie Festlegungen zur Kompensation zu treffen.

8.1.5.3. Schutzmaßnahmen an der Seestraße
sh. 8.1.5.1.

8.1.5.4. Schutzmaßnahmen an der Planstraße 1
sh. 8.1.5.1.

8.1.5.5. Schutzmaßnahme an der Uferstraße
Die öffentliche Grünfläche westlich der Uferstraße ist in ihrem Gehölzbestand (Obststräucher, Obstbäume) zu erhalten.
Die Staudenflora ist ebenfalls zu erhalten, zu diesem Zweck wird der Einsatz von Herbiziden – Pestiziden sowie Düngestoffen untersagt. Der Ackerrain ist mit 6 St. Stieleichen (Grenzeichen) direkt auf die Flurstücksgrenze zu bepflanzen, in einer Qual. von mind. HSt. StU 18–20, m.Bb.

8.2. privater Bereich
8.2.1. 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.

8.2.2. Pflanzgebot
8.2.2.1. Pflanzgebot auf Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. 15.3 PlanzV vom 18. 12. 1990
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB ausgewiesenen Standorte sind mit folgendem Pflanzgebot belegt:
WA 1: 8St. Bäume II. Ordnung – Rotdorn StU 16–18 mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916

WA 3: 9St. Bäume II. Ordnung – Vogelkirsche, Feldahorn, Spitzahorn StU 16–18 mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916

WA 4: Bäume I. und II. Ordnung – 5 St. Winterlinde, 8 St. Rotdorn StU 18–20 / 16–18 mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916

8.2.2.2. Pflanzgebot auf privaten Grün – Flächen
Der Uferbereich entlang des naturnah gestalteten Teiches ist mit zwei Gehölztuffs in einer Größe von mind. 100 und 350qm zu bepflanzen.
Es sind einheimische standortgerechte Sträucher sowie je 100qm Fläche ein Baum II. Ordnung (Weißbirke, Feldahorn; beispielhafte Aufzählung) in einer Qual. StU 16–18 mit Anbindevorrichtung gem. DIN 18916 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.

8.2.4. Pflegemaßnahmen
Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird eine Entwicklungspflege von mind. zwei Jahren festgesetzt.

8.2.5. Schutzmaßnahmen an vorhandenen Bäumen

8.2.5.1. Schutzmaßnahmen WA 1
Bei der Trassierung der Straße sind die zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Bäume, mit einem Wurzelvorhang gem. DIN 18920 zu versehen, wenn der Abstand zwischen Wurzelhals und Baugrenze der Straße kleiner als 1,5m wird. Die Kronentraufbereiche dürfen nicht, auch nur zeitweise als Lagerplatz oder Standort für Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

8.2.5.3. Schutzmaßnahmen WA 3
In der Wohngebietsfläche ist der vorhandene Baumbestand im Kronentraufbereich mit einem Schutzzaun (mind. 2,5m Höhe) während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu sichern.

8.2.5.3. Schutzmaßnahmen WA 4
In der Wohngebietsfläche ist der vorhandene Baumbestand mit Stammschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 während der Bauzeit vor Aufahrtschäden zu schützen. Die historische Parkanlage (Planzeichen 13.3 PlanzV vom 18.12.1990) ist vor jeglichen Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme zu schützen.

8.2.5.4. Schutzmaßnahmen WA 5
Bei der Trassierung der Straße sind die zum Erhalt festgesetzten vorhandenen Bäume, mit einem Wurzelvorhang gem. DIN 18920 zu versehen, wenn der Abstand zwischen Wurzelhals und Baugrenze der Straße kleiner als 1,5m wird. Die Kronentraufbereiche dürfen nicht, auch nur zeitweise als Lagerplatz oder Standort für Baustelleneinrichtungen genutzt werden.
Zusätzlich wird ein Stammschutz für die beiden Stieleichen (ND) für die Dauer der Baumaßnahmen festgesetzt.

8.3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches
Südlich des Plangeltungsbereiches wird eine z.Zt. aufgelassene Grünlandfläche als extensives Grünland / Frischwiese (mit einem vorhandenen Gehölzgürtel / Ackerrain) in einer Größe von 8.377qm festgesetzt.
Schutzziel:
Die Fläche soll sich zu einer strukturreichen Grünlandfläche entwickeln.
Hierzu wird der Einsatz von Herbiziden – Pestiziden sowie Düngestoffen untersagt. Der Ackerrain ist mit 6 St. Stieleichen (Grenzeichen) direkt auf die Flurstücksgrenze zu bepflanzen, in einer Qual. von mind. HSt. StU 18–20, m.Bb.

§ 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."

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 sind mit Sattel– oder Krüppelwalm zu bauen.

2. Die mögliche Dachneigung erstreckt sich bei WA 1 und WA 2 von 45 – 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 und WA 2 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 und WA 2 ist immer über die Langseite der Hauptgebäude zuführen.

6. Garagen und Nebengebäude im WA 1 und WA 2 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 und WA 2 sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser.

8. Dachvorsprünge im WA 1 und WA 2 bis zu 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.

§ 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.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.6.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafeln vom 20.6.95 bis zum 7.7.95 erfolgt.

   Klein Trebbow, den 13.8.97
   Siegel — Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Klein Trebbow, den 13.8.97
   Siegel — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 ABS. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.3.97 durchgeführt worden.

   Klein Trebbow, den 13.8.97
   Siegel — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.3.97 zur einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Klein Trebbow, den 13.8.97
   Siegel — Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.5.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Klein Trebbow, den 13.8.97
   Siegel — Die Bürgermeisterin

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 3.6.97 bis zum 3.7.97 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Montag	8.30 – 12.00	und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag	8.30 – 12.00	und 13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	8.30 – 12.00	und 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.30 – 12.00	und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	8.30 – 11.00	Uhr

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 26.5.97 bis zum 27.6.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Klein Trebbow, den 13.8.97
   Siegel — Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 15.8.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, da eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 15. AUG. 1997
   Siegel — Kataster-Vermessungsbüro — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 30.3.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Klein Trebbow, den .....
   Siegel — Die Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) gendert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung, in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Montag	8.30 – 12.00	und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag	8.30 – 12.00	und 13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	8.30 – 12.00	und 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.30 – 12.00	und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	8.30 – 11.00	Uhr

Klein Trebbow, den .....

Siegel — Die Bürgermeisterin

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

    Klein Trebbow, den .....
    Siegel — Die Bürgermeisterin

11. Nach einer erneuten Auslegung hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Klein Trebbow, den .....

    Siegel — Die Bürgermeisterin

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 30.6.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.6.99 gebilligt.

    Klein Trebbow, den 02.12.99
    Siegel — Die Bürgermeisterin

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.8.99 – Az. 610.2 – Schr/Kl – unter Maßgabe/Bestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Klein Trebbow, den 23.8.99
    Siegel — Die Bürgermeisterin

14. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.2.99 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 610.2 – Az. ..... bestätigt.

    Klein Trebbow, den .....
    Siegel — Die Bürgermeisterin

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Klein Trebbow, den 02.12.99
    Siegel — Die Bürgermeisterin

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 9.12.99 in der Zeit vom 16.12.99 bis zum 23.12.99 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.12.99 in Kraft getreten.

    Klein Trebbow, den 02.12.99
    Siegel — Die Bürgermeisterin