

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen
Über den Bebauungsplan Nr. 27
„Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“

Präambel

Auf Grund des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bl. I S. 3634) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch die Artikel 4, 46 und 85 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 33) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Bad Kleinen vom 25.9.2020 die folgende Satzung über die den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ der Gemeinde Bad Kleinen bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 08.05.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ im beschleunigten Verfahren nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPBG) i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.06.2019 bis zum 08.07.2019 im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen/Baumt. Am Wehberg 17 in 23972 Dorf Mecklenburg während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich zur oben genannten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen sind diese für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetstelle <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> einsehbar. Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes gemäß § 40 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag gemäß § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzungsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einsprüche geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden oder hiervon geltend gemacht werden können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2019, Abgabefrist: 08.07.2019.

Die Gemeindevertretung Bad Kleinen hat in ihrer Sitzung am 13.06.2020 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der letztendliche Bestand am 07.06.2020 wird als richtig beschneit. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

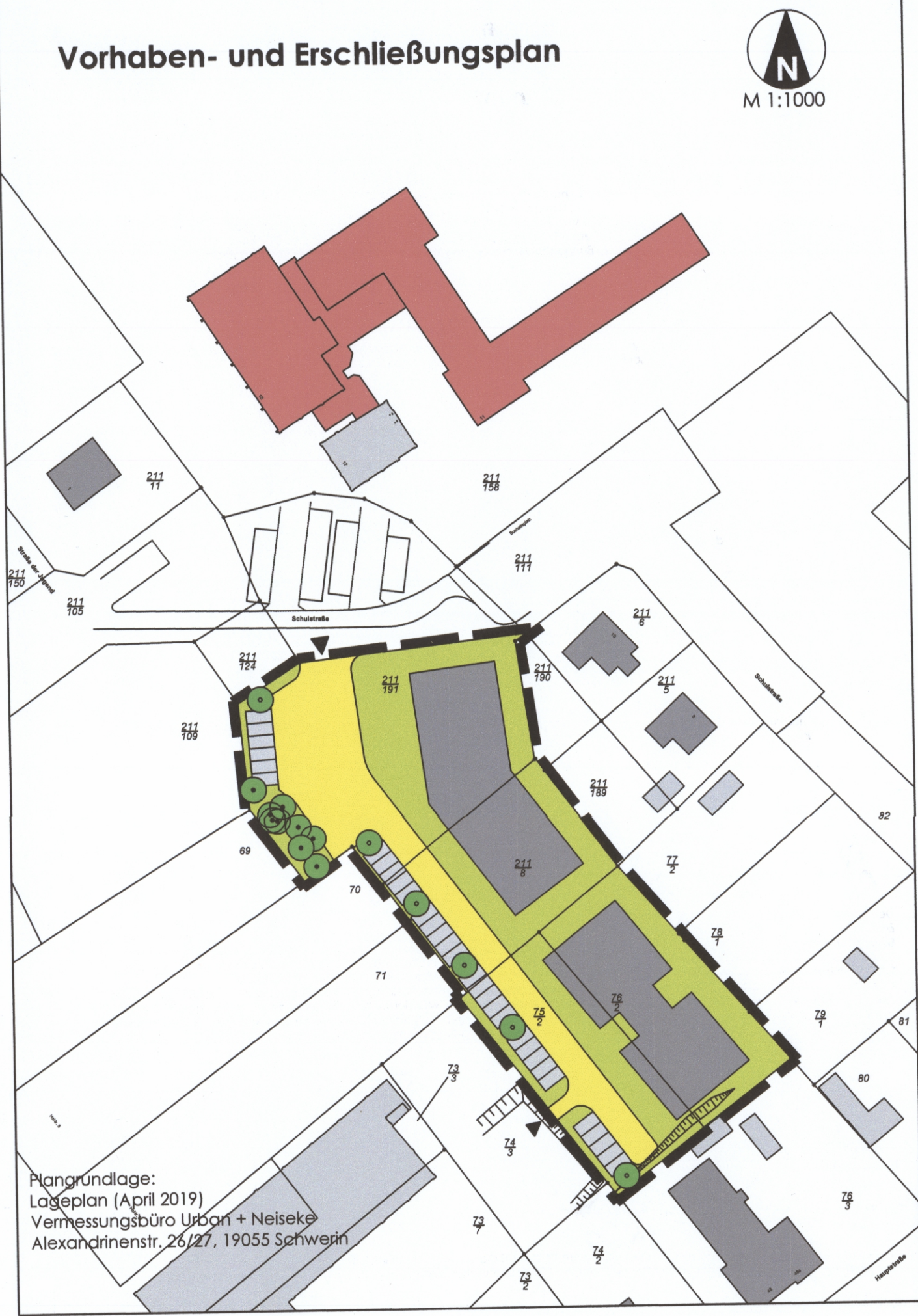
Die Satzung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung, der Planzeichnung sowie der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.9.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechte (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 „Senioren Wohnanlage Bad Kleinen“ tritt mit Ablauf des 28.9.2020 in Kraft.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Plangrundlage:
Lageplan (April 2019)
Vermessungsbüro Urban + Neiseke
Alexandrinenstr. 26/27, 19055 Schwerin

Bebauungsplan



Plangrundlage:
Lageplan (April 2019)
Vermessungsbüro Urban + Neiseke
Alexandrinenstr. 26/27, 19055 Schwerin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude
- Private Verkehrsfläche
- Parkplätze
- Private sonstige Grünanlage
- Zufahrt
- Anzupflanzende Bäume
- Zu erhaltene Bäume

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

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

a abweichende Bauweise
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private sonstige Grünanlage

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen:
Bäume
Erhalten:
Bäume

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Lärmpegelbereiche II und III)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummer
Grenzpunkte
Flurstücksgrenze
Vorhandene Bäume
Zu fällender Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzung

1 Festsetzungen bezüglich des Vorhaben und Erschließungsplans

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

2 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet (WA I) auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht bebauten und als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzungen innerhalb der Fläche sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind folgende Baumarten zulässig: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Birke, Hainbuche, Eberesche. Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, mindestens 10 - 12 cm Stammumfang. Die Bäume ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind ebenfalls durch Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

6 Passiver Lärmschutz

Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festlegung der Lärmpegelbereiche Rechnung getragen. Damit ist es möglich bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile und ggf. auch bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse, einen entsprechenden Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die betroffenen Gebäudeteile entsprechend der Lärmpegelbereiche zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden sind bei Neubauten und Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

HINWEISE

(1) Werden bei Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) zu benachrichtigen.

(3) Sollten bei Erarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

(4) Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht für Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbau keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

(5) Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

(6) Entsorgung von Abfällen der Baustelle
Baubrülle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Holzern nach Belas-tungen getrennt. Kunststoffe und sonstigen Baubrüllen nach Maßgabe der GewAbfV vorbereitet werden. Gefährliche Abfälle sind je-weils getrennt zu halten.
Materialien mit 10 % und mehr Bauschutt sind kein Boden und ebenfalls zu entsorgen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

(7) Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

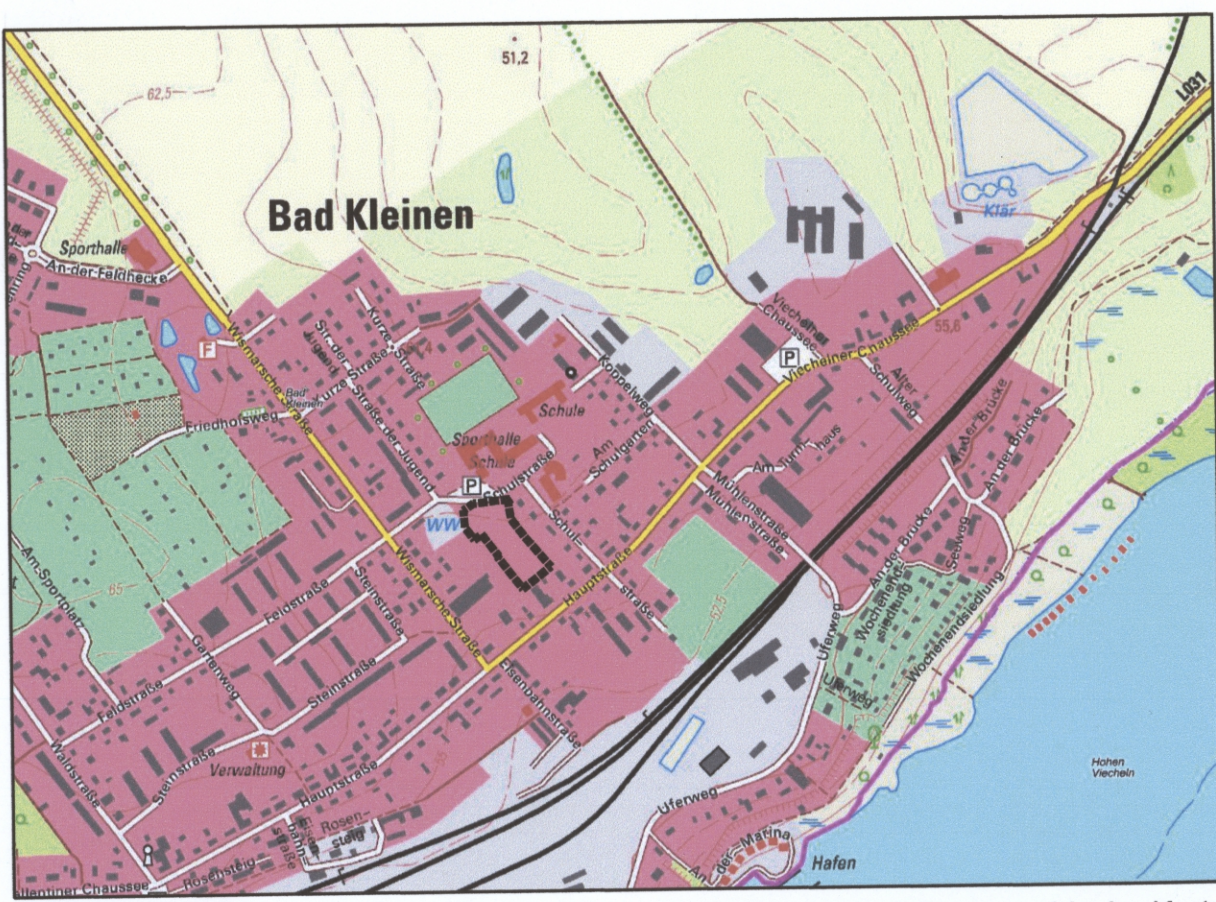
(8) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.
Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.
Bei verdichtungsempfindlichen Böden ist auf die Verwendung von Baggermatten zu achten.

(9) Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Gemeinde Bad Kleinen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

"Senioren Wohnanlage Bad Kleinen"



Übersichtsplan

Quelle: Digitale Topographische Karte

VUS Ingenieurplanung GmbH&Co.KG

Lübecker Straße 111
19059 Schwerin

Satzungsexemplar