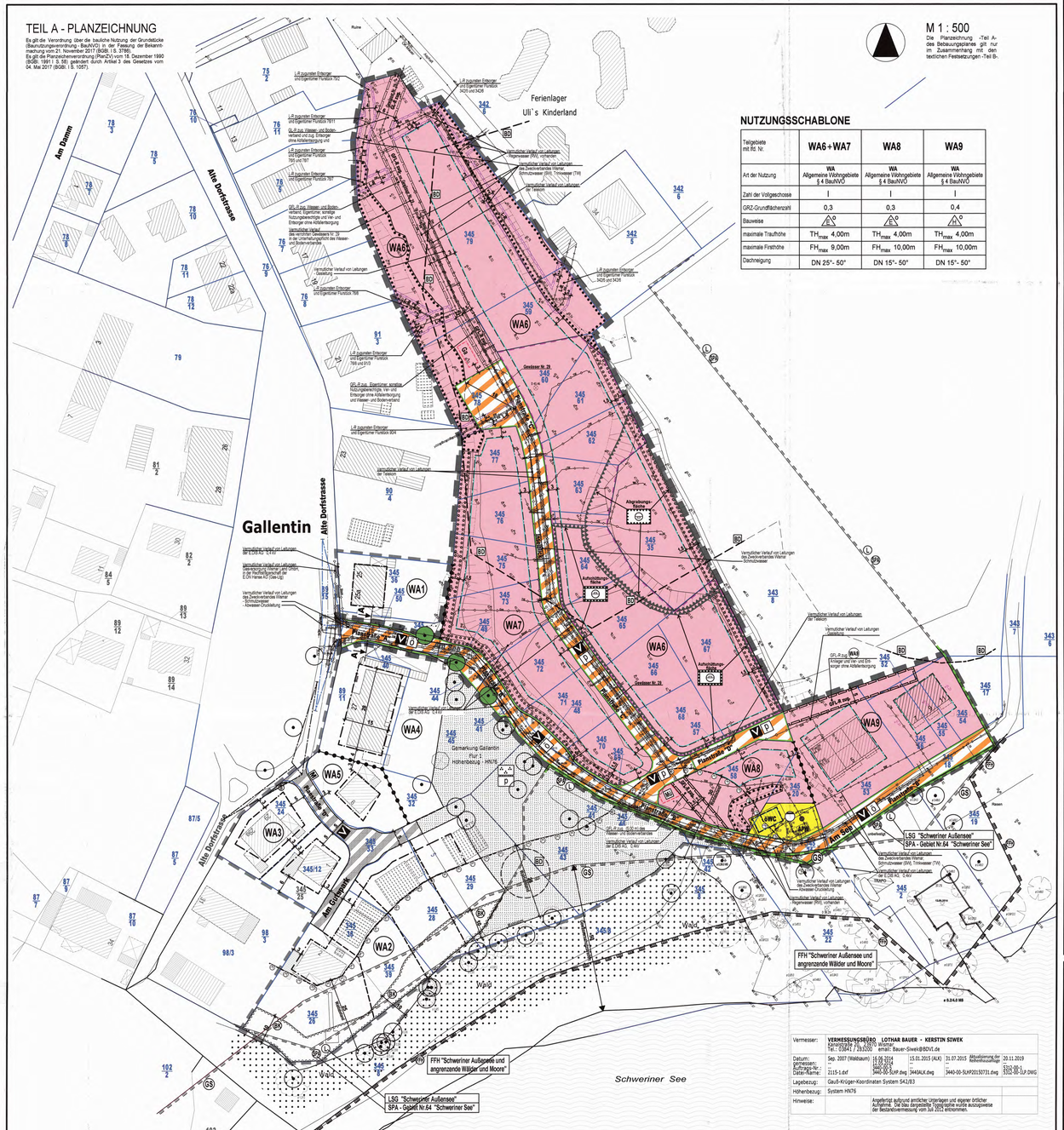
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14A DER GEMEINDE BAD KLEINEN FÜR DAS GEBIET "GALLENTIN SÜD"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500
Die Planzeichnung - Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit Bz. Nr.	WA6+WA7	WA8	WA9
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,4
Bauweise	E	E	A
maximale Traufhöhe	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 4,00m	TH_{max} 4,00m
maximale Firsthöhe	FH_{max} 9,00m	FH_{max} 10,00m	FH_{max} 10,00m
Dachneigung	DN 25°- 50°	DN 15°- 50°	DN 15°- 50°

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäuden,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt.

2.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohdecken (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengebäud und Kröpfelwalm bei Hauptgebäuden.

2.3. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohdecken (Rohfußboden) und dem höchsten Punkt des Dachkörpers (First), also dem Schnittpunkt der Dachflächenhaufflächen.

2.4 Für die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschoßfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem Bezugspunkt. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossrohfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des anstehenden Geländes an den für die Übertragung festgesetzten Grundstücksteils (gemäß natürlichem Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes). Falls ein Geländesatzung gemäß Festsetzung 1.8 vorgenommen wurde, ist als Bezugspunkt der neue Geländesituation maßgebend. Falls ein Geländesatzung gemäß Festsetzung 1.8 erfolgt ist, ist als unterer Bezugspunkt die neue Geländesituation maßgebend.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Für die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIG ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern in den Baugebieten WA 6 und WA 7 wird auf eine Wohnung begrenzt.

6. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

6.2 In den Baugebieten WA 6 und WA 7 ist je Baugrundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 15 qm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,00 m zulässig.

6.3 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zwischen straßenseitiger Baugrenze und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Anlagen für Abfallbehälter sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.
Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen (S) sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnkrone unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Aufschüttungsfläche" ist mit einer mindestens 0,35 m starken Bodenschicht anzudecken, die als Vegetationsschicht geeignet ist. Die Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,35 m gemäß natürlichen Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen mit der Zweckbestimmung „Abgrabungsfläche" sind Abgrabungen zum Zwecke der Bodenmodellierung zur Herstellung der Bebaubarkeit der Grundstücke bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m gemäß natürlichen Gelände in der Kartengrundlage des Bebauungsplanes zulässig.

9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Im Baugebiet WA 6 sind die Baugrundstücke mit den Leitungsrechten, wie in der Planzeichnung Teil-A festgesetzt, zu belasten.

9.2 Die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche" ist im Bereich der Wendeanlage mit einem Leitungsrecht, wie in der Planzeichnung Teil-A festgesetzt, zu belasten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nur symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

2. Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun und in den Farbtönen grau bis schwarzgrau zulässig.

3. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 25 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

4. Liegende Dachfenster sind nur auf den der jeweiligen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

5. Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen bzw. privaten Straße/ Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die