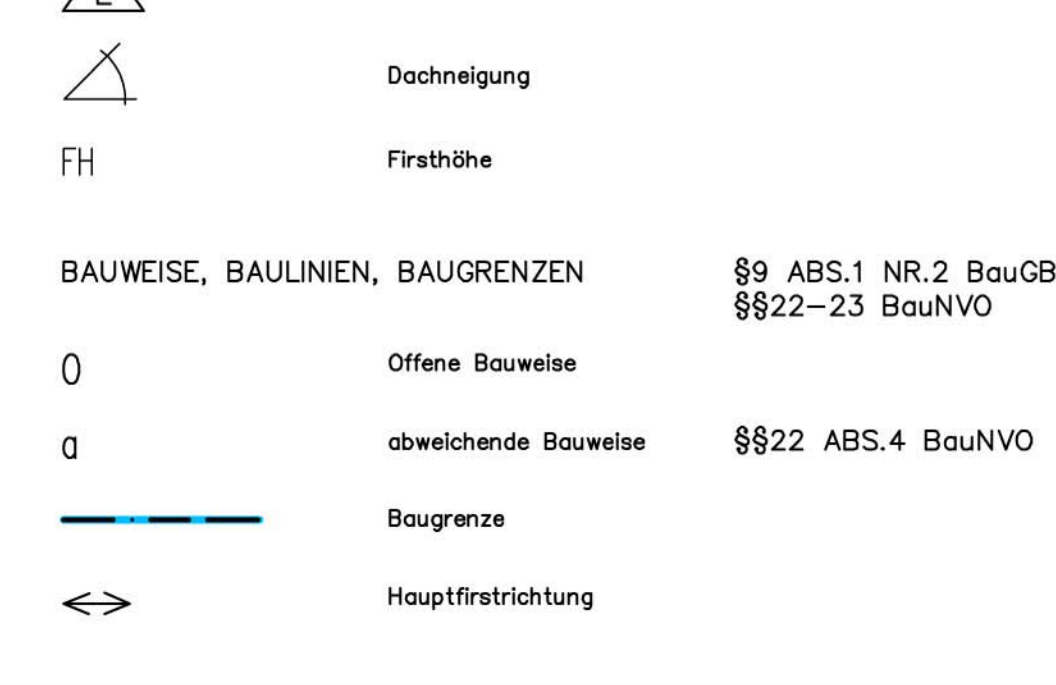
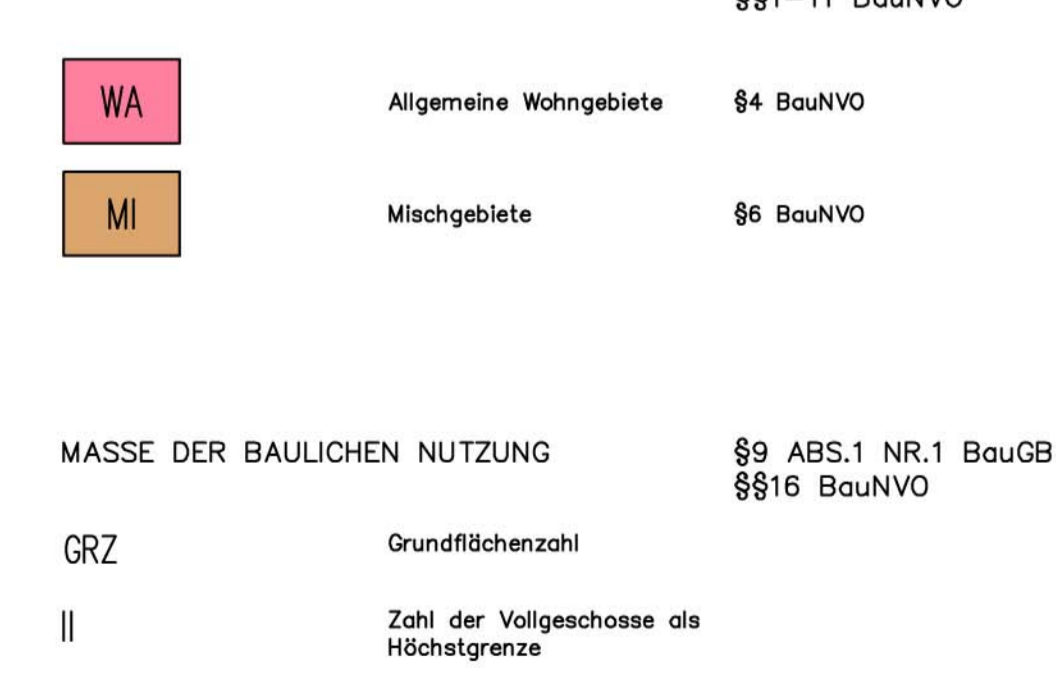
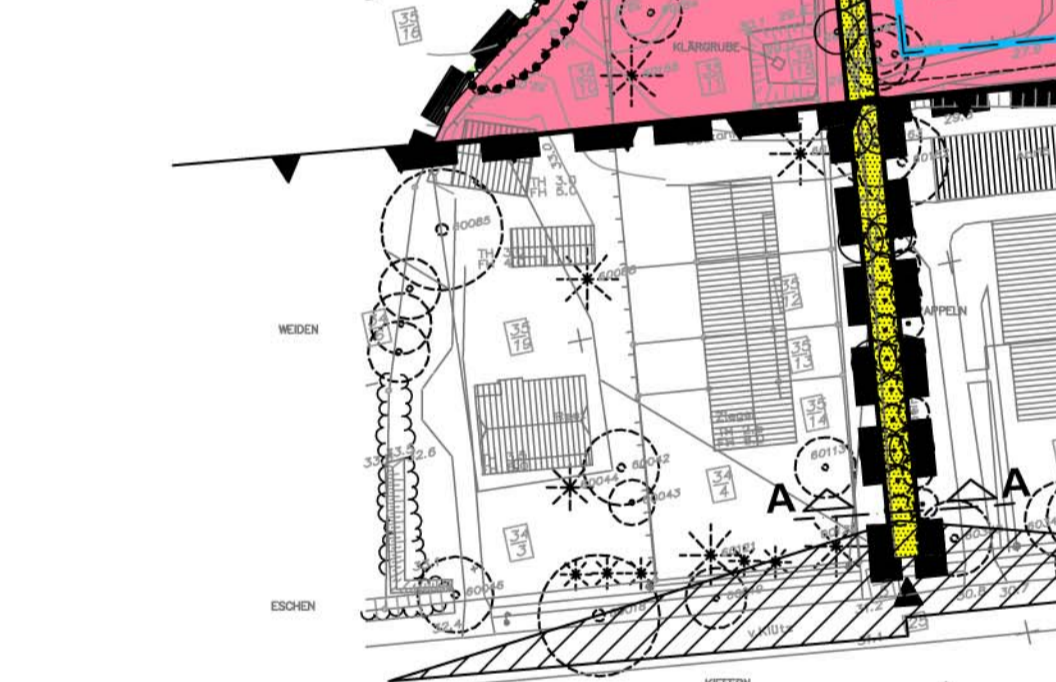
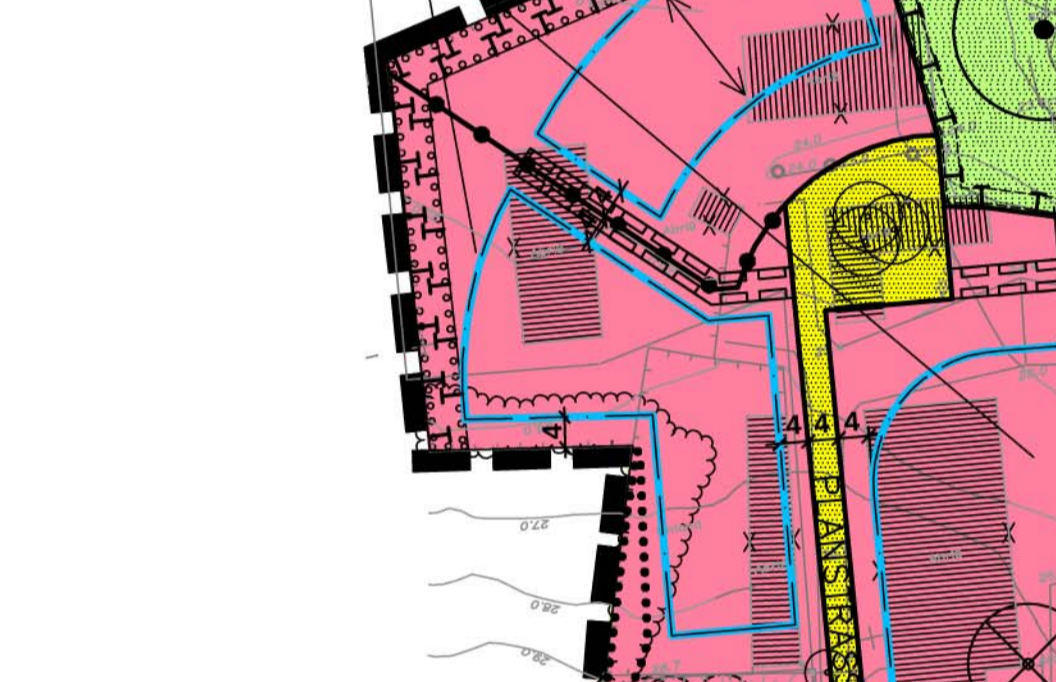
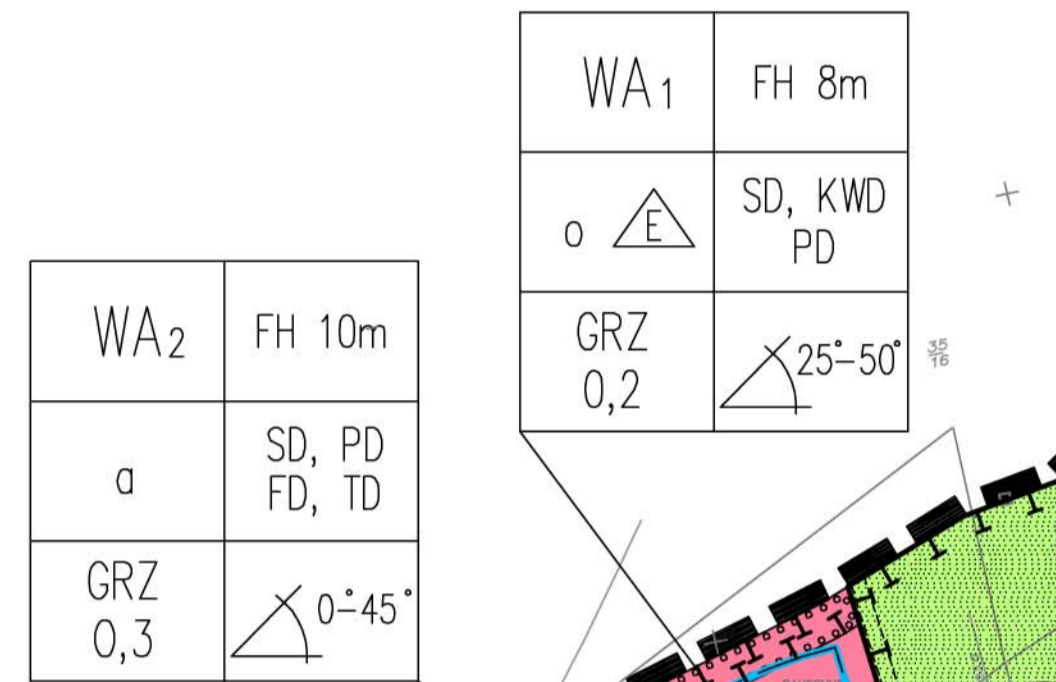
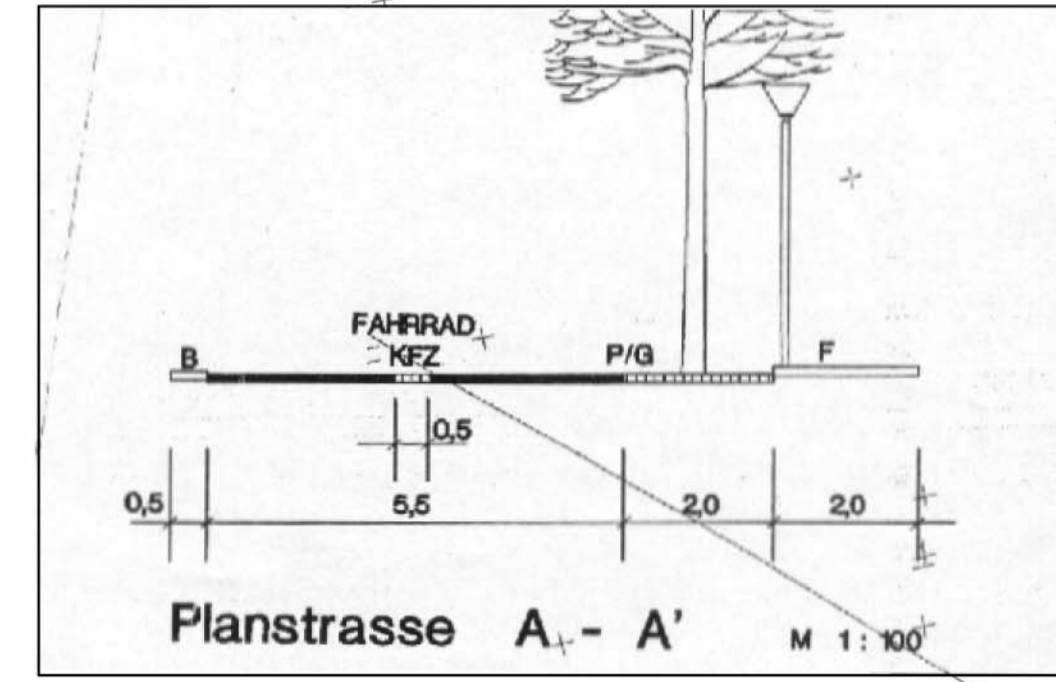


BEBAUUNGSPLAN NR. 8 TEIL 1 DER STADT KLÜTZ "GUT CHRISTINENFELD"

Teil A - Planzeichnung



MI 1	I
SD, KWD, PD FH 12 m	
GRZ 0,2	30°-50°

MI 2	I
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,2	30°-50°

WA 1	FH 8m
SD, KWD, PD	
GRZ 0,2	25°-50°

WA 2	FH 10m
SD, PD, FD, TD	
GRZ 0,3	0°-45°

MI 3	II
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,4	30°-50°

MI 4	I
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,4	30°-50°

MI 1	I
SD, KWD, PD FH 12 m	
GRZ 0,2	30°-50°

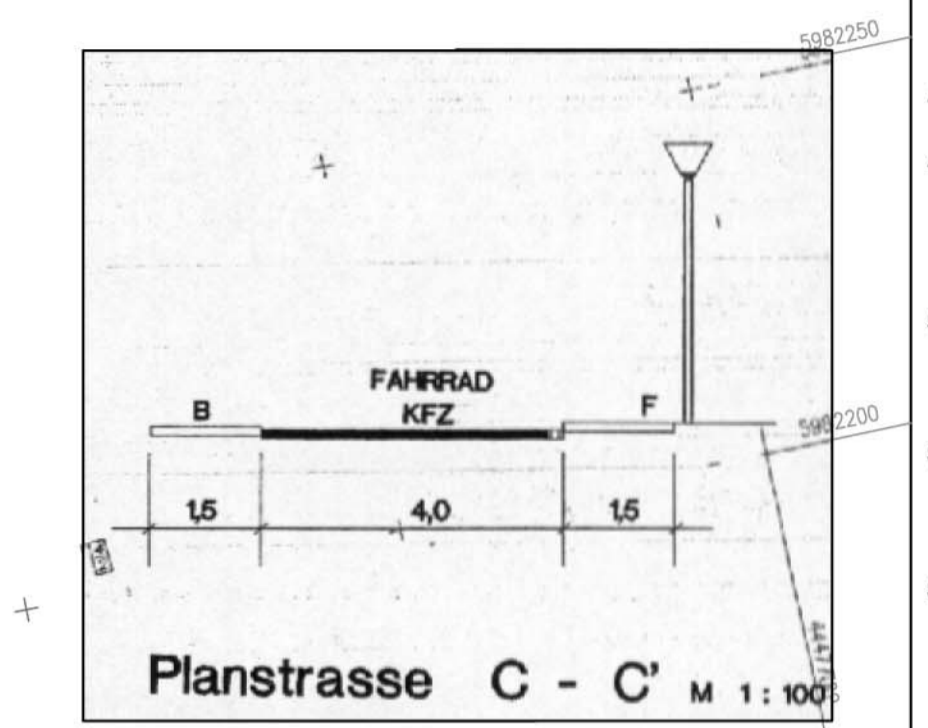
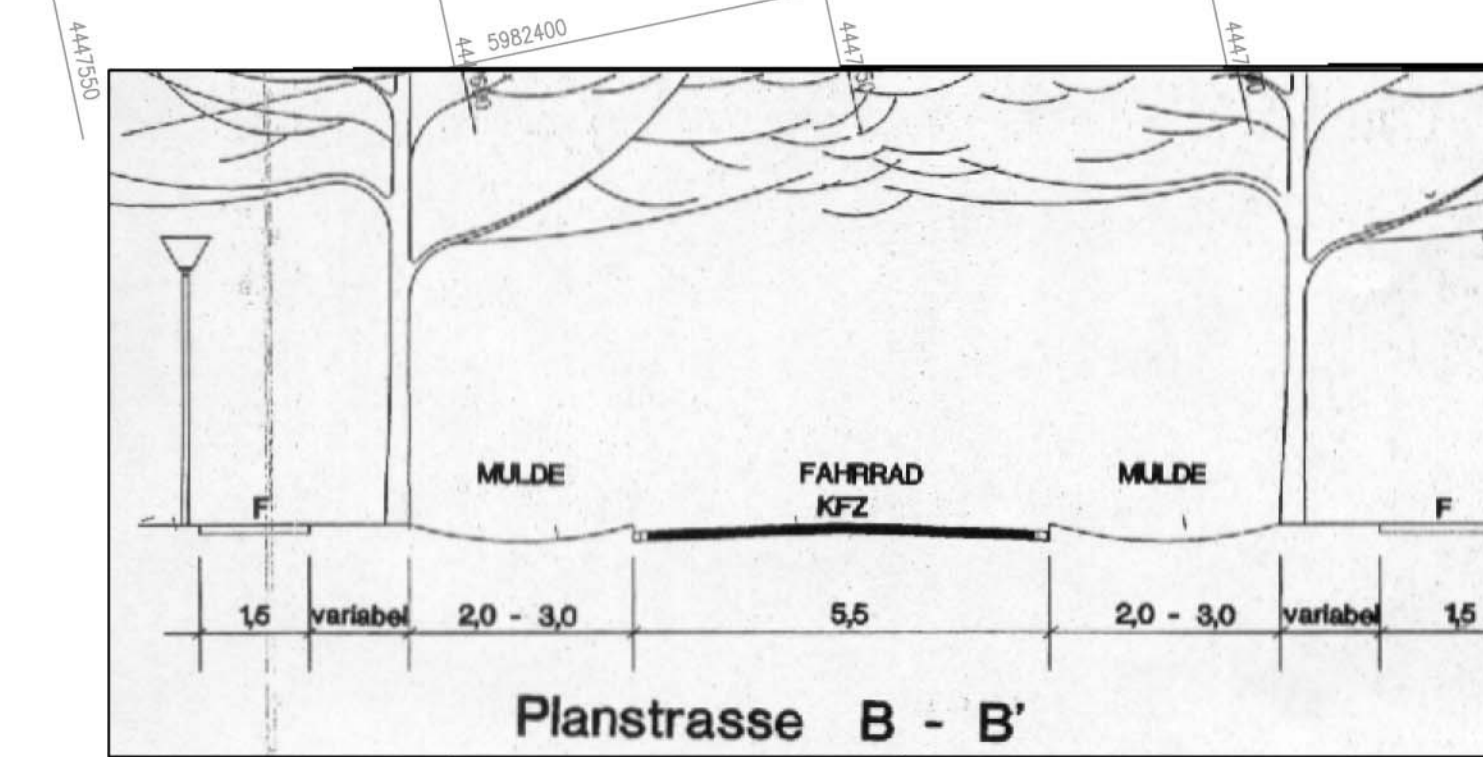
MI 2	I
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,2	30°-50°

WA 1	FH 8m
SD, KWD, PD	
GRZ 0,2	25°-50°

WA 2	FH 10m
SD, PD, FD, TD	
GRZ 0,3	0°-45°

MI 3	II
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,4	30°-50°

MI 4	I
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,4	30°-50°



Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Art der Bauflächen Nutzung (§ 9 Abs. 1/1 BauGB und BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und deshalb nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) (Tischstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die in den Mischgebieten M1 und M2 sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Satz 7 und 8 BauNVO (Tischstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1/2 BauGB u. § 22-23 BauNVO) in den Bauflächen mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung öffentlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig (§ 23.4 BauNVO)
- Höhe der Bauflächen Anlagen Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der Bauflächen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der Bauflächen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte.
- Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1/4 BauGB)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen/Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind jeweils in den Bauflächen unterzuordnen. Sie sind durch Sträucher, Hecken, Rankgerüste oder Bäume gärtnerisch einzubinden.
- Besucherparkplätze können außerhalb des Bauflächen untergebracht werden.
- Festsetzungen einer Koppungsgrenze für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen, die der "Anrechnungsregelung" unterliegen, wird ausgeschlossen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Befestigung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gestrüpp (§ 9 Abs. 1/25 Abs. 4 BauNVO) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Satz 20 BauNVO) sind zu treffen. Die im B-Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Soweit für die innere Erschließung weiterer Wege erforderlich ist, ist der Kronbereich der Grobbäume freizuhalten.
- Auf den festgesetzten Standorten sind folgende Gehölze zu pflanzen:
 - Einzelbäume:
 - großkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Ahorn-Alees entlang der L1: HS 18-20, 4 x verpfl., z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - mittlerkronige Laubbäume als Befestigung der Planstraße A: HS 18-20, 4 x v., z.B. Vogelkirsche (Prunus avium), Birne (Prunus communis) Beach HIL
 - Baumstandorte:
 - Baumstandorte in Geh- und Fahrflächen sind vor Überfahren zu sichern und verkehrssicher- und vegetationsfähig auszubilden.
 - Von den im Plan dargestellten Baumstandorten (Ausnahme: Strassenbäume) kann in alle Richtungen um 50m abgeräumt werden.
 - Hecken:
 - die straßenseitige Einriedung der Ziergärten im allgemeinen Wohngebiet soll durch geschlossene Hecken erfolgen, z.B. Liguster (Ligustrum vulgare) und Buchsbaum (Buxus sempervirens). Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.
 - Strauchoffenlagen:
 - Die dargestellten flechtigen Pflanzungen sollen aus folgenden standortstimmlichen Gehölzen herangewählt werden: HS 18-20, z. B. Mandorle (Prunus amygdalus), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Wildbirne (Prunus pyramidalis), Holzapfel (Malus sylvestris), Weibdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre)
 - Sie können im hausnahen Bereich von WA1 und WA2 z. B. mit folgenden Ziersträuchern angereichert werden (Dürr- und Blütengehölze): Jasmin (Philadelphus coronaria), Flieder (Syringa vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Fetthenne (Amaranthus laevis), Liguster (Ligustrum vulgare), Strauch- und Kletterrosen.
 - Die als Parkflächen festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Sträuchern (Anteil 30 %) und Bäumen (Anteil 70 %) sowie Rosenbüschen zu gestalten und extensiv zu pflegen (2x jährlich Mahd). Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln erfolgt nicht. Hausnahe intensiv genutzte Flächen können nach Bedarf gemäht werden.
 - Anlage von Gehölzgruppen am Ortsrand An den gekennzeichneten Abschnitten sollen lockere Gehölzgruppen aus standortstimmlichen Sträuchern (Anteil 50 %) und einzelnen Grobbäumen entstehen. Der Gehölzrand ist buchtenförmig und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautraum (Breite 2-5m) anzulegen. Die Bäume sind unregelmäßig in Gruppen anzuordnen (pro angef. 400 qm Pflanzung 1 Grobbaum); HS 18-18, 3x, z. B. Stieleiche (Quercus robur), Eiche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus Avium) Strauchwahl siehe oben.
 - Die im Plan dargestellten flechtigen Gehölzgruppen sowie die Strauchbepflanzungen sollen nach Beginn der Bauarbeiten jeweils abschnittsweise für die jeweiligen Bauflächen innerhalb einer Vegetationsperiode erfolgen. Die übrigen Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach der Bebauung durchzuführen. Als Ersatz für entfallende Bäume sind im Gebiet mindestens 50 Grobbäume zu pflanzen.
 - Verkehrsmittel mit Motorantrieben bzw. gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBO M-V) Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit Granitgrabenpflaster oder Wäpflaster zu befestigen. Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes (Ausnahme entlang der L1) sind wassergebunden herzustellen.
 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 LBO M-V)
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer mit roten, rotgelben oder rotbraunen Fliesen in Anlehnung an RAL classic K3 Nr. 2001 rotorange, Nr. 2002 bitorange, Nr. 2013 perorange (kupferbraun) und Nr. 2011 braunrot oder als Gründach einzudecken.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können Gebäude, die maximal 7 m Giebelhöhe erreichen, auch in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, wobei die Firsthöhe von 8 m nicht überschritten werden darf.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind außer Satteldächern auch Flach-, Putz- und Tonnendächer mit Kleinschüttung, als Gründach sowie mit Metall- oder Pfannen-erddeckung, wie in 6.1 festgesetzt, zulässig.
 - Im Mischgebiet 2 sind an die in der Planzeichnung bezeichneten Standorten Turm- ausbauten möglich, die die Firsthöhe des Hauptkörpers bis zu einem Drittel über- rasen dürfen.
 - In den Mischgebieten M 1, 2 und 4 sind nur Sattel- und Putzdächer mit roter, rotgelber oder rotbrauner Flämendeckung in Anlehnung an RAL classic K3 Nr. 2001 rotorange, Nr. 2002 bitorange, Nr. 2013 perorange (kupferbraun) und Nr. 2011 braunrot sowie Schilfrohr- oder Gründach zulässig. Tonnendächer können genehmigungsfrei errichtet werden.
 - Großflächenfenster als Fremdwerbung, sofern größer als 1 qm, sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalpflege
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (DVB, Mäckerberg-Vorhaben Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde zu informieren und den Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde 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 Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Naturschutz
 - Die nach dem NatG M-V § 20 geschützten Biotope sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.
 - Die nach dem NatG M-V § 27 geschützte Allees entlang der Landstraße ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG	ERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 81-11 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 81.6 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
△	Einzelhäuser	
▽	Dachneigung	
FH	Firsthöhe	
0	Offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22-23 BauNVO
α	abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
↔	Hauptfahrdichtung	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Strassenbegrenzungslinie	
	Einfahrt	
	Anpflanzung von Bäumen (großkronig)	§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen (mittlerkronig)	
	Anpflanzung von Obstbäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzung von Hecken	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	Wasserfläche	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 12 Abs. 1 BauNVO
	Stellplatz	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Bau- gebieten oder des Masses der Nutzung	
	Satteldach	
	Walmdach	
	Krüppelwalmdach	
	Putzdach	
	Flachdach	
	möglicher Turmaufbau	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsgeber gemäß § 9 (1) Nr.21 BauGB	
	Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit	
	70m Immissionschutzgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
	entfallende Bäume	

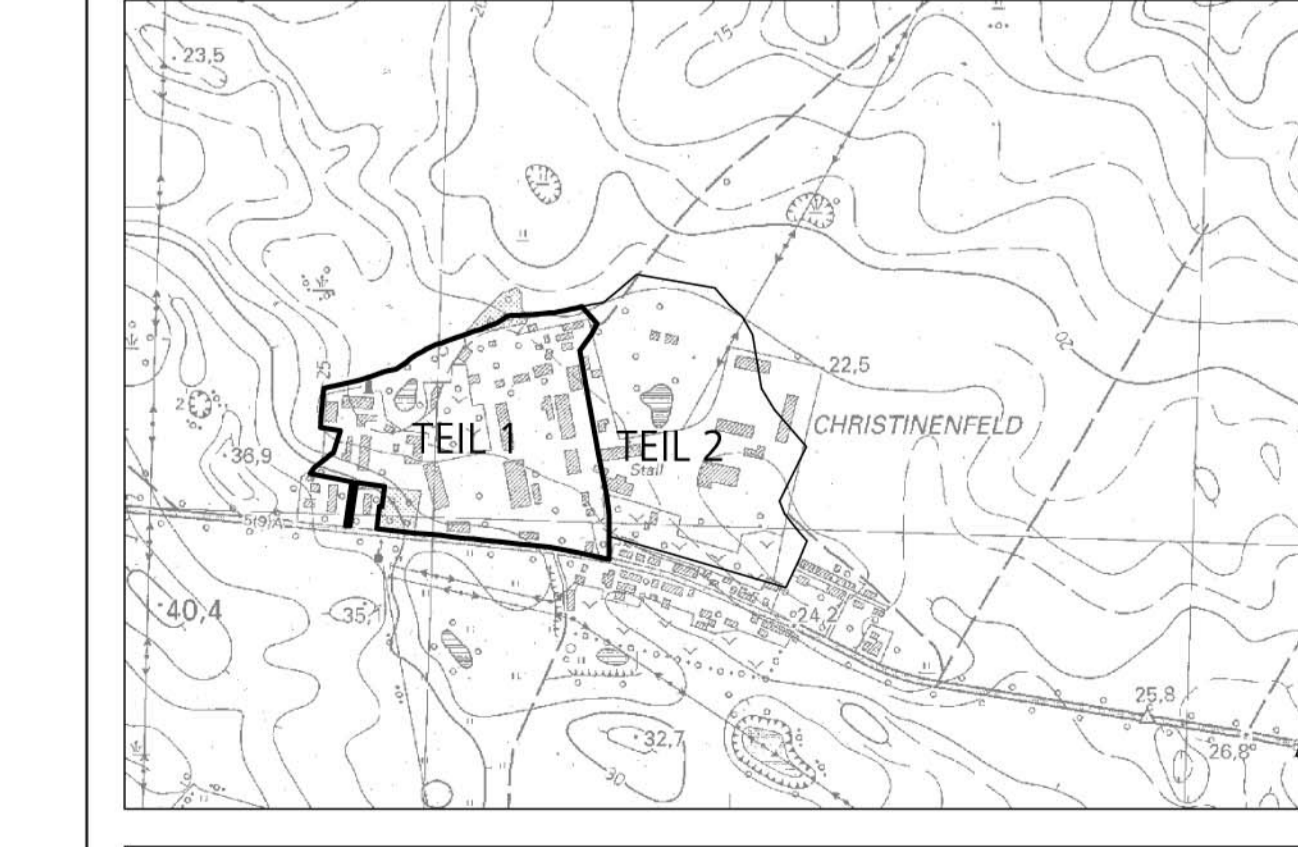
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Künftig fortzuführende bauliche Anlagen
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Planstraße (privat)
	Baumbestand
	Sichtfläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME nach § 20 gesetzl. geschützte Biotope und Geotope (NatG M-V (Nr.2 Kleingewässer und Nr. 4 Fachehölze)	§ 9 Abs.6 BauGB
	Kulturerbe	

Übersichtsplan M 1:10.000



SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.8 TEIL 1 "GUT CHRISTINENFELD"

TOP Landschaftsarchitekten BDLA, An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Fon 0451/79882-0, Fax 0451/79882-32
 Konstanze Gühr, Dipl.-Ing. BDA Stadtplanung & Architektur, Jürgen-Müllerweg-Str.3, 23566 Lübeck, Fon 0451/3981227