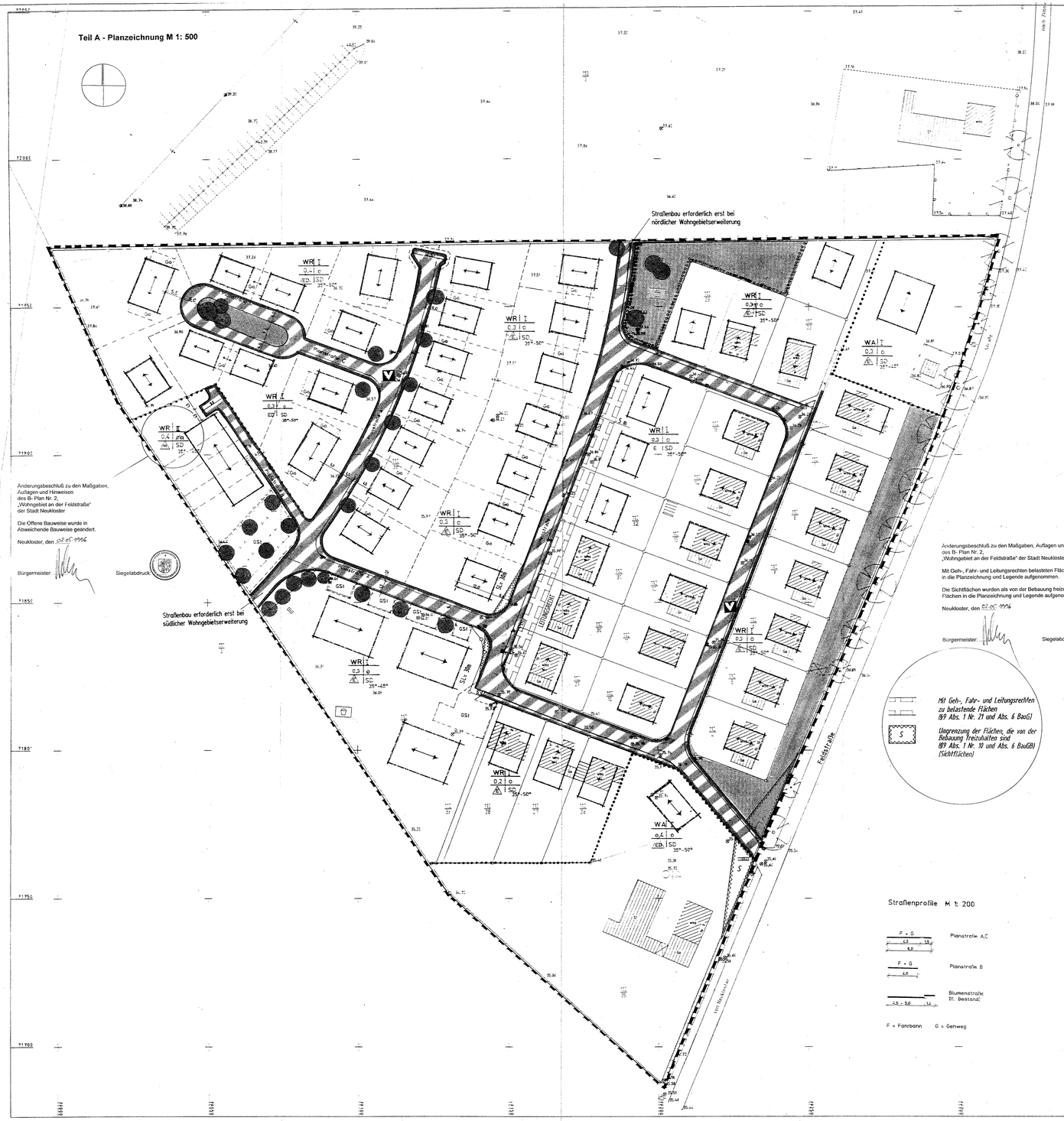
Teil A - Planzeichnung M 1: 500



Änderungsbeschluß zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen des B- Plan Nr. 2, „Wohngebiet an der Feldstraße" der Stadt Neukloster

Die Offene Bauweise wurde in Abweichende Bauweise geändert.

Neukloster, den 02.05.1996

Bürgermeister: Siegelabdruck:

Änderungsbeschluß zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen des B- Plan Nr. 2, „Wohngebiet an der Feldstraße" der Stadt Neukloster

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wurden in die Planzeichnung und Legende aufgenommen.

Die Sichtflächen wurden als von der Bebauung freizuhaltende Flächen in die Planzeichnung und Legende aufgenommen.

Neukloster, den 02.05.1996

Bürgermeister: Siegelabdruck:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauG)

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

Straßenprofile M 1: 200

F = Fahrbahn G = Gehweg

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
V	Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN

	Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Spielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)

LANDSCHAFTSSCHUTZ

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 (5) BauNVO)
SD	Satteldach
45°	Abdrehneigung

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN

	Straßenrampe
	Schacht
	Straßeneinlauf
W	Wasserschieber
	Hydrant
	Leitungsmast
	Schaltkasten
	Baum

Trinkwasserschutzzone
Der Bebauungsplan befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

Teil B
Text

1. Art der baulichen Nutzung

1 Allgemeine Wohngebiete
1.1 In allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Nebenanlagen
2.1.1 Im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Flurstücke 112/26; 112/27, 112/28 und 112/35, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gärtenhäuschen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m² §14 (1), in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO.

2.2 Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt

2.2.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nach § 23 (5) BauNVO zulässig, sofern in der Planzeichnung keine andere Festsetzung getroffen ist (§ 9 (1) Nr. 4 Bau-GB).
2.2.2 Auf den festgesetzten Flächen für Garagen sind auch offene- bzw. Carportstellplätze zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 Bau-GB)
2.2.3 Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind auch Gemeinschaftscarport- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 Bau-GB)
2.2.4
Die sechs nordwestlichen, dem Reihenhaus zugewandten, Gemeinschaftsstellplätze wenden zugunsten des Reihenhauses an der Planstraße C errichtet.
Die sechs gegenüberliegenden, der Planstraße B zugewandten, Gemeinschaftsstellplätze werden in öffentliche Stellplätze umgewandelt.

Ergänzungen in Kursivschrift lt. Änderungsbeschluß zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

2.3 Höhenlage

2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) bei eingeschossigen Gebäuden wird mit 3, 50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
2.3.2 Die Angaben über die Höhenlage von baulichen Anlagen ohne Hanglage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte. Soweit im Bebauungsplan nichts anders festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0, 50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
2.3.3 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0, 70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 und 25b Bau-GB).
Die von der Bebauung und den Fahrverkehr behindernden Bewuchs freizuhaltenden Flächen bei Wendeanlagen beträgt allseitig 1,0 m über die Straßenbegrenzungslinie hinaus.

3. Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

3.1 Pflanzbindungen
Innerhalb der im Teil A An den im Plan gekennzeichneten Stellen mit Pflanzbindung von Bäumen sind ~~einheimische Laubbäume~~ Schattenbäume oder Rotblom oder Feldahorn oder zu pflanzen. Im Bereich der Grünriesel der Planstraße D sind auch Linden zulässig.

Innerhalb der im Teil A gekennzeichneten Flächen sind im Bereich des Spielplatzes ist als Landschaftsrasen zu gestalten.

Streichungen und Ergänzungen in Kursivschrift lt. Änderungsbeschluß zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

~~4. Besondere bauliche Vorkehrungen~~

~~Die der Feldstraße zugewandten Räume der Wohngebäude sind durch baulichen Maßnahmen an Wänden, Decken, Türen und Fenstern so auszustatten, daß ein Schallpegel erreicht wird, der die über im WR- Gebiet über WR- Gebiet gemäß DIN 18005 zulässigen Lärmimmissionen innenwohnenden Schallimmissionen mindert. (§ 9 (1) 24 Bau-GB).~~

Streichungen lt. Änderungsbeschluß zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

4. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

4.1 Leitungsrechte:
Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis des Zweckverbandes Wismar, Sitz Lübow, unterirdische Schmutz- und Regenwasserleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Ergänzungen in Kursivschrift lt. Änderungsbeschluß zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 (4) Bau-GB, § 83 (3) Bauordnung für Mecklenburg- Vorpommern (BauO).

5. Dächer
Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50 ° zulässig, soweit in der Planzeichnung nichts anders festgesetzt worden ist. Dächer sind als ziegelgedeckte Dächer zu erstellen. Dachneigungen sind jeweils gleichbleibend bis zum First auszubilden.
Dachpfannen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichartigen Baumaterialien herzustellen.
Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0, 30 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis 0, 50 m zulässig.

Nicht zulässig sind:
- Hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder ähnliches)
- kleinteilgere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

7. Fenster
Fenstergliederungen (mehrflügig) sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,8 m² erforderlich.

8. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind als mit laseierenden Holzschutzmitteln oder Farbe behandelte Holzzäune mit Latzung auszuführen.
Die Höhe der Einfriedungen darf im Vorgartenbereich 0,80 m und im Gartenhofbereich 1,60 m bis zu einer Tiefe von max. 3, 00 m nicht überschreiten.
Die Einfriedungen sind zu begrünen.

9. Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche Maßnahmen gem. Ziffer 6 zu verdecken oder im Gebäude zu integrieren.

10. Gestaltung der Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen und Zugängen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster und Platten aus den genannten Materialien. Die Ausbildung dieser Flächen hat als wasserdurchlässiger Belag zu erfolgen, der eine Versickerung des Regenwassers ermöglicht (Fugenbreite und Art der Ausführung).

11. Garagen, Carport
Garagen von freistehenden Einfamilienhäusern sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude herzustellen.

Rechtsgrundlagen

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung Neukloster vom 31.01.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet an der Feldstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.12.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.12.1992 bis zum 19.01.1993 / und durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung am 21.12.1992 erfolgt.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

2. BEKANNTMACHUNG
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

3. BÜRGERBETEILIGUNG
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.05. 1993 durchgeführt worden.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

4. VORZEITIGE BETEILIGUNG
Die Stadtvertretung zweimen. Träger öffentlicher belange sinc mit Schreiben vom: 07.07.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

5. ENTWURFS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die Stadtvertretung hat am 25.10.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

6. BEKANNTMACHUNG
Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.11.1993 bis zum 17.12.1993 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Die öffentliche Auslegung ist mit dem hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.11.1993 im Kreisanzeiger Wismar.
- Bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von 01.11.1993 bis zum 17.12.1993 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

7.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescinnigt; hinsichtlich der ageschnigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur proo erfolgte, da die rechtsverbeodliche Fixkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht angelehnt werden.

Wismar, den

Stempel:

.....
Im Auftrag

8.
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.01.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

9.Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Neukloster, den

Siegelabdruck

Bürgermeister:

Daher nahen der Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.v.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

10.Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.1994 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 31.01.1994 gebilligt.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.6.1994, Az: 610-04-(2) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
610.-912 -
01.10.24(2)

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Stadtvertretung vom 28.10.1994 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.94 Az: 610-04-(2) bestätigt.
610 -912 -
04.07.4(2)

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neukloster, den 02.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan Neukloster: den auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.05.1996 in O.E. (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) -bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang -o ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiser auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.5 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist am 04.05.1996 in Kraft getreten.

Neukloster, den 04.05.1996 Siegelabdruck: Bürgermeister: .....

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 2 - Neukloster

"Wohngebiet an der Feldstrasse"

Änderungsbeschluss zu den Maßgaben, Auflagen und Hinweisen vom 28.08.1995

Begrannt durch die Feldstraße im Südosten, die Kleingartenanlage im Südwesten und Ackerflächen im Norden.