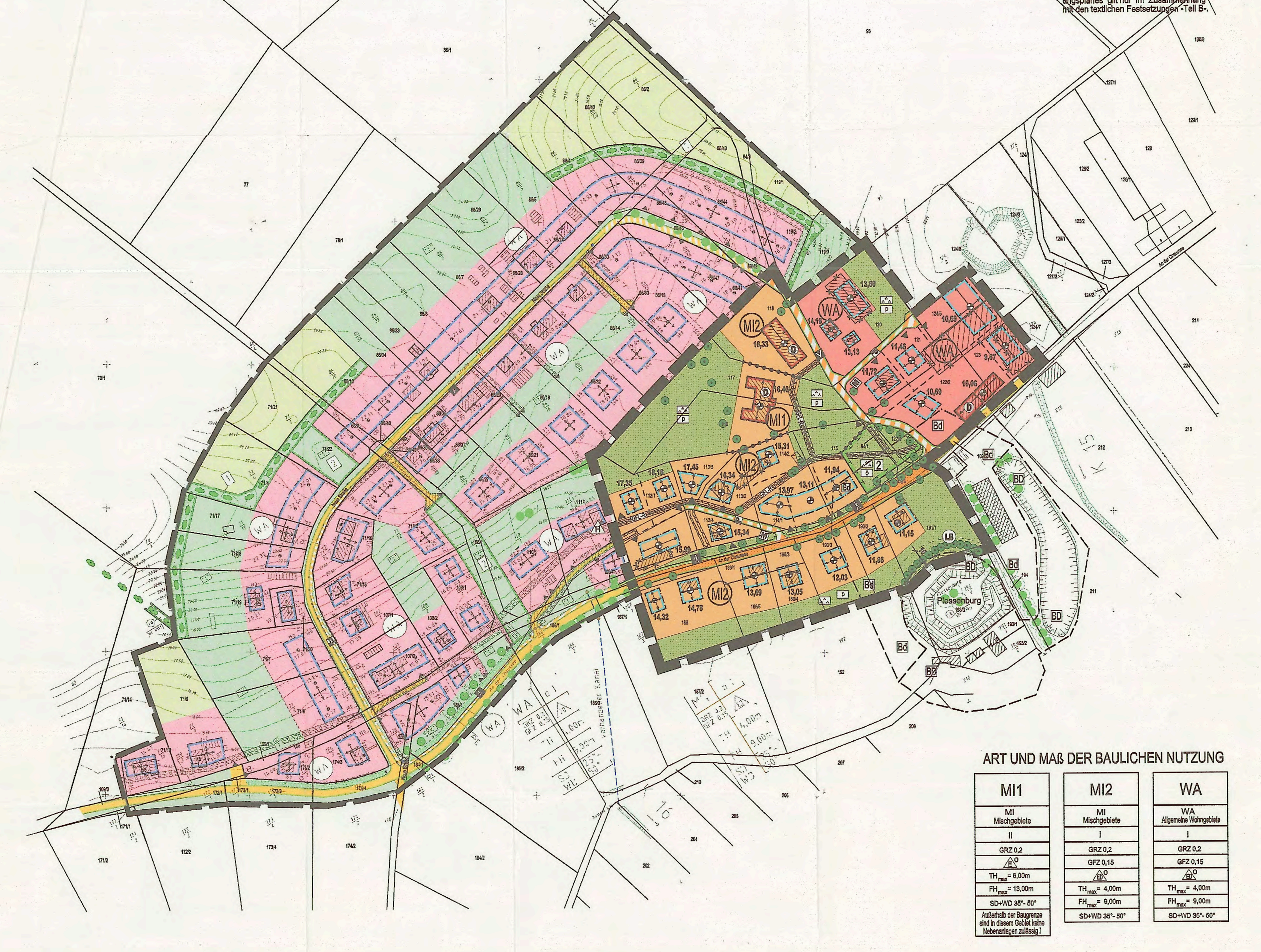
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER STADT KLÜTZ FÜR DAS GEBIET ARPSHAGEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

M 1 : 2.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

MI1	MI2	WA
MI Mischgebiete	MI Mischgebiete	WA Allgemeine Wohngebiete
II	I	I
GRZ 0,2	GRZ 0,2	GRZ 0,2
E o	GFZ 0,15	GFZ 0,15
TH_{max} = 6,00m	ED o	ED o
FH_{max} = 13,00m	TH_{max} = 4,00m	TH_{max} = 4,00m
SD+WD 35°- 50°	FH_{max} = 9,00m	FH_{max} = 9,00m
Außerhalb der Baugrenze sind in diesem Gebiet keine Nebenanlagen zulässig !	SD+WD 35°- 50°	SD+WD 35°- 50°

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
(WA)	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
(MI)	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
GRZ 0,2	Grundflächenzahl, z.B. 0,2	
GFZ 0,15	Geschoßflächenzahl, z.B. 0,15	
I	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max} = 6,00	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} = 13,00	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB, Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Baulinie	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegleitgrün	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
P	Privatstraße	
▲	Zufahrt	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
P / ö	private / öffentliche Grünfläche	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahme i.V. mit Teil B - Text, z.B. Nr. 2	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Erhaltungsgebot für Bäume	
LB	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Geschützter Landschaftsbestandteil	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB, Par. 172 (1) BauGB
D	Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen, jegliche Maßnahmen unzulässig	
Bd	Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen, Maßnahmen nur mit Genehigung zulässig	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,	Par. 9 (1) 21 BauGB, Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO, Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz	Par. 9 (7) BauGB
M	Müllbehältersammelplatz	
↔	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
13,97	Höhenbezugspunkt, z.B. 13,97m ü. HN	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
26	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
10	Bemaßung in Meter
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
H	Höhenfestpunkte des geodätischen Meßpunktnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern.
1.Ä)	Kennzeichung der Änderungen im Zuge der 1. Änderugn des Bebauungsplanes Nr. 22, ausschließlich im Teil B - Text

TEIL B - TEXT

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Klütz für das Gebiet Arpshagen

Änderungen im Zusammenhang mit der 1. Änderungen sind mit 1.Ä) gekennzeichnet.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1.Ä) 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im WA - Gebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig: alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind bis auf die nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Die Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 BauNVO Absatz 4 ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,15. Die Überschreitung der GFZ gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Für das gesamte ~~Plangebiet~~ allgemeine Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgelegt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im MI 1 - u. MI 2 - Gebiet
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

In den Mischgebieten (MI 1 u. MI 2) sind allgemein zulässig: alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1, 2, 3 und 5 BauNVO, alle übrigen Nutzungen sind unzulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2. Die Überschreitung der GRZ ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im MI 2 - Gebiet beträgt 0,15. Die Überschreitung der GFZ gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im MI 1 - Gebiet wird die GFZ nicht gesondert festgesetzt. Für das MI 2 - Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoß, für das MI 1 - Gebiet zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt.

1.Ä) 2. Bauweise. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet (WA, MI 1, MI 2) gilt: offene Bauweise wahlweise Einzel- oder Doppelhausbebauung, entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone, die Bebauung der jeweiligen Hauptnutzung darf nur innerhalb der Baugrenzen erfolgen.

3. Höhenlage
§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt gilt die im jeweiligen Baufeld dargestellte Bezugshöhe (m über HN) für ihren unmittelbaren Bereich. Zwischen benachbarten Bezugshöhen ist ggf. zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren (örtlicher Bezugspunkt). Die in der Planzeichnung genannten Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut.Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im gesamten Geltungsbereich des B-Planes eine Höhe von 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt für das Vorhaben nicht überschreiten.

4. Stellplätze. Garagen und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für KFZ im WA, MI 1 und MI 2 nur für den durch die festgesetzte Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Mit Ausnahme des MI 1 - Gebietes dürfen Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Mindestabstand von Stellplätzen und Garagen von der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m.

1.Ä) II. Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , § 9 Abs 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem grundstücksbezogenen Ausgleichserfordernis auf den Maßnahmenflächen [1], [2] und [3] der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz zu realisieren.

~~1. Ausgleichsmaßnahme [1] Heckenpfanzung in 8m Breite~~
~~Im Anschluß an Biotop Nr. 06317 (naturnahe Feldhecke) istl im Verbund eine 5- reihige Feldhecke aus heimischen Sträuchern mit beidseitigem, 1 m breitem Krautsaum anzulegen. Die Breite dieser Hecke beträgt insgesamt 8 m, die Länge beträgt ca. 490m. Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung: Stiel - Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Berg -Ahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba),. Bäume 2. Ordnung: Feld -Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia). Sträuchen Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Purgier - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wasser - Schneeball (Viburnum opulus), Stachelbeere (Ribes uva -crispa). Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister in einer Größe von > 150/175 1 x verpflanzt, Sträucher in einer Größe von > 80/100 2 x verpflanzt Die Gehölze sind in Pflanzabständen von 1,50 m und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist eine Heister zu setzen.Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung Punkte 8.4.1 bis 8.4.3.~~

1. Ausgleichsmaßnahme [2] Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche
Auf Teilen des ~~jetzigen~~ Flurstück~~es 71/1, 68/1, 71/12, 110/1,~~ 115 sind insgesamt ~~4664~~ 980 m² große Acker- und Intensivgrünlandflächen in Sukzessionsflächen umzuwandeln. Die Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind mit einer extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Zur Entwicklung der Flächen ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli vorzunehmen, wobei das Mahdgut in jedem Fall von der Fläche zu entfernen ist. Die Entwicklung von Gehölz aufwuchs bzw. eine Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen ist zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist grundsätzlich unzulässig. Die Sukzessionsflächen sind von den angrenzenden Nutzungen durch einen Weidezaun so abzugrenzen, dass eine Nutzung der Maßnahmenflächen dauerhaft ausgeschlossen ist.
~~Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung Punkte 8.4.1 bis 8.4.3.~~

~~3. Ausgleichsmaßnahme [3] Anpflanzung von Bäumen~~
~~Entlang der Chaussee, sowie im östlichen Bereich der Neuen Straße sollen 25 Einzelbäume straßenbegleitend gepflanzt werden. Hier sind hochwüchsige, standortgerechte heimische Baumarten, z.B. Sommerlinden (Tilia platyphyllos) zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1 a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung Punkte 8.4.1 bis 8.4.3.~~

III. Gestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

1. Baukörper
Eine Ausrichtung der Hauptbaukörper entgegen der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Hauptrichtungen ist nicht zulässig.

2. Dächer
In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung sind für die Hauptbaukörper der Wohngebäude im WA und MI - Gebiet nur Schrägdächer in Form von Satteldächern und Krüppelwalmdächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Altgrad und entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone, zulässig. Dies gilt auch für Dachgauben und Sonnenkollektoren. Garagen, Carports und andere untergeordnete Nebenanlagen dürfen - abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung - mit Flachdächern errichtet werden.

3. Materialien und Farben
Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roter, rotbrauner, brauner oder schwarzer Farbe vorzunehmen. Dies gilt nicht für schrägverglaste Dachflächen und Sonnenkollektoren. Andere Farben sowie glasierte Pfannen sind nur ausnahmsweise zulässig. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbgebung des Hauptbaukörpers zu gestalten.

4. Fassaden
Im Baugebiet sind nur Vormauerziegel, Putz und Holz oder deren Kombination zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel als braun, rotbraun und bei Anstrichen in gebrochenen hellen Farbtönen festgesetzt. Andere Farben sind nur ausnahmsweise zulässig.

5. Einfriedungen
Einfriedungen zu den Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune sowie deren Kombination zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1.40 m nicht überschreiten. Bei Kombination von Zaun und Hecke muss die Hecke mindestens die Höhe des Zaunes erreichen.Müllbehälter sind durch berankungsfähige Einfriedungen oder geschnittene Hecken zu umgeben.

6. Anlagen der Außenwerbung- und Warenautomaten
Pro Baugrundstück darf nur ein Werbeschild mit bis zu 1 m² Fläche aufgestellt werden. Die Höhe des Schildes darf die zulässige Zaunhöhe nicht überschreiten. Weiteres regelt die Landesbauordnung.

7. Abfallbehälter
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung bereitzustellen. Für die Grundstücke, die über private Stichwege erschlossen werden, gilt es, die Abfallbehälter am Entsorgungstag an den gesondert gekennzeichneten Müllbehältersammelplätzen bereitzustellen.

8. Sattelitenanlagen
Innerhalb des Plangebietes sind Satellitenanlagen an Gebäuden nur zulässig, sofern sie in der Farbgestaltung der jeweiligen Außenwandfarbe - wenn an Außenwand vorgesehen - oder der jeweiligen Dachflächenfarbgebung - wenn auf Dachfläche vorgesehen - entsprechen.

9. Festsetzung zu Bußgeldern
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

1.Ä) IV. HINWEISE

1. MUNITIONSFUNDE

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

2. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

3. UMGANG MIT VORHANDENEN BODENDENKMALEN

Im Südwesten bzw. südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmalbereich. Der Bereich der Bodendenkmale ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er gliedert sich in einen südlichen Teil und nördlichen Teil. Im Süden befindet sich ein Bodendenkmal mit "BD" gekennzeichnet. Dieses Bodendenkmal und seine Umgebung dürfen angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gemäß § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) grundsätzlich nicht verändert werden. Bei diesem Bodendenkmal handelt es sich um eine Turmhügelburg und um als offene Grabenabschnitte erhalten gebliebene Teile der Außenbefestigung des Wirtschaftshofes. Von diesem Bodendenkmal ist ein Mindestabstand von 10 m zu berücksichtigen. Durch "Bd" wird im nördlichen Denkmalbereich der dazugehörige Wirtschaftshof als Bodendenkmal gekennzeichnet, für das vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden muss. Baumaßnahmen bzw. Eingriff e in den Boden sind nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung nach § 7 DSchG M-V der zuständigen Genehmigungsbehörde, Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, zulässig. Die Kosten der Maßnahmen zur fachgerechten Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (gemäß. § 6 Abs. 3 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

4. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

5. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

6. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

7. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Höhenfestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die ungefähre Lage des Festpunktes ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen nachrichtlich im Plan dargestellt. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) gesetzlich geschützt:Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmig e Schutzfläche von zwei Metern weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden. Werden notwendige Maßnahmen, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, erforderlich, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

8. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gem. § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

9. MAßNAHMEN ZUR GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

9.1 Ausgleichsmaßnahme [1] Heckenpflanzung in 8m Breitelm

Anschluss an Biotop Nr. 06317 (naturnahe Feldhecke) ist im Verbund eine 5- reihige Feldhecke aus heimischen Sträuchern mit beidseitigem, 1 m breitem Krautsaum anzulegen. Die Breite dieser Hecke beträgt insgesamt 8 m, die Länge beträgt ca. 490m.
Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Stiel - Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Berg -Ahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba).
Bäume 2. Ordnung: Feld -Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Sträuchen Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Purgier - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Wasser - Schneeball (Viburnum opulus), Stachelbeere (Ribes uva -crispa).
Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung als Heister 2 x verpflanzt, Bäume 2. Ordnung als leichte Heister in einer Größe von > 150/175 1 x verpflanzt,Sträucher in einer Größe von > 80/100 2 x verpflanzt Die Gehölze sind in Pflanzabständen von 1,50 m und Reihenabständen von 1,00 m zu pflanzen, alle 10 m ist ein Heister zu setzen.
Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung - Punkte 8.4.1 bis 8.4.3 - zur rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz sowie Teil 2 Punkt 4. der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.

9.2 Ausgleichsmaßnahme [2] Umwandlung einer Ackerfläche in eine Sukzessionsfläche

Auf Teilen der jetzigen Flurstücke 71/1, 68/1, 71/12, 110/1 sind insgesamt 3884 m² große Acker- und Intensivgrünlandflächen in Sukzessionsflächen umzuwandeln. Die Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind mit einer extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Zur Entwicklung der Flächen ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli vorzunehmen, wobei das Mahdgut in jedem Fall von der Fläche zu entfernen ist. Die Entwicklung von Gehölz aufwuchs bzw. eine Anpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen ist zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeder Art ist grundsätzlich unzulässig. Die Sukzessionsflächen sind von den angrenzenden Nutzungen durch einen Weidezaun so abzugrenzen, dass eine Nutzung der Maßnahmenflächen dauerhaft ausgeschlossen ist.
Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung - Punkte 8.4.1 bis 8.4.3 - der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz sowie Teil 2 Punkt 4. der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. Dies gilt auch für die Ausgleichsmaßnahme [2] auf Teilen des Flurstücks 115 gemäß Text Teil B unter II.1.

9.3 Ausgleichsmaßnahme [3] Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Chaussee, sowie im östlichen Bereich der Neuen Straße sollen 25 Einzelbäume straßenbegleitend gepflanzt werden. Hier sind hochwüchsige, standortgerechte heimische Baumarten, z.B. Sommerlinden (Tilia platyphyllos) zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.
Hinsichtlich der Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Absatz 1 a BauGB sowie des Realisierungszeitraumes siehe Begründung - Punkte 8.4.1 bis 8.4.3 - zur rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Klütz sowie Teil 2 Punkt 4. der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am 24.01.2008 und in den "LN" am 24.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB ist am 31.01.2008 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr durch Aushang im Amt Klützer Winkel erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am 24.01.2008 und in den "LN" am 24.01.2008 erfolgt.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nicht durchgeführt, da keine weiteren Belange mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes dazu getreten sind, die sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung hätten auswirken können.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 17.12.2007 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

6. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.02.2008 bis zum 31.03.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB 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 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 20.02.2008 und in den "LN" am 21.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
......................., den .... (Stempel) Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 16.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.06.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.06.2008 gebilligt.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Klütz, den 25.07.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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, sind durch Veröffentlichung in der "OZ" am 01.08.08 und in den "LN" am 01.08.08 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs .1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 02.08.08 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.
Klütz, den 04.08.08 (Siegel) D. Fischer, Bürgermeister

SATZUNG

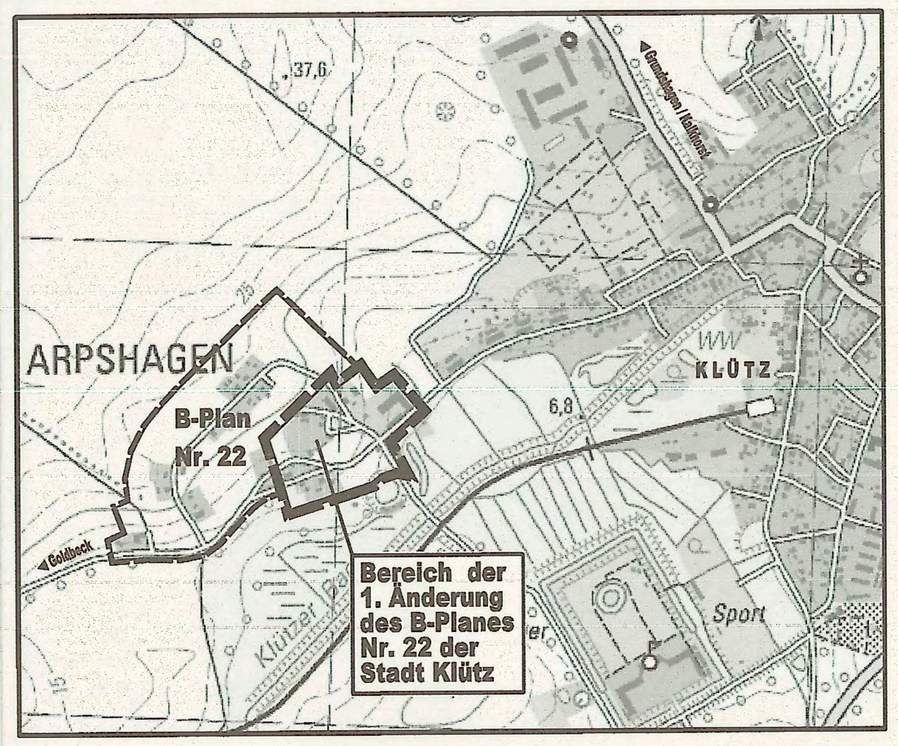
DER STADT KLÜTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22
FÜR DAS GEBIET ARPSHAGEN
GEMÄß § 10 I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. A pril 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Klütz vom 16.06.08 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet Arpshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER STADT KLÜTZ

FÜR DAS GEBIET ARPSHAGEN



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 16. Juni 2008

SATZUNG