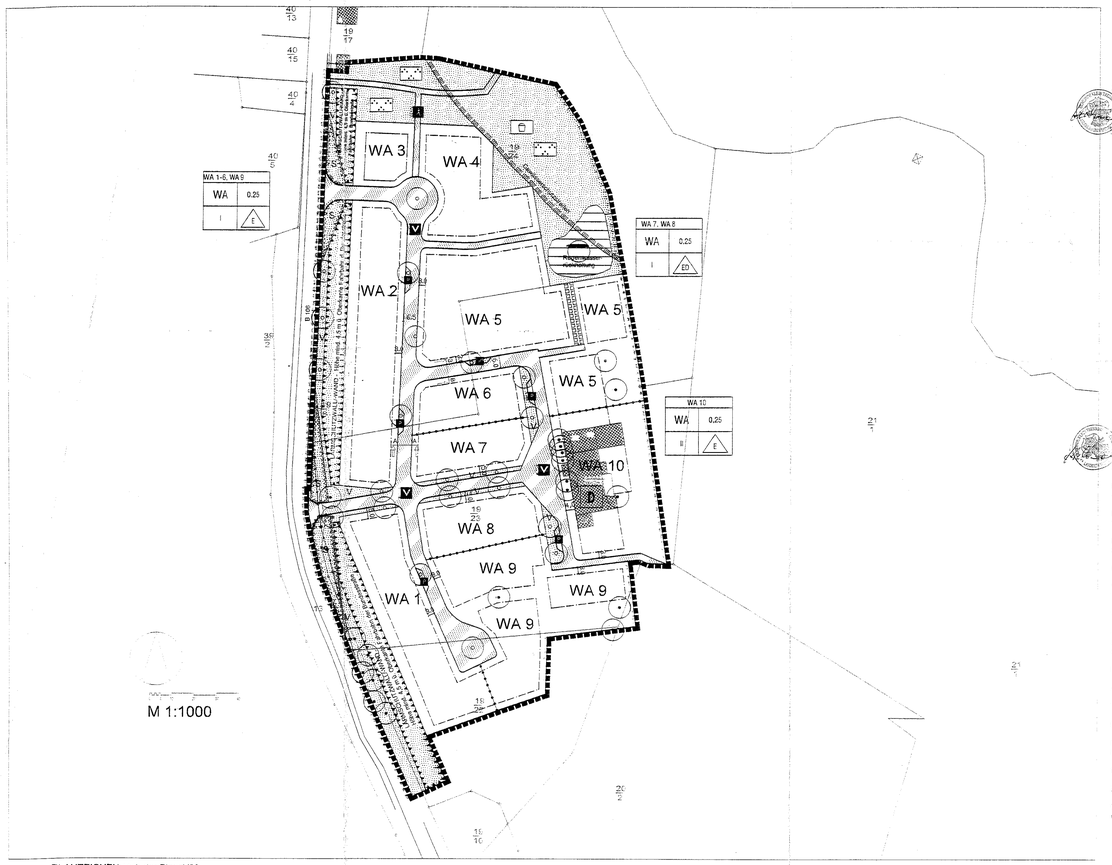
SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN TREBBOW
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 - WOHNGEBIET "GUTSHOF KIRCH STÜCK"

und über örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtgültigen Änderungen, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) einschließlich aller rechtgültigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388) einschließlich aller rechtgültigen Änderungen, erläßt die Gemeinde Klein Trebbow mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

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

E — 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten; oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Gebäudebestand

Querschnitte

TEIL B - TEXT

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
Es werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohbau) 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
In dem Baugebiet WA 10 darf die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) maximal 4,5 m betragen.

2. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäude in offener Bauweise zulässig. Gebäude sind so zu errichten, daß die Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie verläuft. Abweichungen von den Baugrenzen durch geringfügiges Hervortreten von Gebäudeteilen bis maximal 1,50 m sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind und/ oder untergeordneten Bauteilen (Treppen, Balkone, Logien usw.) dienen.

3. Größe der Baugrundstücke - § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken beträgt 650 qm.

4. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stück in keiner nicht überschreiten. Nach maximal 3 Stellplätzen hat eine mindestens 2 m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind als Sichtfelder von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über der Fahrbahnoberkante dauernaft freizuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfugiges, versickerungsfähiges Pflaster.

7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der im Teil A (Planzeichnung) festgesetzte Lärmschutzwall ist als Steilwall (mind. 60 Grad Neigung) auszubilden.
In den im Teil A festgesetzten Baugebieten WA 2 und WA 3 sind jeweils auf der Westseite des Gebäudes nur untergeordnete Räume,die nicht dem dauernaften Aufenthalt dienen, zulässig (Bader, Flure, usw.). Ist eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht möglich, sind die der Bundesstraße zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen des 1. Obergeschosses mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm- Maß von $R'_{w,res}$ = 30 dB zu realisieren.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Für Baugebiete sind je Grundstück mindestens 2 Einzelbäume (einheimische Laubbäume oder Obstbäume) mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

Die festgesetzten Lärmschutzwälle sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/ 175) und Sträuchern (80/ 100) geschlossen zu bepflanzen. Zur Bundesstraße ausgerichtet, ist eine geschlossene, mehrreihige Hecke anzupflanzen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind, entsprechend der unten stehenden Artenliste, mit leichten Heistern (150/ 175) und Sträuchern (80/ 100) zu einem Anteil von 30 % in Gruppen zu bepflanzen.

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzzäunen zu schützen. Bei Arbeiten im Traufbereich ist Wurzelschutz/ Wurzelbehandlung vorzusehen.

Pflanzenverwendung:

Prunus spinosa (Schlehdorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Prunus avium (Vogelkirsche); Corylus avellana (Haselnuß); Cornus sanguinea (Roter Hartriegel); Acer campestre (Feldahorn); Carpinus betulus (Hainbuche); Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen); Salix caprea (Salweide); Sorbus aucuparia (Eberesche); Quercus robur (Stieleiche); Rosa canina (Hundsrose)

Die festgesetzten Einzelstandorte für Bäume sollen wie folgt bepflanzt werden:

Aesculus x carnea (Scharlach - Roßkastanie) (16/ 18 cm Stu.) - entlang der Bundesstraße

Tilia cordata (16/ 18 cm Stu.) - im übrigen Geltungsbereich

9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB

Flächen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB sind die Pflanzfestsetzungen für private Grundstücke und für die festgesetzten Lärmschutzwälle.

10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 28 Grad.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIb.

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

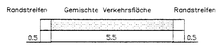
2.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in 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.

B. Altlasten

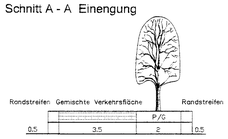
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, das Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

Regelschnitte

Schnitt A - A

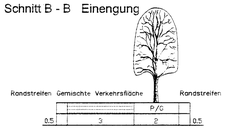


Schnitt A - A Einengung



Schnitt B - B

Schnitt B - B Einengung



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet "Gutshof Kirchstück" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Trebbow entwickelt.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 28.02.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushängung vom 02.03.2001 bis zum 22.03.2001 .

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.11.2000 durchgeführt worden.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2000, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 12.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.08.2000 bis zum 04.09.2000 während der Dienststeilen im Amt Lübstorf/Alt Meteln 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 20.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.05.00 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte wird der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da das rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, d. 30.05.00 — Siegelabdruck — Das Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertreterversammlung hat am 28.02.2001 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wurde am 25.04.2001 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 25.04.2001 gebilligt.

Klein Trebbow, 18.06.2001 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 20.06.2001 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 26.03.01, AZ 610-53-00/00 erklärt, dass
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
~~- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

Klein Trebbow, 09.04.2002 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die geltend gemachten Rechtsverstöße wurden durch die erneute Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 19.10.2001 bis zum 21.11.2001 während der Dienststeilen im Amt Lübstorf/Alt Meteln behoben. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der satzungsändernde Beschluß der Gemeindevertreterversammlung wurde am 05.12.2001 gefasst. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde vom 20.02.2002, AZ 610-53-00/00 bestätigt.

Klein Trebbow, 24.5.2002 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

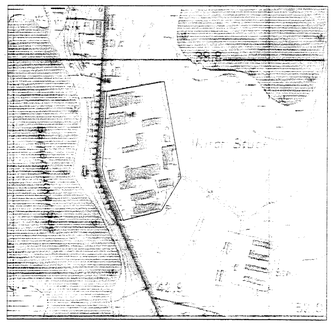
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Klein Trebbow, 24.5.2002 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum 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, ist im Schaukasten der Gemeinde 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 10.06.2002 in Kraft getreten.

Klein Trebbow, 24.6.2002 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

KOPIE



GEMEINDE KLEIN TREBBOW
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 21
Wohngebiet "Gutshof Kirch Stück"