

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

"Wohnbebauung An der Brücke" in Bad Kleinen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Bad Kleinen
Merkung Bad Kleinen
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA	II
Grundflächenzahl (GRZ)		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung (DNG) Traufhöhe Firsthöhe	o	SD, WD, KWD, ZD DNG 25°-48° FH = max. 4,00 m FH = max. 9,50 m

Textliche Hinweise

Altlastenrisiko
Eventuell anfallender Basalt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien). Aufbereitungsanlagen wie z. B. Wärlin bei Bauarbeiten Anzeichen für toxische (reaktive) Belastungen des Untergrundes, wie abfärbende Gerüche, anomale Färbung, Ausblut von wässrigen Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse aller Abmessungen (Hausmaut, gewerbliche Abfälle etc.) angebrochen, ist der Grundstückbesitzer als Altlastenbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Altlasten (Altlastengesetz - AltG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1419), ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bodensenkungen
Werden bei Erdbauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfaltungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVH) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1960, S. 975 ff.), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bei dem Erfassen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Wochen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn Denkmalschutzverfahrens und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Bauverfahren des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdbauarbeiten zugegen sein können und ein ausreichendes Fund gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SD, WD, KWD, ZD Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zeltdach

o Höhenangabe als unterer Bezugspunkt

FH max = 4,00 m ; Traufhöhe als Höchstmaß

FH max = 9,50 m ; Firsthöhe als Höchstmaß

25°-48° Dachneigung (DN)

Bauweise, Baugruben § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

--- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

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

Geltungsbereich B-Plan Nr. 15

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Nr. des Flurstücks

z.B. 3

vorh. Gebäudefuß

Wohnhaus

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die des Versorgens des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2. Ausschuss von Außenanlagen § 1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind

- Betriebe des Betriebsgewerbetriebs (§4 Abs.3 Nr. 1)
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe (§4 Abs.3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr. 4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Höhe über der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungsgeraden, also bei Satteldächern der äußere Schrittmittel der beiden Dachschnecken, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich dabei auf die Hauptdachflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

Ist ein Vorhaben vor Gebäuden (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Straße „An der Brücke“ und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht nicht zulässig.

4. Passive Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehr und Gewerbebetrieb sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes nach DIN 4109 an der Gebäudewand die maßgeblichen Außenlärmpegel und erforderlichen Gesamtschalldämmmaße gemäß nachfolgender Tabelle zu berücksichtigen:

Immissionsort	Nutz.	Richt.	Etage	Außenlärmpegel ges.		Schalldämmmaß	
				La _{res,T} in dB(A)	La _{res,N} in dB(A)	R _{w, res,T} in dB	R _{w, res,N} in dB
An der Brücke 16	WA	NO	EG	61	64	31	34
	WA	NO	EG	62	67	32	37
	WA	NW	EG	63	67	33	37
	WA	NW	LOG	66	72	36	42
	WA	SO	EG	64	67	30	36
	WA	SO	LOG	69	77	30	36
	WA	SW	EG	60	62	30	32
	WA	SW	LOG	61	65	31	36

An zum Schützen genutzten Räumen der NO-, NW- und SW-Fassade sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, das Anlegen von Schottergärten ist dabei unzulässig.

Die zur Erhaltung festzulegen, gemäß des § 18 NatSchG M-V geschützte Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass der Traubereich der Baumkrone von jeglicher Verankerung und Verriegelung freizuhalten ist.

6. Vorsorglicher Artenschutz

Eine Beschädigung von Gehözen und die Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 (BauSchG)). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gärtnerischer Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Vorbestandsstände des § 44 Abs. 1 BauSchG auszuscheiden sind.

Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbebauung An der Brücke“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der vom 13. Mai 2017 geltenden Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einm. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. MV 2015 S. 344) einm. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Bad Kleinen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbebauung An der Brücke“ für das Gebiet Ortsteil (Gemarkung Bad Kleinen, Flur 1, Flurstück Nr. 263), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2021.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

3. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2022 beteiligt worden.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 10.03.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2022 bis zum 21.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Das Stillschicken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgelegt werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ am bekannt gemacht worden.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mickelberger Wegweiser“ am 26.03.2022.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, die die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeleitet worden.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnbebauung An der Brücke“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mickelberger Wegweiser“ am

in der Bekanntmachung ist auf die Gelderstattung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde eingesehen ist Internet auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingesehen.

Bad Kleinen, den Der Bürgermeister

Gemeinde Bad Kleinen

Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

„Wohnbebauung An der Brücke“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 12.05.2022

