

TEIL B – TEXT

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 21.4
DER STADT KLÜTZ FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg
SÜDLICH DER LANDESSTRAßE ZWISCHEN DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 23
"DAT OOLE HUUS" UND DEM BEBAUUNGSPLAN Nr. 21 TEIL 3 FÜR EINEN
TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLenberg**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

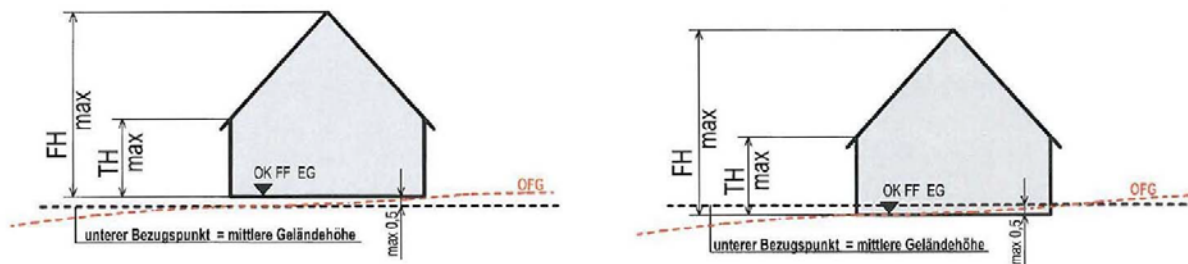
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,40 zulässig.
- 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

- 2.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.
 - Firsthöhe: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- 2.4 Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dach-einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.
- 3. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf dem Flurstück 15/20 darf die Größe der Baugrundstücke 650 qm nicht unterschreiten.
- 4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig.
- 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die Zahl der Wohnungen je Wohnge-bäude auf maximal 2 Wohnungen (je Einzelhaus max. 2 Wohnungen, je Doppelhaus-hälfte max. 1 Wohnung) beschränkt.
- 6. HÖHENLAGE**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 6.1 Für die Baugrundstücke gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Ge-ländeoberfläche).
 - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücks-teils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eck-punkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- 6.2 Für die Baugrundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe der Gebäude maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven So-ckelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 50 cm unter dem Bezugspunkt liegen.



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

- 6.3 Die Höhenlage der privaten Stellplatzanlage darf maximal 28,25 m über DHHN92 betragen.

7. AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Stellplatzanlage innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Planzeichnung - Teil A ist bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem sich die zugehörige Nutzung in Betrieb befindet.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Nutzung gemäß Nebenzeichnung ist erst zulässig, wenn die zur Stellplatzfläche zugehörige Nutzung aufgegeben wurde.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, NR. 20, Nr.25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Anpflanzungen von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zulässig (interne Kompensationsmaßnahme KM1). Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen und Obstgehölze ist zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 1.2 Als Ausgleich für die Rodung von 2 nach Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Bäumen sind 2 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes, auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu realisieren.
- 1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 7 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei der 7 Anpflanzungen sind als Ausgleich für die Rodung von 2 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Klütz geschützten Bäume festgesetzt.

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25B BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Für die Hauptbaukörper innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind zulässig:
- Symmetrische Sattel-, Krüppelwalmdächer,
 - Dacheindeckung mit Dachziegeln/ Dachpfannen im ziegelroten Farbspektrum in Anlehnung an das Farbsystem RAL-DESIGN (Ton-Helligkeit-Buntheit: 030-30-40, 030-30-45, 030-40-40, 030-40-50, 030-40-60, 040-40-50, 040-40-60, 040-40-67, 040-50-40, 040-50-50, 040-50-60, 050-50-40, 050-50-50, 050-50-60, 050-60-40, 050-60-50) sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 40° bis 45°,
 - Dacheindeckung mit Reet mit einer Dachneigung von 50° bis 60°.
 - Unzulässig sind glänzende, wie glasierte und edelengobierte, Dachziegel und Dachsteine. Zulässig sind einfach engobierte Dachsteine.
- 1.2 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Wintergärten und Erkern.
- 1.3 Für die Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind über die Festsetzung 1.1 hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 25° mit einer Bedachung aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, sowie als Gründach zulässig.
- 1.4 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen III./ 1.1 bis 1.3 unberührt.

2. FASSADEN

- 2.1 Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und deren Kombination oder deren Kombination mit Holz zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände im Baugebiet ist Holz nur für untergeordnete Teilflächen mit einem Anteil von 20 % der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig. Fachwerkgebäude sind zulässig.
- 2.2 Geputzte Außenwände sind im roten Farbspektrum und im pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.
- 2.3 Ziegelsichtige Außenwände sind im roten Farbspektrum zulässig. Außenwände mit Zielgeloberflächen sind auch als geschlämmte Flächen im roten und pastellfarbenen (ocker, beige, creme) Farbspektrum zulässig.

- 2.4 Über die unter Ziffer III./ 2.1 und 2.2 aufgeführten Materialien und Farben hinaus sind zur Akzentuierung weitere Materialien, wie z.B. Metall, Naturstein, in einem Anteil bis zu maximal 10% der Außenwandfläche je Gebäudeseite zulässig.
- 2.5 Anbauten, eigenständige Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind neben den zulässigen Fassaden auch als Holzfassade/ -konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen, zulässig.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Kulturdenkmale und Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

2. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ BODENSCHUTZ

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

3. MUNITIONSFUNDE

Es ist nicht auszuschließen, dass Munitionsfunde auftreten können. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Schwerin zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

4. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRAßEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

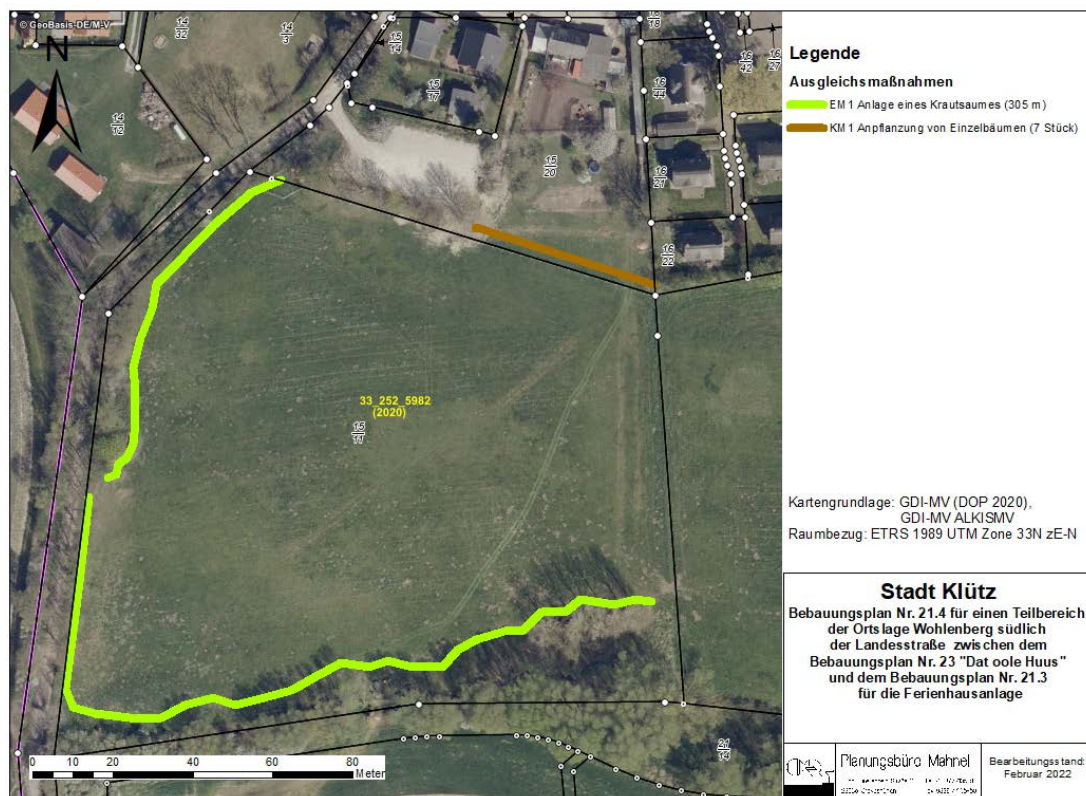
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw., ebenso zur äußeren Gestaltung eines Gebäudes in Form eines Leuchtturmes, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Diese Anforderung gilt gleichermaßen für Baustellenbeleuchtung.

5. EXTERNER AUSGLEICH

Durch den Bebauungsplan Nr. 21.4 der Stadt Klütz ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 2.336,49 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit der internen Kompensationsmaßnahme (KM 1) können rund 125,00 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 2.211,49 m² EFÄ, die nicht über die interne Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden können, werden durch externe Kompensationsmaßnahmen auf dem benachbarten Flurstück ausgeglichen. Südlich angrenzend an das Plangebiet auf dem Flurstück 15/11 (Gemarkung Wohlenberg, Flur 1, Flurstück 15/11) soll die externe Kompensationsmaßnahme EM1 (Anlage und dauerhafte Sicherung eines Krautsaumes an der bestehenden Feldhecke) umgesetzt werden.



6. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In dem Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Im Gebiet des Plangebietes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

7. ZOLLRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1 Anlage 1c der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insofern wird im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens reinvorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss hingewiesen. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

8. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

9. BELANGE DER BUNDESWEHR

Belange der Bundeswehr sind durch die Planungsabsichten berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

10.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN	MINIMIERUNGS-	UND
-----	--	---------------	-----

Fledermäuse

Wenn es zu Gebäudeveränderung bzw. zu Abbruch von Gebäuden kommt, wird der Artenschutz gesondert betrachtet.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Bauzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Sind Unterbrechungen von mehr als 10 Tagen erforderlich oder nicht zu vermeiden, sind Vergrämnungsmaßnahmen wie das Eggen oder Mähen der Flächen durchzuführen.

Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Bei Eingriffen in den Gebäudebestand ist der Artenschutz im Rahmen des weiteren Verfahrens zu beachten. Derartige Eingriffe in Gebäude, die maßgebliche Auswirkungen auf geschützte Arten haben, sind nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand besitzt derzeit keine Bedeutung für Fledermäuse und Brutvogelarten.

Die Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist vorzunehmen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.