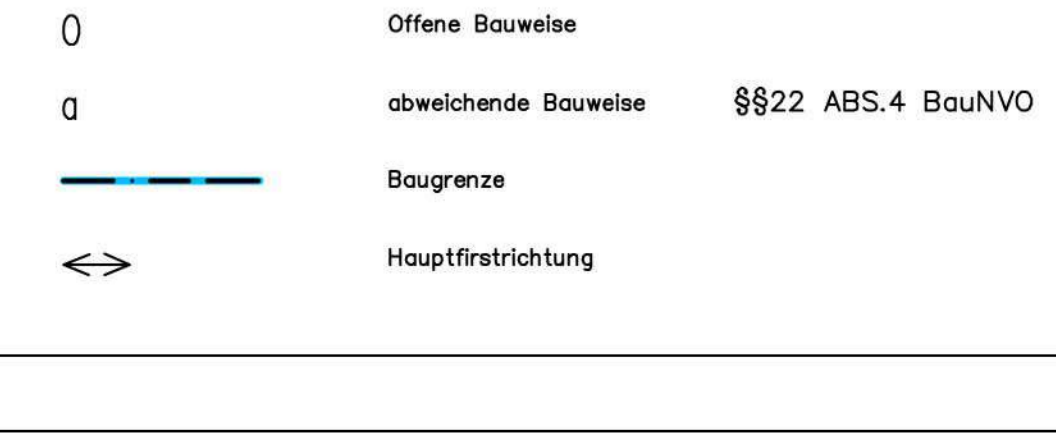
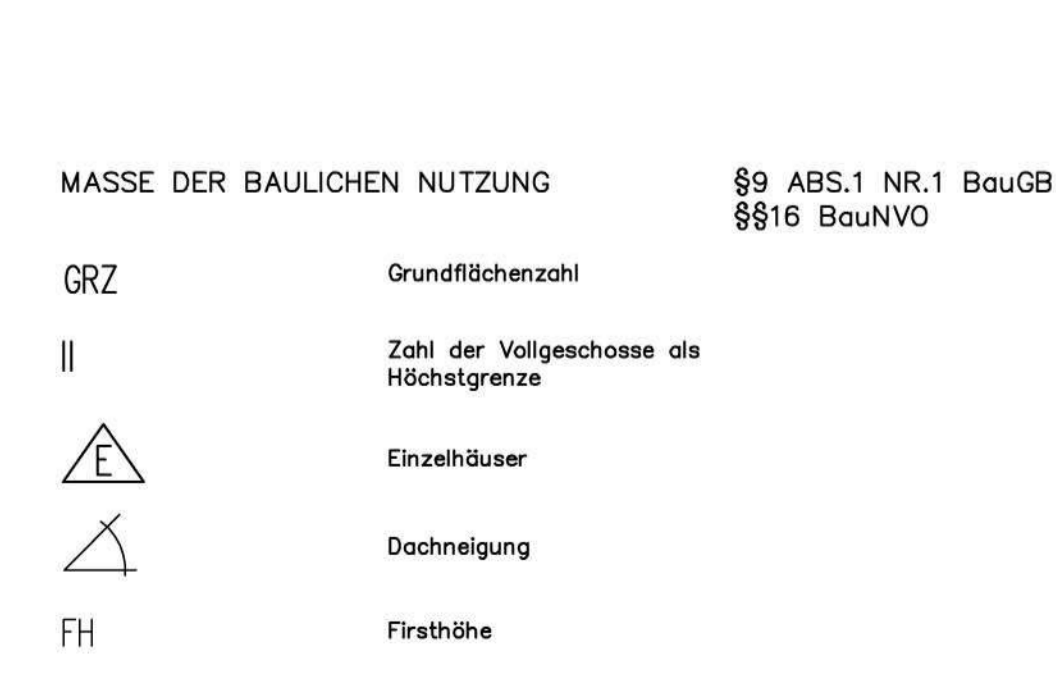
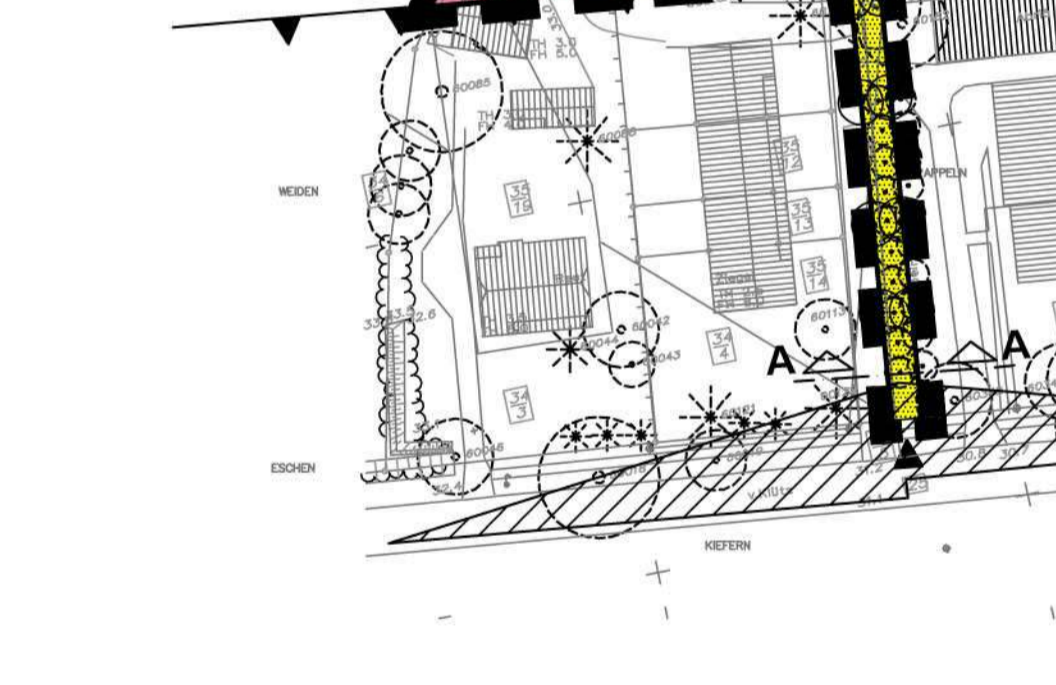
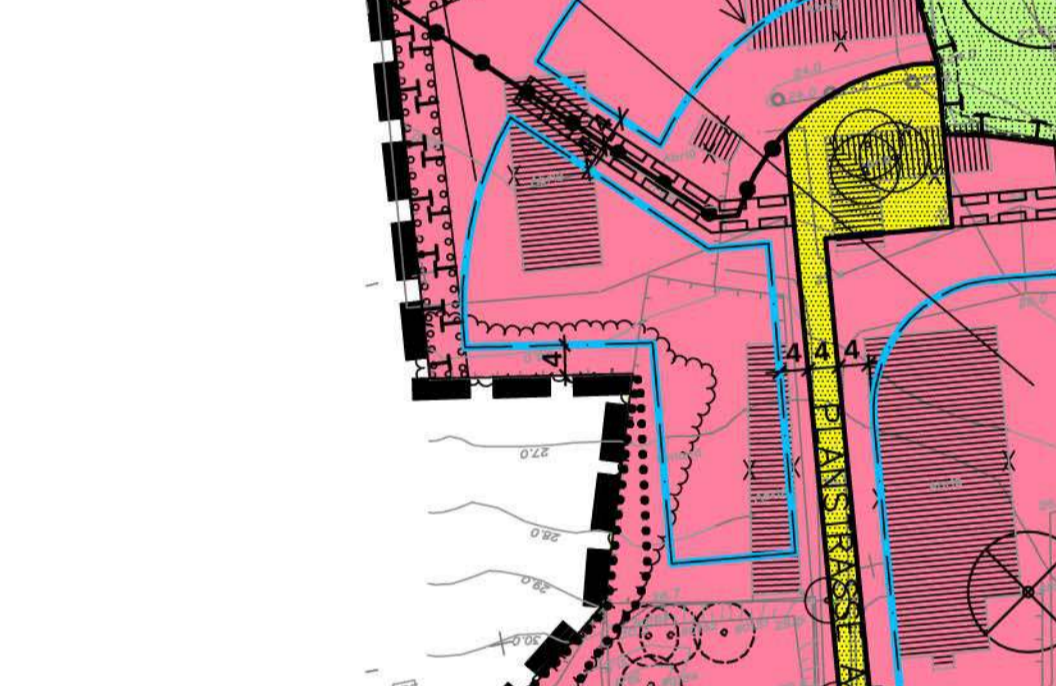
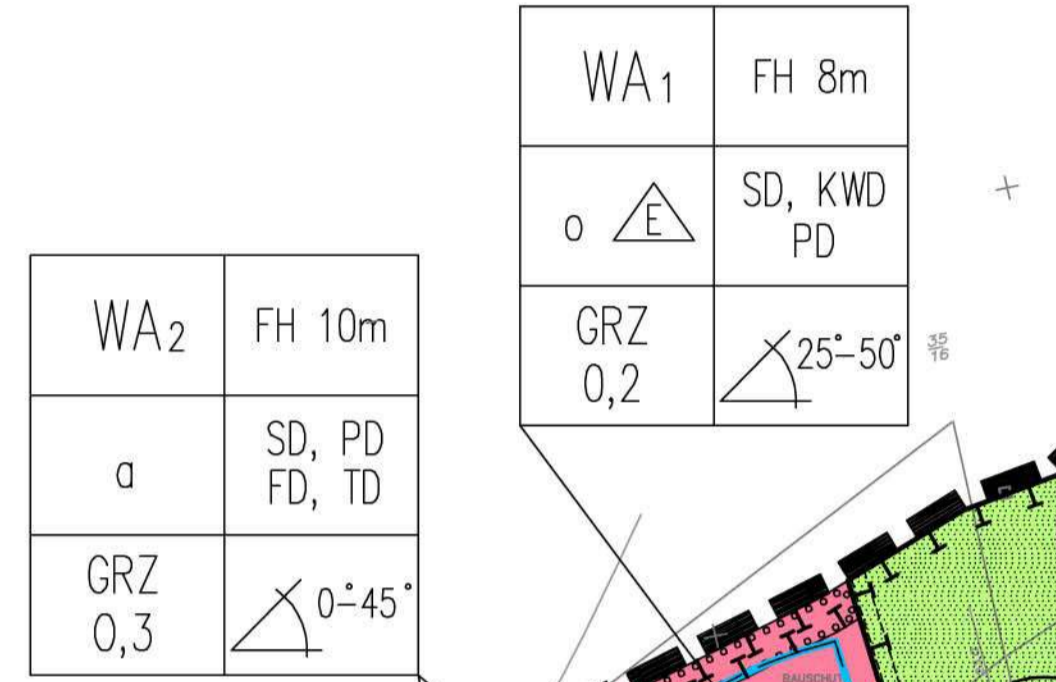
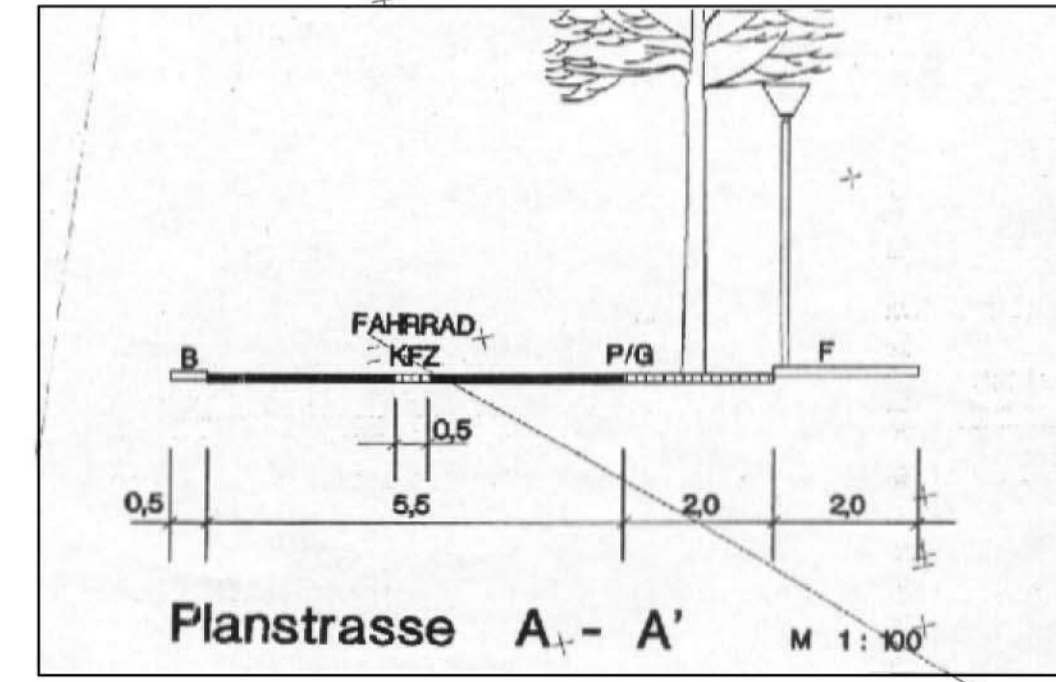


# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 TEIL 1 DER STADT KLÜTZ "GUT CHRISTINENFELD"

## 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°

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

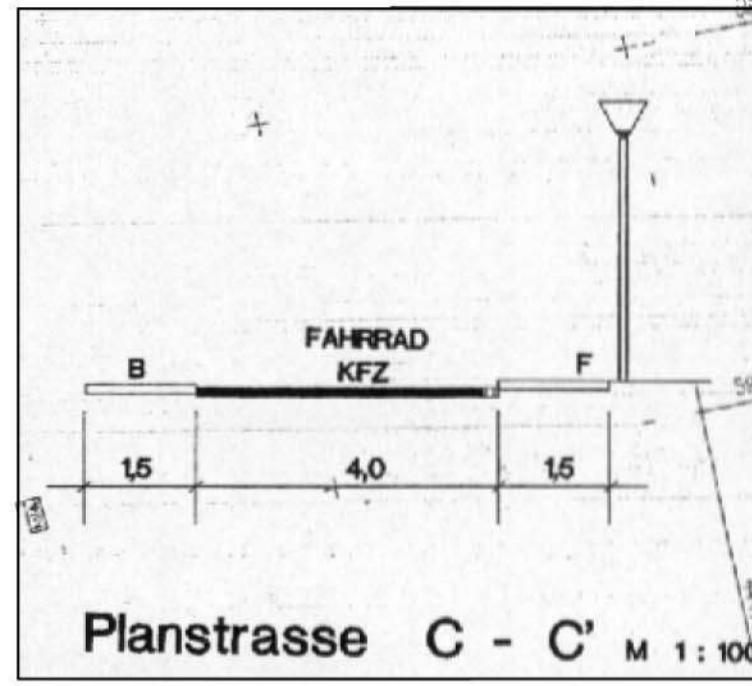
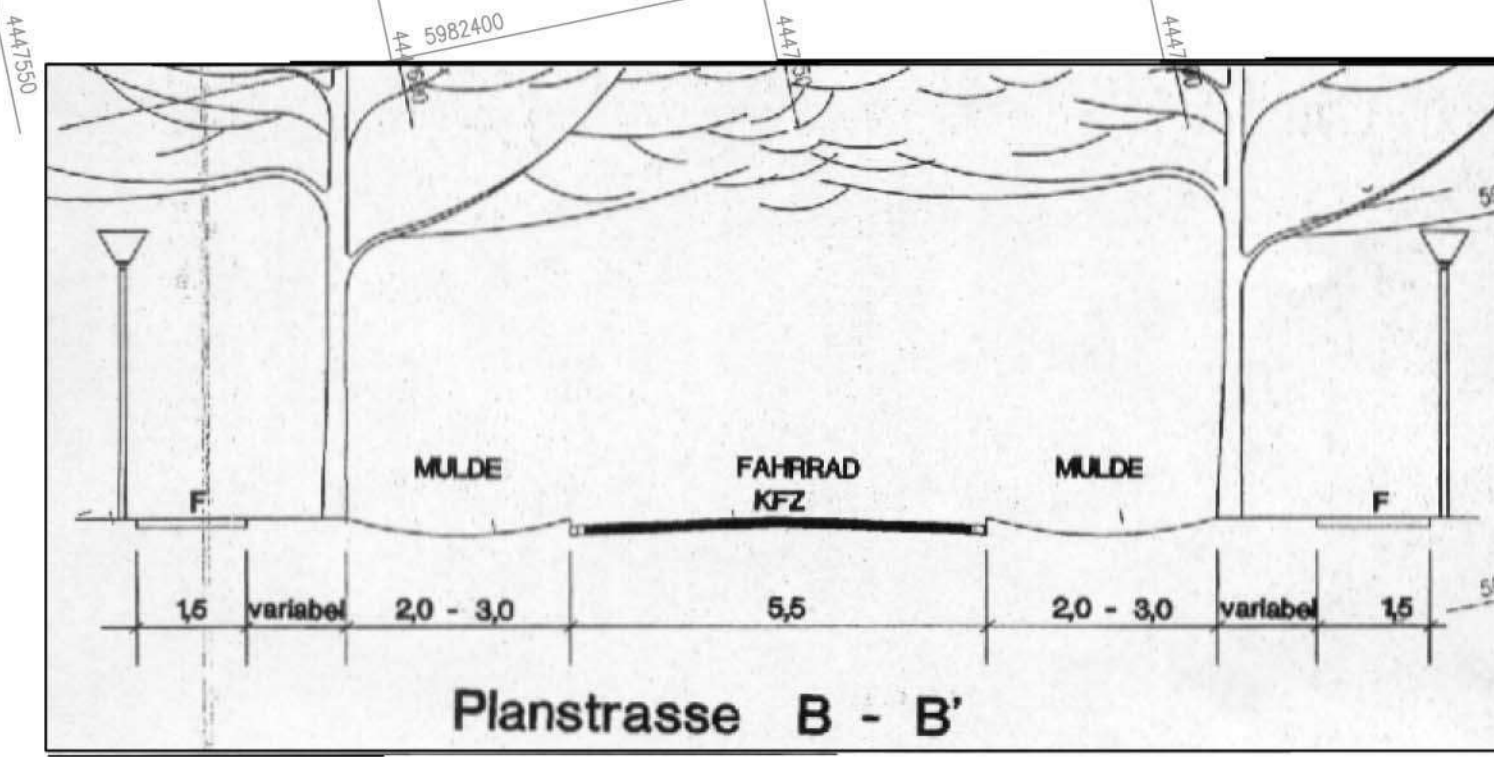
MI 2	I
SD, KWD, PD FH 15 m	
GRZ 0,2	30°-50°

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°



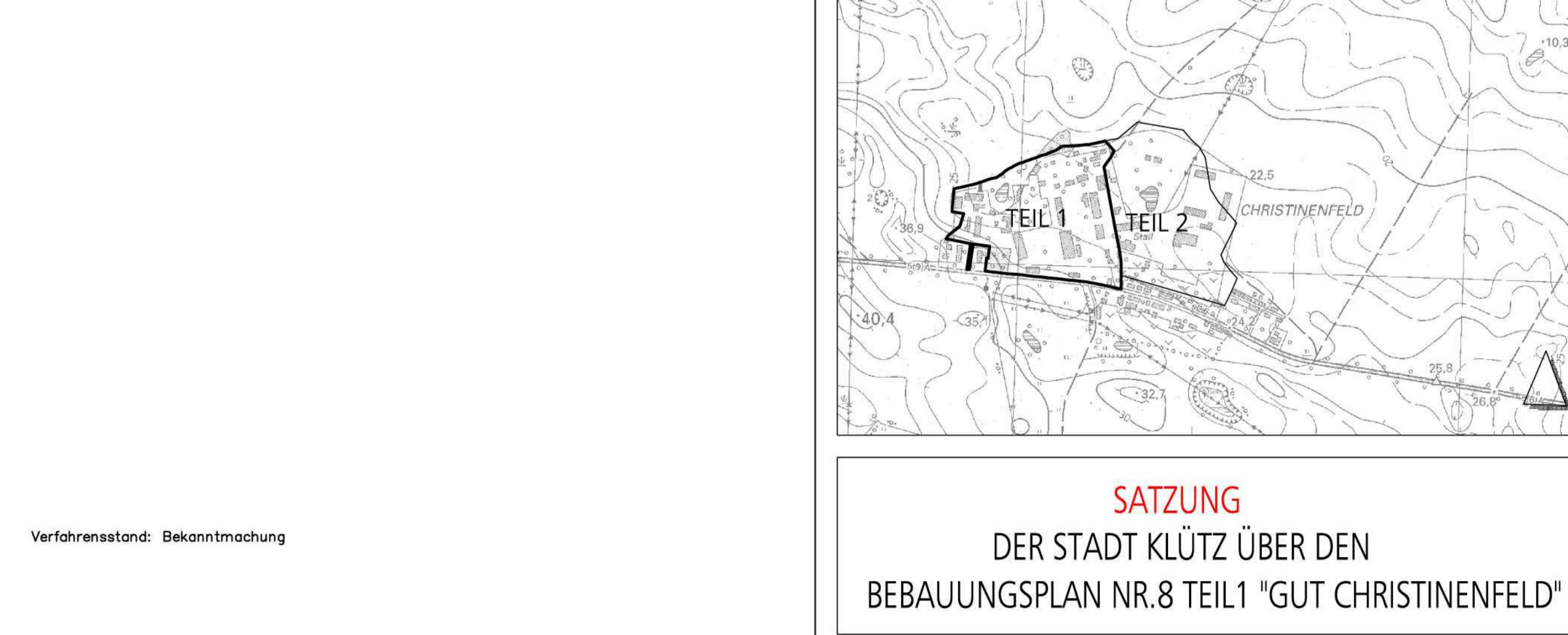
## Teil B - Text

### 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) (Parkstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Satz 7 und 8 BauNVO (Parkstellen 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 (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 beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. 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 unterzubringen. 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 Gesswässern (§ 9 Abs. 1/25 Abs. 4 B) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Neuland (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) 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 Kronenbereich der Großbäume freizuhalten.
- Auf den festgesetzten Standorten sind folgende Gehölze zu pflanzen:
  - Einzelbäume:
    - größere Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Ahorn-Weißbuche entlang der L1: HS 18-20, 4 x verpfl., z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
    - mittlere Laubbäume als Befestigung der Planstrasse A: HS 18-20, 4 x v., z.B. Vogelkirsche (Prunus avium), Birne (Prunus communis) Beacht! HIF
  - Baumstände:
    - Baumstände in Geh- und Fahrflächen sind vor Überfahrten zu sichern und verankerungs- und vegetationsfähig auszubilden.
    - Von den im Plan dargestellten Baumstandorten (Ausnahme: Strassenbäume) kann in alle Richtungen um 50m abgewichen werden.
  - Hecken:
    - die straßenseitige Einfrischung der Ziergärten im allgemeinen Wohngebiet soll durch geschlossene Hecken erfolgen, z.B. Liguster (Ligustrum vulgare) und Buchsbaum (Buxus sempervirens). Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.
  - Strauhpflanzen:
    - Die dargestellten röhrichtigen Pflanzen sollen aus folgenden standortstimmlichen Gehölzen herangezogen werden: HS 18-20, 2 x v., z.B. Hundrose (Rosa canina), Ibberrnell-Rose (Rosa pimpinifolia), Hornbuche (Cornus alba), Salweide (Salix alba), Hasel (Corylus avellana), Wildbirne (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Weibdorn (Cotoneaster monogyna), Felsenahorn (Acer campestre)
    - Sie können im Hausbereich von WA 1 und WA 2 z. B. mit folgenden Ziersträuchern angereichert werden (Dürr- und Blütengehölze): Jasmin (Philadelphus coronarius), Flieder (Syringa vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Felsenbirne (Amelanchier 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. Hausneben intensiv genutzte Flächen können nach Bedarf gemäht werden.
  - Anlage von Gehölzplantagen am Ortsrand An den gekennzeichneten Abschnitten sollen lockere Gehölzplantagen aus standortstimmlichen Sträuchern (Anteil 60 %) und einzelnen Großbäumen entstehen. Der Gehölzrand ist buchtenförmig und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautraum (Breite 2-3m) anzulegen. Die Bäume sind unregelmäßig in Gruppen anzuordnen (pro ungef. 400 qm Pflanzung 1 Großbaum), HS 18-18, 3x v., z. B. Stieleiche (Quercus robur), Eiche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium) Strauchwahl siehe oben.
  - Die im Plan dargestellten röhrichtigen Gehölzplantagen sowie die Strauchbaum-plantagen sollen nach Beginn der Bauphase jeweils abschnittsweise für die jeweiligen Bauflächen innerhalb einer Vegetationsperiode durchzuführen. Die übrigen Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach der Baubeginn durchzuführen. Als Ersatz für entfallende Bäume sind im Gebiet mindestens 50 Großbäume zu pflanzen.
- Verkehrsmittel mit Motorantrieben bzw. gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO) Verkehrsmittel mit Motorantrieben intensiv genutzte Plätze, Zufahrten und Stellplätze sind mit Granitsteinpflaster oder Wäpflaster zu befestigen. Fuß- und Radwege innerhalb des Gebietes (Ausnahme entlang der L1) sind wassergerichtet herzustellen.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauNVO)
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer mit roten, rotgelben oder rotbraunen Ziegeln in Anlehnung an RAL classic K3 Nr. 2001 rotorange, Nr. 2002 bitorange, Nr. 2013 periorange (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-, Putt- und Tonnendächer mit Kleinschüttung, als Gründach sowie mit Metall- oder Pfannen-eindeckung, wie in 6.1 festgesetzt, zulässig.
- In den Mischgebieten MI 1, 2 und 4 sind nur Satteldächer und Puttdächer mit roten, rotgelben oder rotbrauner Pfannenbedeckung in Anlehnung an RAL classic K3 Nr. 2001 rotorange, Nr. 2002 bitorange, Nr. 2013 periorange (kupferbraun) und Nr. 2011 braunrot oder als Gründach zulässig. Tonnendächer können genehmigungsfrei errichtet werden.
- Großflächenflächen als Fremdwerbung, sofern größer als 1 qm, sind nicht zulässig.

### Nachrichtliche Übernahme

- Denkmalfpflege
  - 1.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (DVB, Mackendorf-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.
  - 1.2 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 eventual auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Naturschutz
  - 2.0 Naturschutz
  - 2.1 Die nach dem NatG M-V § 20 geschützten Biotope sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.
  - 2.2 Die nach dem NatG M-V § 27 geschützte Alleie entlang der Landstraße ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.



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

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch AA3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

TOP: Landschaftsarchitekten BDLA, An der Untere 17, 23552 Lübeck, Fon 0451/79882-0, Fax 0451/79882-22