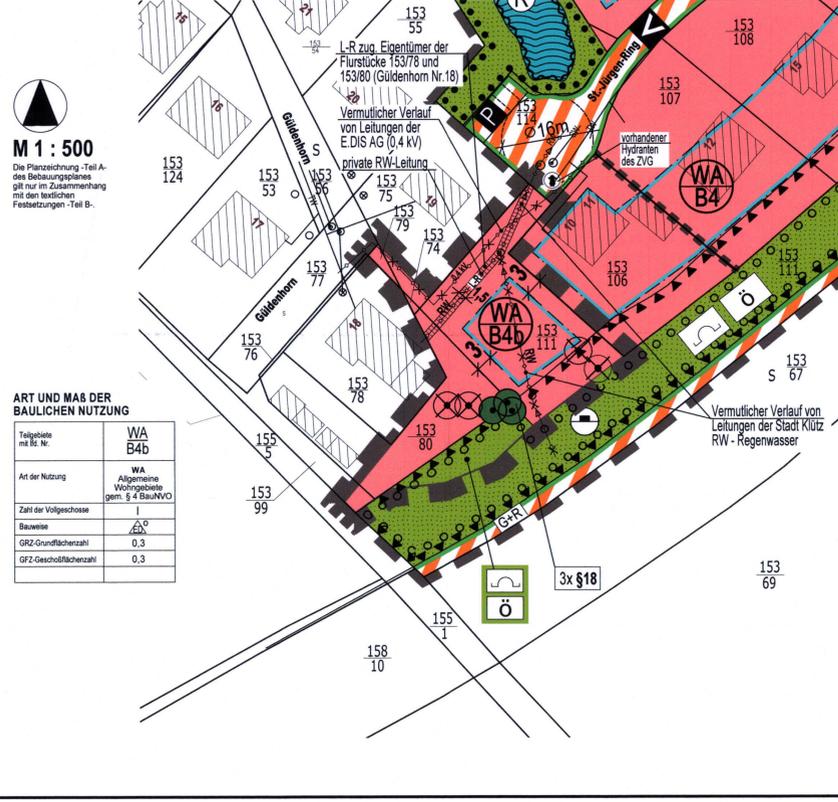


SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit Nr.:	WA B4b
Art der Nutzung:	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse:	1
Bauweise:	I
GRZ-Grundflächenzahl:	0,3
GFZ-Geschossflächenzahl:	0,3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 4 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 BauNVO Par. 18 BauNVO
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 23 u. 22 BauNVO
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (8) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	Par. 9 (1) 17 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STRÄUCHERLEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (7) BauGB Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
	Bemaßung in Metern
	Einzelbaum, bereits gerodet
	künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen, außerhalb des Plangebietes
--	--

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN" SATZUNG 06. November 2003



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA B1a	WA B1b	WA B2	WA B3	WA B4	WA B5
GRZ 0,4	GRZ 0,4	GRZ 0,3	GRZ 0,3	GRZ 0,3	GRZ 0,3
GFZ 0,3					

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN" IM VERFAHREN NACH 13a BAUGB Die unveränderten Festsetzungen der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz gelten fort.

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO**
 - In WA - Gebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 BauGB genannten nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 (3) Nr. 2 und Nr. 5 BauGB genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In WA - Gebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1 BauGB genannten Nutzungen immer zulässig.
- Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 14 BauGB, § 14 (1) und (2) BauNVO**
 - Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im Wohngebiet ausgeschlossen.
 - Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ausnahmsweise zulässig.
 - Nebenanlagen sind innerhalb der WA-Fläche B 4b mit mindestens 10,00 m Abstand zum Wegegrundstück Flurstück 153/6 zu errichten.
- Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 19 (4) und 21a BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Einfahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist jegliche Bebauung unzulässig.
- Erhaltungsgebote § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind artengleich nach zu pflanzen.
- Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO**
 - Für das Grundstück im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage die Oberkante der Fahrbahn der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Höhe von 0,40 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Sockelhöhen sind definiert durch die Oberkante des Erdgeschosfußbodens (Fertigfußboden).
 - Die Traufhöhen von Wohn- und Wohnnebengebäuden dürfen eine Höhe von 3,80 m über der Sockelhöhe für 1- bis geschossige Gebäude, nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 68 LBauO M-V

- Baukörper**

Für Gebäude, die mit einer Länge von mehr als 20,00 m entstehen, wird festgesetzt, dass die Baukörper mindestens alle 18,00 m durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern sind.
- Dächer**

Für den Hauptbaukörper von Wohngebäuden innerhalb der Gebiete B 2, B 3, B 4, B 4b, B 5 und B 5a wird festgesetzt, dass innerhalb der Gebiete B 2a und B 2b sind für die Hauptbaukörper von Wohngebäuden nur Steldächer von 40° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.
- Material und Farbe**
 - Die Farbe der Dacheindeckung für Wohngebäude ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 31, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Innerhalb der Baugebiete B 2, B 3, B 4, B 4b, B 5 und B 5a sind außer den roten, rotbraunen und braunen Dacheindeckungen nur grüne und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Dies gilt nicht für schräg verglaste Dachflächen, Sonnenkollektoren und begrünte Dächer. Glasierte Platten sind nicht zulässig.

- 3.2** Im Baugebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Vormauerziegel, geputzte Wandflächen und Holz oder deren Kombination zulässig. Fachwerkbauweise sind zulässig. Neben Vormauerziegel in den rotbraunen RAL-Farbtönen sind Vormauerziegel auch in hellen Farbtönen zulässig.
- 4. Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein.
- 5. Begrünung der Müllbehälterstandorte**

Müllbehälter sind durch berante Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrenzen.
- 6. Budgetvorschrift**

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BAUGB

- 1. Bodenkennlinie**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 2. Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet berührt die Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Klütz. Die Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone sind bei Baumaßnahmen zu beachten (WSVGVO Klütz, Nummer: MV_WSG_2032_09, vom 21. August 2009).

IV. HINWEISE

- 1. Bodenschutz**

Während schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt sind, die Grundstückeigentümer in Grundzüge von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
- 2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz wurde der Stadt Klütz mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Es wurde jedoch auch mitgeteilt, dass damit keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen wird. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen gemeinwohlförderlich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.
- 3. Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. 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, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
- 4. Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wassereinhaltsgesetz (WEHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWVG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächengewässers nicht zu besorgen ist.
- 5. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes als auch bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel insbesondere der E.DIS AG dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestabstände sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabinen ist Handschachtung erforderlich.
- 6. Artenschutzrechtliche Belange**

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 38 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvogel, Fledermaus). Zu besetzende Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm sind vorher in jedem Fall gutachterlich auf Fledermause zu untersuchen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Ostseezeitung am 25.11.2015 erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Klützer Winkel, Baumt. Schloßstraße 1 in Klütz während der Dienstzeiten in der Zeit vom 03.12.2015 bis zum 09.12.2015 unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 12.10.2015 den Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz mit Begründung beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2015 bis zum 14.01.2016 im Amt Klützer Winkel, Baumt. Schloßstraße 1 in Klütz während der Dienstzeiten, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Klütz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 02.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

23. MAI 2016

Klütz, den 23. MAI 2016
- Der katastermäßige Bestand am 05.04.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstäblich, oder die schwebende Punkte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Grevesmühlen, den 30.05.2016
- Die Stadtvertretung hat die abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 11.04.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, am 11.04.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.04.2016 gebilligt.

23. MAI 2016

Klütz, den 23. MAI 2016
- Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgestellt.

23. MAI 2016

Klütz, den 23. MAI 2016
- Der Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Klützer Winkel“ am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.05.2016 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

26. MAI 2016

Klütz, den 26. MAI 2016

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN" GEMÄSS § 10 BauGB UND § 68 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 580), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz am 11.04.2016 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET "GÜLDENHORN" IM VERFAHREN NACH 13a BAUGB

