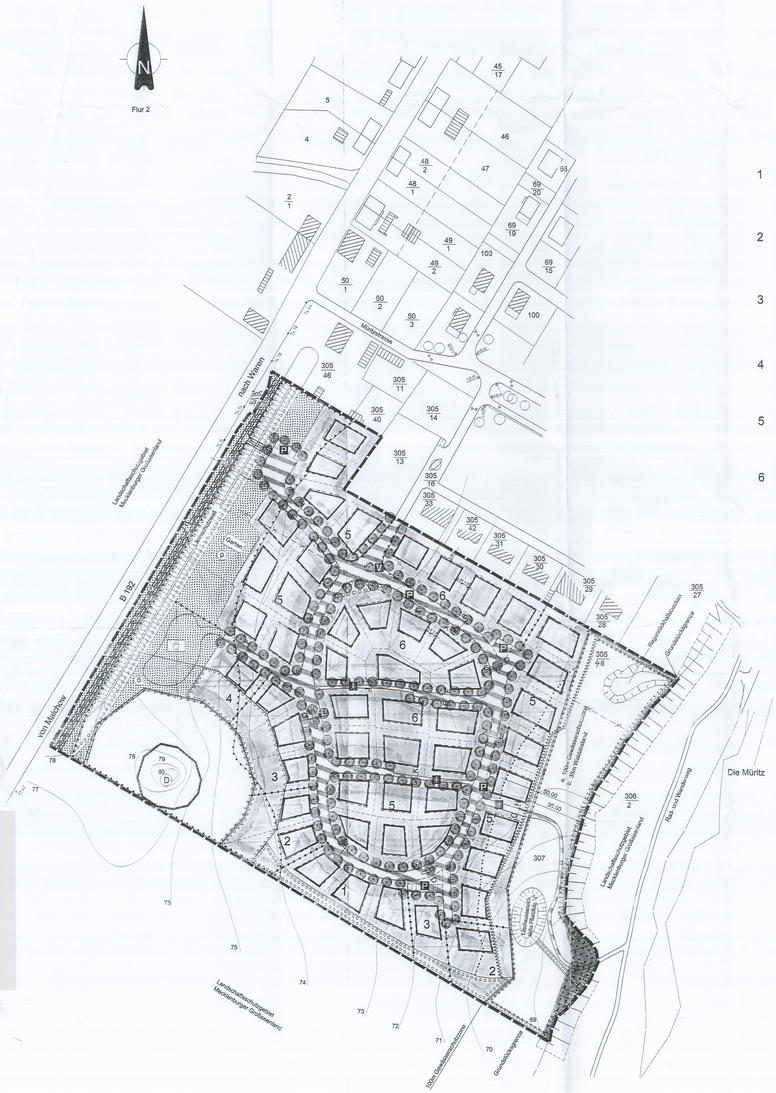
BEBAUUNGSPLAN NR. 06 "EIGENHEIMSIEDLUNG AM MÜHLENBERG" DER GEMEINDE KLINK

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

MASSTAB 1:1000



1	WA	A
	I	0
	0,25	25°
		TH 3,60

2	WA	A
	I	0
	0,12	38° - 42°
		TH 3,60

3	WA	A
	I	0
	0,15	38° - 42°
		TH 3,60

4	WA	A
	I	0
	0,10	38° - 42°
		TH 3,60

5	WA	A
	I	0
	0,18	38° - 42°
		TH 3,60

6	WA	A
	I	0
	0,18	51°
		TH 3,60

Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 BGBL. I, S. 123
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBL. I, S. 446

Planrungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (siehe Text Ziffer 1)

Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,10 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

TH 3,60 — Traufhöhe 3,60m (siehe Text Ziffer 3)

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze (siehe Text Ziffer 2)

A — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußgängerbereich

P — öffentliche Parkflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Lärmschutzwall, Windschutzwall, § 9 (1) 24 BauGB (siehe Text Ziffer 10)

§ 9 (1) 21 BauGB
Mit Gah-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten:
Müritz Wasser- /Abwasserzweckverband, 17192 Waren
e. dis Energie Nord AG, 17192 Waren
OMG Ostmecklenburgische Gasversorgung, 17034 Neubrandenburg
Deutsche Telekom, 17192 Waren

Sonstige Planzeichen

§ 16 (5) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 9 (1) 24 BauGB
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des immissionsschutzrechtes (siehe Text Ziffer 5)

§ 9 (1) 10 und (6) BauGB
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.

§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) Bau GB

D — § 9 (6) BauGB
Umgrenzung der Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt (siehe Text Ziffer 7+8) und als geschütztes Biotop eingetragen ist

a. Gewässerschutzzone innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

b. 50-m-Waldabstand gem. § 20 LWaldG M-V (siehe Text Ziffer 5a)

c. 35-m-Waldabstand gem. Ausnahme durch Forstamt Jabel (Bescheid vom 11.02.1999)

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Grünfläche
ö = öffentlich
p = privat

Garten — private Gartenfläche

Spielplatz

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauBG,

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 19 L NatG (siehe Text Ziffer 6)

Pflanzgebot § 9 (1) 25 BauGB (siehe Text Ziffer 9)

Fläche für Wald § 9 (1) 18 Bau GB

Gestalterische Festsetzungen § 86 (4) Bau O M-V

38 ° — Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

Grundstücksgrenzen geplant

Grundstücksgrenzen künftig entfallend

305/2 — Flurstücksnummer

6 — Gebietseintellung

Böschung

50,00 — Abstandsmaß

Regelprofile der Verkehrsanlagen M 1:100

A — B: 30 | 4,75 | 30 | 5,35

C — D: 30 | 3,50 | 2,00 | 3,50 | 30 | 9,60

E — F: 30 | 4,00 | 30 | 4,60

Fußwege

G — H: 3,50

J — K: 2,00

Querschnitt Lärmschutzwall M 1:200

5,50 | 1,0 | 5,50 | 12,00 | 1,50

TEXT (TEIL B)

Planrechtliche Festsetzungen

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I, S. 446)

1. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Einschränkung der Art der Nutzung §1 (6) BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind bis auf die unter Ziffern 4 und 5 aufgeführten zulässig.

2. § 23 (3) Bau NVO
Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile erforderlichenfalls um 1 m überschritten werden.

2a. Die Lärmschutzzone ist in der Planzeichnung (Teil A) als Grünfläche Spielplatz bzw. private Grünfläche festgesetzt. Sie ist, soweit sie den Baugrundstücken zugeordnet wird, nicht auf die Grundfläche der Gebäude anrechenbar. Die Größe der Baugrundstücke darf 600 qm nicht unterschreiten. (§ 9(3) Bau GB)

3. § 9 (1) BauGB
Die Traufe der Gebäude darf die festgesetzte mittlere Höhe, gemessen an der Bergseite zwischen Anschluß des natürlichen Geländes und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Sparren nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze sind mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück gesetzt anzuordnen. Die rückwärtige Begrenzung darf 16 m nicht überschreiten (im übrigen gilt die LBauO M-V § 48 (9).
Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet u. ausgeführt werden, daß ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen hervorruft.
Die Stellflächen für PKW sind mit sickerfähigem Material auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Bei einem Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken sind Fenster einzubauen, die ein Schallдämmaß von mind. 25 dB haben.

5a. Im Bereich des 50-m-Waldabstandes sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (§ 23 (5) BauNVO)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 19 L NatG

Im Bereich des 100m-Uferschutzstreifens ist unter Berücksichtigung der Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens eine Streuobstwiese anzulegen unter ausschließlicher Verwendung hochstämmiger Obstsorten (überwiegend Kirsche und Pflaume, spätblühende Sorten, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verschult, mit Ballen, StU 12-14cm).

Der Weg zum Uferwanderweg Im Bereich des Uferschutzstreifens wird mit einer Obstbaumallee (Vogelkirsche, Pflanzqualität Hochstamm, 3x verschult, mit Ballen, StU 12-14cm) bepflanzt. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll 5 m betragen.

Auf der Fläche zur Streuobstwiese sind extensie Rasenflächen anzulegen (Hinweis: Jährlich sollte eine zweimalige Mahd und der Abtransport des Mähgutes erfolgen).

Der Uferschutzstreifen gem. § 19 (1) 1.NatG M-V ist in der Breite von 100 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Nutzung der Grundstücke ist bis zu einer Tiefe von 10 m innerhalb der 100 m Uferschutzstreifens als private Grundstücksfläche unter Ausschluß jeglicher Bebauung zulässig.

7. Schutz von Denkmälern § 9 (6) BauGB

Das im Planungsgebiet befindliche Bodendenkmal "Mühlenberg" ist ohne Einschränkungen zu erhalten. Beeinträchtigungen, auch während der Bauphase, sind auszuschließen (Untersagung jeglicher Lagerung,Untersagung von Erdaushub, Untersagung des Abstellens von Basimaschinen und -material, keine Anlage der Baustellenzufahrt in diesem Bereich). Das Bodendenkmal ist in einem Abstand von 50 m von Bebauung freizuhalten (20 m davon können den Grundstücken als Gartenland zugeschlagen werden).
Die verbleibenden 30 m zum Bodendenkmal sind von jeglicher Bepflanzung - außer Rasen - freizuhalten.

8. Geschütztes Biotop § 20 (1) 4 L NatG M-V

Die Feldgehölze auf dem Bodendenkmal "Mühlenberg", sind ein geschütztes Biotop.

9. Pflanzgebote § 9 (1) 25a BauGB

Entlang der Erschließungsstraßen werden Alleebäume 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste 1 gepflanzt. Dabei sind im inneren Wohnbereich weißblühende Prunus cerasifera (Kirschpflaume) vorgesehen, im äußeren Straßenring rotblühende Prunus cerasifera "Nigra" (Blutpflaume). Es sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 3x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18cm

Auf den festgesetzten Baumstandorten im Bereich der Parkflächen sind ebenfalls Bäume 2.Ordnung (Prunus cerasifera) zu pflanzen.

Der Lärmschutzwall ist straßenseitig mit einer Baumreihe (Flatterulme) zu bepflanzen. Es sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen: Stammmbusch, 3x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf ihn nicht Überschreiten. Im Bodenbereich sind heimische Bodendecker (Efeu, 7 Stk. pro qm) sowie Solitärgehölze gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzenanzahl der Solitärgehölze muß 1,0 Stück pro qm betragen.

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ist eine 3-6m breite Feldhecke anzulegen. Zur Pflanzung werden ausschließlich Gehölze gem. Pflanzliste 2 verwendet. Die Pflanzenanzahl der Gehölze muß 2,0 Stück pro qm betragen.Eine dauerhafte, fachgerechte Pflege ist zu gewährleisten.

Bei der Pflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken, die als Gartenland verbleiben sind Gehölze gem. Pflanzliste 3, sowie Streuobstgehölz (Wild-, Zier- und Fruchtsorten), zu verwenden.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Bau NVO sind auf den Grundstücken mit Kletterpflanzen vegetativ einzufassen.

Mit neu zu verlegenden Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2m zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind zusätzliche technische Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorzusehen.

Pflanzliste 1

(Bäume 2. Ordnung für den Straßenraum)

Prunus cerasifera	(Kirschpflaume)
Prunus cerasifera "Nigra"	(Blutpflaume)

Pflanzliste 2

(Heimische, standortangepaßte Feldhecken, Gehölze für die Wallbepflanzung)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Betula pendula	(Gemeine Weißbirke)
Carpinus betulus	(Gemeine Heinbuche)
Fagus silvatica	(Rotbuche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus laevis	(Flatterulme)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Amelanchier ovalis	(Gewöhnliche Felsenbirne)
Rubus fruticosus	(Wilde Brombeere)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna	(Gemeiner Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Populus tremula	(Zitterespe)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Rosa canina	(Hundsrose)
Syringa vulgaris	(Gewöhnlicher Flieder)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)

Pflanzliste 3

(Heimische, standortgerechte Gehölze für die Grundstücke)

Tilia cordata	(Winterlinde)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Amelanchier ovalis	(Gewöhnliche Felsenbirne)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicer xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Syringa vulagris	(Gewöhnlicher Flieder)
Carcinus betulus	(Gemeine Heinbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)

Obstgehölze (Fruchtsorten, Ziersorten, Wildobst)

Pflanzliste 4

(für den Löschwasserteich)

Acorus calamus	(Kalmus)	Iris pseudacorus	(Sumpf Schwertlilie)
Alisma plantago-aquatica	(Froschlöffel)	Juncus effusus	(Flattersinse)
Butomus umbellatus	(Blumenbinse)	Juncus inflexus	(Blaubinse)
Butomus	(Schwanenblume)	Lythrum salicaria	(Blutweiderich)
Calla palustris	(Sumpfcalla)	Polygonum amphibium	(Wasserknöterich)
Carex acutiformis	(Sumpfsegge)	Sparganium emersum	(Kleine Igelkolben)
Carex gracilis	(Schmalle Sumpfsegge)	Sparganium erectum	(Aut. Igelkolben)
Carex hirta	(Raue Segge)	Typha angustifolia	(Schm. Rohrkolben)
Carex riparia	(Ufersegge)	Typha latifolia	(Br.Bl. Rohrkolben)

10. Lärmschutzwall § 9 (1) 24 BauGB

Der Lärmschutzwall stellt ll. Gutachten des Landeshygieneinstituts sicher, daß eine Mindestschalldurcierung auf 47dB für das Baugebiet erreicht wird.
Vorausssetzung dafür ist, daß der Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 5,50 m ausgeführt wird, entsprechend ergibt dies eine Breite des Wallfußes von 12,00 m (siehe dazu Querschnittsskizze Lärmschutzwall M 1:200).

Die Fertigstellung des Lärmschutzwalls ist Voraussetzung für die Nutzung der geplanten Wohngebäude.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung

Baulicher Anlagen § 86 LBauO M-V

10. Die Gebäude sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen/Dachsteine einzudecken.

11. Es sind nur Putz- und Verblendbauten aus gebrannten Ziegeln zulässig.

12. Die Dächer und Außenwände der Nebengebäude sind entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten. Die Außenwände der Nebengebäude sind auch aus Holz zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

13. Die an die Verkehrsfläche angrenzenden Vorgartenbereiche sind von Einfriedungen freizuhalten. Es handelt sich um die Fläche, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude liegen.
Bei Eckgrundstücken sind an einer Seite zur Verkehrsfläche max. 60 cm hohe Hecken als Ausnahme zulässig.

Verfahrensmerkmale

1. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.09.1998 durchgeführt worden.
Klink, den 29.03.1999
- Bürgermeister -

2. Die Gemeindevertretung hat am 12.10.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Bebauungsplan und Begründung sind öffentlich auszulegen.
Klink, den 29.03.1999
- Bürgermeister -

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.11.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klink, den 29.03.1999
- Bürgermeister -

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.11.1998 bis zum 04.12.1998 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 24.10.1998 "ortsüblich" bekanntgemacht worden.
Klink, den 29.03.1999
- Bürgermeister -

5. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 30.03.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Waren, 18.11.1999
Ort, Datum
Unterschrift Leiter des Katasteramtes

6. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 10.03.1999 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klink, den 29.03.1999
- Bürgermeister -

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.03.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.03.1999 gebilligt.
Klink, den 29.03.1999
- Bürgermeister -

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritz vom 07.10.1998 Az.: ..... erteilt.
Klink, den 04.06.1999
- Bürgermeister -

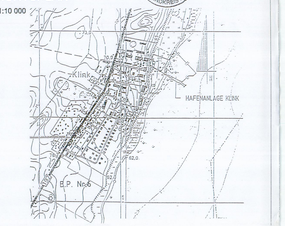
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.04.1999/29.04.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Müritz vom 08.06.1999 Az.: ..... bestätigt.
Klink, den 22.09.1999 / 03.09.1999
- Bürgermeister -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Klink, den 10.12.1999
- Bürgermeister -

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, 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 am 10.12.1999 durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Waren-Land, dem "Landkurier" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215, Abs.2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, 246a, Abs. 1, Satzl, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden ist. Die Satzung ist am 10.12.1999 in Kraft getreten.
Klink, den 10.12.1999
- Bürgermeister -

ÜBERSICHTSPLAN

MASSTAB 1:10 000



GEMEINDE KLINK

KREIS MÜRITZ

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 06 EIGENHEIMSIEDLUNG AM "MÜHLENBERG" FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER B 192 SÜDLICH DER MÜRITZSTRASSE BIS MÜHLENBERG

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM 08. DEZ. 1986 (BGBL. IS. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20. DEZ. 1996 (BGBL. IS. 2049) SOWIE § 86 DER LBAUO M-V VOM 06.05.98 (GVOBL. M-V S. 468/ GS MECKL.-VORP. GL. NR. 210-3) WIRD NACH DER BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 10.03.1999 UND NACH DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS BEIM LANDRAT DES LANDKREISES MÜRITZ FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN 06 EIGENHEIMSIEDLUNG AM "MÜHLENBERG"
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN

PLANVERFASSER: MARES ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
IM BUCHWINKEL 35 17192 WAREN

BEARBEITER: Hec
DATUM: 07.11.1999