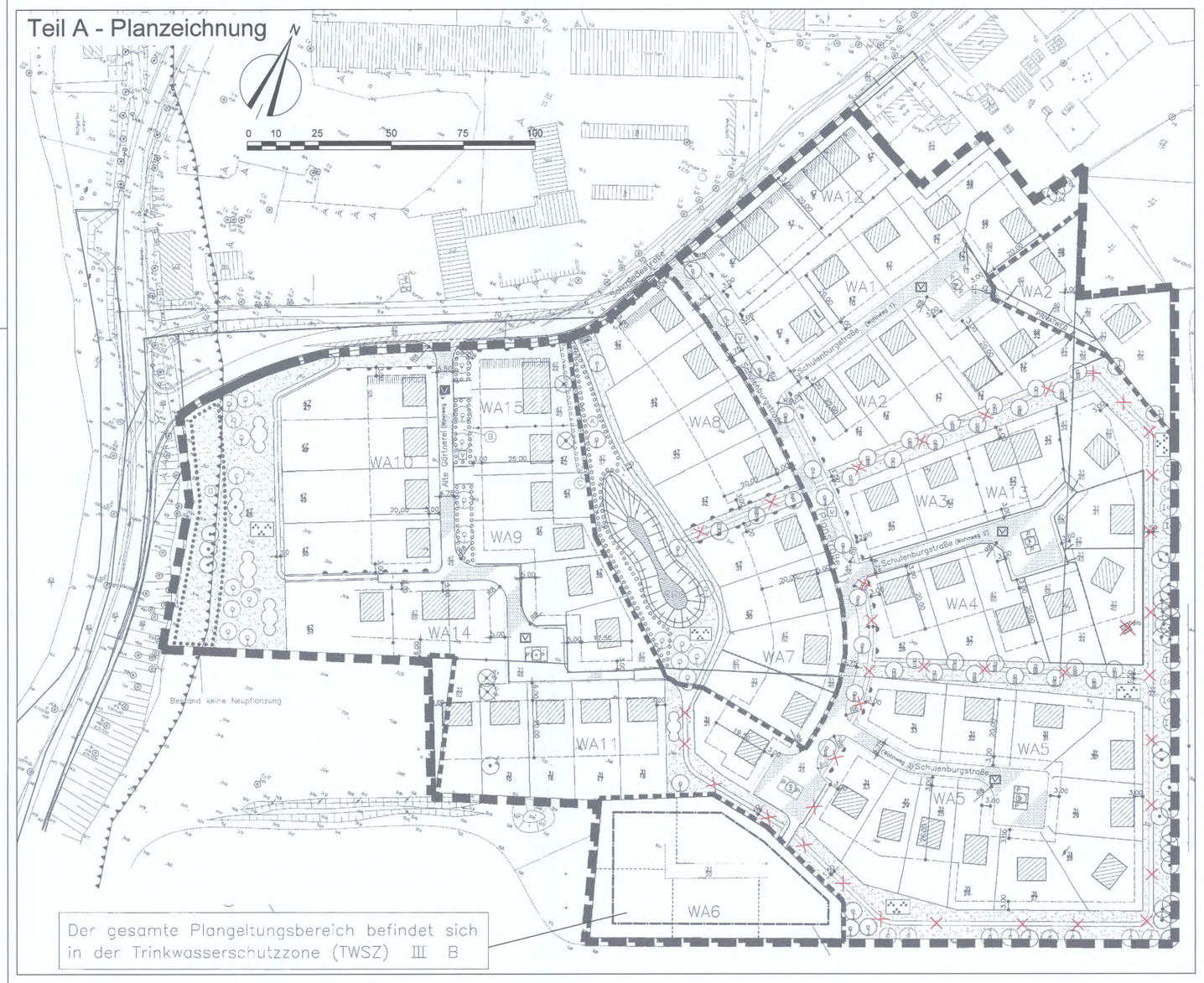
# Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über den Bebauungsplan Nr. 18 "südliche Ortslage"

# 3. Änderung nach § 13 BauGB

## Teil A - Planzeichnung




Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Präambel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **23.04.2014** folgende Satzung der Gemeinde Klein Trebbow über die 3. Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 18 "südliche Ortslage", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Klein Trebbow, 05.05.2014

Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **18.09.2013** . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom **06.02.2014 - 22.09.2014** gemäß Hauptsatzung an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **20.02.2014** beteiligt.

3. Die Gemeindevertretung hat am **18.09.2013** beschlossen, den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **20.02.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.02.2014** bis **22.03.2014** während folgender Zeiten:

| | | |
|---|---|---|
| Montag | von 09:00 - 12:00 Uhr | |
| Dienstag | von 09:00 - 12:00 Uhr und | 13:00 - 18:00 Uhr |
| Mittwoch | von 09:00 - 12:00 Uhr | |
| Donnerstag | von 09:00 - 12:00 Uhr und | 13:00 - 18:00 Uhr |

im Amt Lützow - Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **21.02.2014 - 22.03.2014** mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Klein Trebbow, 05.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am **23.04.2014** geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **23.04.2014** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Klein Trebbow, ~~21.02.2013~~ 05.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Die katastermäßige Bestand am 5.5.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt.

Wittenförden, 05.05.2014

öffentlich bestellter Vermesser

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Klein Trebbow, 05.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Zeitraum vom 02.06. - 24.05.2014 gemäß Hauptsatzung an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Lützow - Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Dienstzeiten des Bauamtes einzusehen.
Die Satzung ist mit Ablauf des 23.05.2014 in Kraft getreten.

Klein Trebbow, 05.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Klein Trebbow, 05.05.2014

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

## Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

WA — 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs.1-3 Nr.1

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§1-11 BauNVO)

0,4 / 0,3 / E — 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und §16 BauNVO)
2.1 Geschoßflächenzahlen als Höchstmaß
2.5 Grundflächenzahlen als Höchstmaß
2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

o / ED — 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
3.1 offene Bauweise
3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.5 Baugrenzen

6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinien
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
– öffentliche Parkflächen
– verkehrsberuhigter Bereich
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)
– Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

P

9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
– öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
– Verkehrsbegleitgrün
– Parkanlage

V

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
10.1 Wasserflächen

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweiterung (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und und Abs.6 BauGB)
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
– Bäume
– Sträucher
Flächenbezeichnung bezüglich der Grünordnung
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
– Bäume
– Sträucher
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
Änderungsbereich
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

16. Planzeichen ohne Normcharakter
bestehende Grundstücksgrenzen
Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
Vorschlag zur Situierung von Gebäuden einschl. Garage
Flurstücksnummern
freizuhaltendes Sichtdreieck mit Maßangaben
Bordsteinradius
3,57 Bemaßung
TWSZ Trinkwasserschutzzone III B
Gewässerschutzstreifen (100 m)
RRB Regenrückhaltebecken
Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen

## Nutzungsschablone

| WA1–11 | II | |
|---|---|---|
| | 0,3 | 0,4 |
| | ED | o |
| | 20° - 52° | |

| WA12–15 | II | |
|---|---|---|
| | 0,3 | 0,4 |
| | D | |
| | 20° - 52° | |

PLANZEICHENERKLÄRUNG
3. Änderung

× entfallende Festsetzungen

**Hinweis:**
Die roten Darstellungen entsprechen der 3. Änderung.

## Teil B - Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S466)
Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. Dieses gilt für das gesamte Plangebiet.
2. Die Zahl der Vollgeschoße im WA (16 Abs.2 Nr.3 BauNVO) wird mit II gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden mit II nicht höher als 30 cm über mittlerer natürlicher Geländehöhe errichtet werden.
4. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude II darf nicht mehr als ~~6,50~~ 6,00 und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 10,00m über Erdgeschoßfußboden betragen.
"Traufhöhe" = oberer Bezugspunkt Maß "H" §6 (4) LBauO M-V = Schnittpunkt Außenwand / Dach
5. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Geländehöhen zu erhalten.

§ 2

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) zulässig.
2. Nebengebäude sind mit Garagen zusammen zubauen.
3. Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel – und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

1. Hauptgebäude Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.
2. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,00 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.

§ 4

Mindestgröße für Baugrundstücke
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 650 qm aufweisen.
2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

§ 5

Stauräume für PKW
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen, ihre Tiefe muß mindestens 6,00m betragen.

§ 6

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 20, Abs. 25 BauGB

6.1. öffentlicher Bereich

6.1.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern; § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB

Es ist untersagt, die für die Erhaltung des Bestandes ausgewiesenen Flächen auch nur zeitweise mit Baumaschinen zu befahren, sie als Lagerplätze oder Standorte für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diesen Flächen durchzuführen.

6.1.2. Pflanzgebot

Für die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung entlang der Planstraße 1 und der Wohnwege 1, 2, 3 und 4 sind zusätzlich folgende Baumarten zulässig: Feldahorn - acer campestre, Bergahorn - acer pseudoplatanus, Birke - betula pendula, Eiche - quercus robur. Pro Straße ist nur eine einheitliche Baumart zulässig

6.1.2.1. Baumreihe entlang der Planstraße 1
Die gem. § 9 (1) 25 BauGB für Ausgleich ausgewiesene Fläche ist mit folgendem Pflanzgebot belegt:
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bäume II. Ordnung (1 St. Spitzahorn) und ein Baum I. Ordnung (Bergahorn) sind in einer Qualität von STU 16 – 18 zu pflanzen und mit einer Anbindevorrichtung (Dreibock) gem. DIN 18916 herzustellen. Der Abstand innerhalb der Reihe beträgt 20m.

6.1.2.2. Begrünung des Wohnhofes am Ende des Wohnweges 1
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauch- und Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:
- Baum II. Ordnung (1 St.), nichtfruchtende Kastanie mit einem STU 18–20 und einem Dreibock gem. DIN 18916
- ~~5 Sträucher~~ Ziersträucher in einer Qualität von Str. 2x v.-pfl., o.B. 100–150; ~~Haselnuß, Flieder (beispielhafte Aufzählung)~~

6.1.2.3. Begrünung des Wohnhofes am Ende des Wohnweges 2
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauch- und Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:
-Baum I. Ordnung (1 St.), Winterlinde mit einem STU 18–20cm und einem Dreibock gem. DIN 18916
- ~~5 Sträucher~~ Ziersträucher in einer Qualität von Str. 2x v.-pfl., o.B. 100–150; ~~Schneeball, Haselnuß, Weißdorn, (beispielhafte Aufzählung)~~

6.1.2.4. Begrünung des Wohnhofes am Ende des Wohnweges 3
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauch- und Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:
-Baum II. Ordnung (1 St.), Weißbirke mit einem STU 18–20cm und einem Dreibock gem. DIN 18916
- ~~5 Sträucher~~ Ziersträucher in einer Qualität von Str. 2x v.-pfl., o.B. 100–150; ~~Schneeball, Haselnuß, Weißdorn, (beispielhafte Aufzählung)~~

6.1.2.5. Grünzug zwischen ~~Wohnhof~~ 1 Wohngebiet 2 und ~~Wohnhof 2~~ Wohngebiet 3
Der Grünzug entlang der fußläufigen Segmentbindung ist mit Bäumen III. Ordnung herzustellen. Es sind 10 Rotdorn in einer Qualität StU 12–14cm und einem Abstand in der Reihe von 7m zu pflanzen. Zusätzlich ist eine Anbindevorrichtung gem. DIN 18916 anzubringen.

6.1.2.6. Grünzug zwischen ~~Wohnhof 1~~ Wohngebiet 4 und ~~Wohnhof 2~~ Wohngebiet 5
Der Grünzug entlang der fußläufigen Segmentbindung ist mit Bäumen III. Ordnung herzustellen. Es sind 12 Weißdorn in einer Qualität StU 12–14cm und einem Abstand in der Reihe (versetzt) von 7m zu pflanzen. Zusätzlich ist eine Anbindevorrichtung gem. DIN 18916 anzubringen.

6.1.2.7. Begrünung am Ende des Wohnweges 4
Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baum- und Strauchpflanzungen sind wie folgt auszuführen:
- Baum I. Ordnung, (1 St.), Stieleiche mit einem STU 18–20 cm und einem Dreibock gem. DIN 18916,
- 5 Ziersträucher in einer Qualität von Str. 2 x verpfl., 60–100 cm

6.1.2.8. Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, Fläche (B) sind wie folgt zu bepflanzen:
- insgesamt sind 5 Bäume, Feldahorn, 16–18 cm STU zu pflanzen.
- alle Baumpflanzungen sind mit einem Dreibock gem. DIN 18916 zu verankern.
- die Flächen sind mit niedrigen Ziersträuchern bis 1,0 m Höhe bodendeckend zu bepflanzen.

6.1.2.9. Zentraler Grünzug

6.1.2.9.1. Anpflanzung von Sträuchern
Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche (A) zur Anpflanzung von Sträuchern ist als natürlichen, höhengestafelten und transparentes Saumbiotop entlang dem neu anzulegenden Kleingewässer mit heimischen Strauchern anzulegen. Folgende Maßnahmen sind zu beachten: -Großsträucher je 50m Fläche 1 St., Heister 2x verpfl. o.B. 150–200 (Weißdorn, Haselnuß, Traubenkirsche, Salweide, beispielhafte Aufzählung), - Mittel- und Kleinsträucher je 2m 1 St., Sträucher 2x verpfl., o.B., 100–150 (Rote Heckenkirsche, Schneeball, Pfaffenhütchen, beispielhafte Aufzählung)

6.1.2.9.2. Neuanlagen eines Kleingewässers
Die in der Planzeichnung dargestellte Wasserfläche ist als naturnahes Kleingewässer mit Tief- und Flachwasserzonen und einer natürlichen Abdichtung (Ton, Lehm) herzustellen und mit Wasserpflanzen zu bepflanzen. Die Randbereiche sind mit heimischen Sumpfrietstauden zu bepflanzen. Das Kleingewässer erfüllt gleichzeitig die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens.

6.1.2.9.3. Baumpflanzungen im Bereich der Fläche (A) und entlang des Weges
Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen (Bäume I. Ordnung) sind wie folgt herzustellen:
- im ufernahen Bereich sind 2 Hänge-Weiden, in einer Qualität von 18–20 cm STU zu pflanzen,
- auf der übrigen Fläche sind 7 Roßkastanien in der Qualität 18–20 cm STU zu pflanzen,
- alle Baumpflanzungen sind mit einem Dreibock gem. DIN 18916 zu verankern.

6.1.2.10. Baumpflanzungen entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches
An dem Weg und den vorhandenen Pappelreihen sind 36 17 Stieleichen direkt auf die Grenze bzw. in Flucht der dem Acker zu gewandten Pappelreihe zu pflanzen. Qualität: Hst., StU 18–20, m.Bb., zusätzlich ist ein Dreibock gem. DIN 18916 aufzustellen.

6.1.2.11. sonstige öffentliche Grünflächen
(s.h. Darstellung Planzeichnung öffentliche Grünfläche)

6.1.2.11.1. Auf der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches (oberhalb des Uferstreifens) ist es untersagt, die Grünflächen auch nur zeitweise mit Baumaschinen zu befahren, die Grünflächen als Lagerplatz oder Standort für Baustelleneinrichtungen zu nutzen sowie unzulässige Aufschüttungen oder Abgrabungen auf diese Flächen durchzuführen.
Durch die Beseitigung des Unrats (Bauschutt u. sonst. Ablagerungen) und einer Bepflanzung mit einzelnen Sträuchern in Form von Gehölzstuffs von je 5 Sträuchern, ist diese Fläche aufzuwerten (Weißdorn, Schlehe, Haselnuß, beispielhafte Aufzählung). Qualität der Sträucher, 2x verpfl., o.B. 100–150
Die so verbleibende Restfläche (öff. Grün) ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1 DIN 18917 zu begrünen.

6.1.2.11.2. Als Ausgleich für die im Vorfeld gerodete Eiche sind auf der Fläche 4 10 Stück Stieleichen in der Qualität 18–20 cm StU zu pflanzen und mit einem Dreibock zu verankern.

6.1.2.11.3. Der durch die Baumaßnahmen stark beeinträchtigte Gehölzbestand oberhalb der Böschung, im Bereich der Fläche(D) ist mit einheimischen Sträuchern im Randbereich und an der nördlichen Seite zu ergänzen, so dass wieder ein verdichteter Gehölzbestand erreicht wird.
Als Gehölzart sind Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe und Weißdorn in der Qualität 60–100 cm zu pflanzen.

6.1.2.11.4. Alle anderen noch verbleibenden öffentlichen Grünflächen (z.B. im Traufbereich der Baumpflanzungen) sind mit mind. 25g/qm Landschaftsrasen RSM 7.1.1 gem. DIN 18917 herzustellen.

6.1.3. Anlagefrist
Mit der Begrünung der Vegetationsflächen ist unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu beginnen

6.1.4. Pflegemaßnahmen
Nach Fertigstellung der Maßnahmen wird eine Entwicklungspflege von mind. zwei Jahren festgesetzt.

6.2. privater Bereich

6.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern; § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. B BauGB

6.2.3. Pflanzgebot auf privaten Flächen

6.2.3.1. Auf der zur Bepflanzung festgesetzten privaten Grünfläche, Fläche (L) ist auf einer Breite von 4 m eine 2-reihige Strauchpflanzung mit einheimischen Sträuchern wie Heckenkirsche, Schlehe und Hundrose, in der Qualität 60–100 cm Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2.3.2.
Auf den privaten Grundstücken sind Obstbäume aus nachfolgender Aufzählung zu pflanzen:
- Apfel "Baumanns Reinette" Hst. 7 cm, - Apfel "Schöninsel Dr. Rüdenbug" Hst. 7 cm,
- Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst. 8–10 cm, - Apfel "Winterstettiner" Hst. 7 cm,
- Birne "Conference" Hst. 8–10 cm, - Birne "Gute Luise" Hst. 8–10 cm
- Süßkirsche "Große Schwarze Knorpel" Hst. 8–10 cm,
- Süßkirsche "Schneiders Späte" Hst. 7 cm

Die Anzahl der je Grundstück zu pflanzenden Bäume basiert auf den Grundstücksgrößen und errechnet sich in folgender Weise:
Grundstück bis 850 m2 Grundstücksgröße: - Pflanzung 1 Stück Obstbaum
Grundstück über 650 m2 Grundstücksgröße: - Pflanzung 2 Stück Obstbäume
Es sind insgesamt 192 Stück Obstbaumstämme auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

6.2.4. Anlagefrist,
Die Anlagefrist zur Pflanzung gem. § 6.2.3. beträgt 2 Jahre nach Baubeginn der Einzelbaumaßnahmen.

§ 7

Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,70 m Höhe über Straßenachse ständig freizuhalten.

§ 8

Flächen mit Vorkehrung zum Schutz von Geräuschen

"Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden (Tabelle 8, 9 und 10).

Für Räume in Wohngebäuden mit
– üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m
– Rauntiefe von etwa 4,5 m oder mehr
– 10% bis 60% Fensterflächenanteil

und einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res. als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 vorgesehen werden– Ausstattungsstandard durch WSVO."

"In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte lüftungen vorzusehen, wenn Fenster in den Bereichen der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Gebäudefronten angeordnet sind, werden. Fenster bzw. zusätzliche Fenster an den seitlichen oder lärmabgewandten Gebäudefronten angeordnet, ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung nicht erforderlich.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV

1. Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm- oder Walmdächern oder Mansardendächern zulassen.
2. Die mögliche Dachneigung erstreckt sich von 20 – 52 Grad .
3. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
4. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
5. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe darf höchstens 1,25 m und die Fullvorlage (Abstand zwischen Traufe und Gauben im Bereich der Dachfläche) mindestens drei Pfannenreihen betragen.
6. Der First ist immer über die Längsseite der Hauptgebäude zuführen.
7. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepaßte Dachform zu haben. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,00 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.
8. Außenwände sind als verklinkerte oder verputzte Mauerflächen auszuführen oder als Fachwerkhäuser. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Fassadenbereich bis zu 2/3 der Ansichtsfläche in Holzverkleidung zulässig.
9. Dachvorsprünge bis zu 30 100 cm an den Giebeln und 60 100 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.
10. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 2

Einfriedungen

1. Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Seitlich und rückwärtig dürfen sie nicht höher als 1,50m sein. Die Bodendielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.
2. Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Bordsteine nicht eingebaut werden.

### III. Hinweise

§ 1

Bodendenkmäler

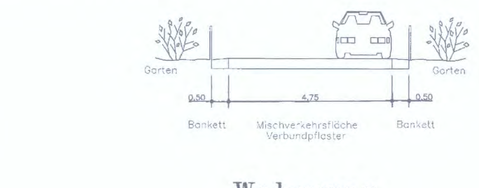
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch könnten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalpflege angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale sind gem. Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M-V (Gvbl. Nr.23 v. 28.12.1993, S.975 ff. DSchG M-V) §2 Abs.1 u. 5, Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

§ 2

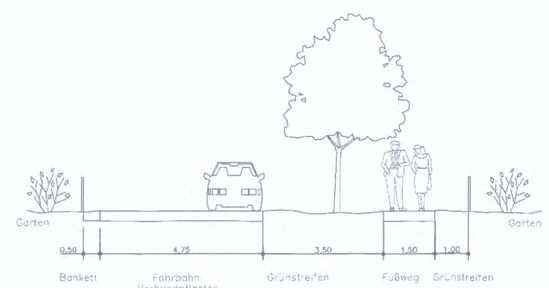
Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit der Baugrund es zuläßt, muß das nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dezentral versickert werden. Öffentliche Fußwege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.

Straßenquerschnitte M 1 : 1000

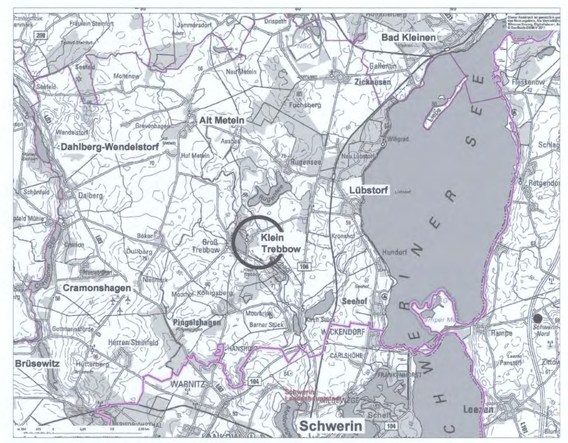


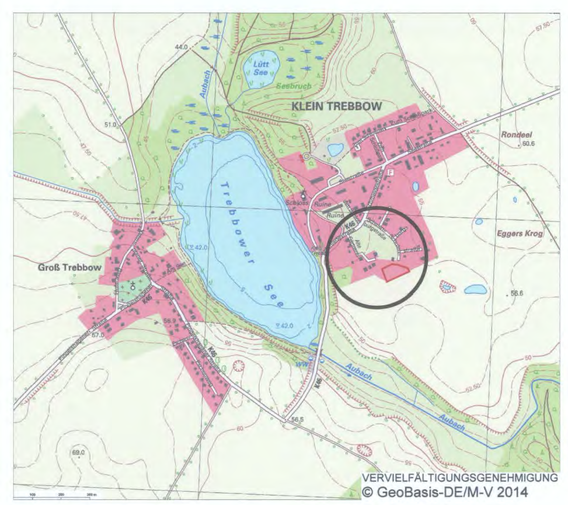

Wohnweg




Planstraße 1

Übersichtsplan




E: 27.05.2014
Gp

| | |
|---|---|
| **Rechtskraft:** | ab 24.05.2014 |
| **genehmigungsfähige Planfassung:** | April 2014 |
| Entwurf: | September 2013 |
| Vorentwurf: | |
| **Planungsstand** | **Datum:** |

Satzung der Gemeinde Klein Trebbow
über den Bebauungsplan Nr. 18 "südliche Ortslage"
**3. Änderung nach § 13 BauGB**

| | | |
|---|---|---|
| Kartengrundlage: Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "südliche Ortslage" | Auftragnehmer: | Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Ehrentraut, Büngemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung |
| | Zeichner: | Dipl.-Ing. Frank Orbet, Büngemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung |
| Maßstab 1 : 1.000 | | |