

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnbebauung Feldstraße/ Gartenstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (WA) and Description (Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (GRZ, I, FH) and Description (zulässige Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt).

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (o, DN, ED, dashed line) and Description (offene Bauweise, zulässige Dachneigung, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (solid line, orange box, P box) and Description (Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze).

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (line with circles) and Description (Trinkwasserleitung, unterirdisch).

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (green box, parking symbol, house symbol) and Description (Grünfläche, Parkanlage, öffentlich, Hausgarten, privat).

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

Table with 2 columns: Symbol (green circle) and Description (Erhalten von Bäumen).

Sonstige Planzeichen

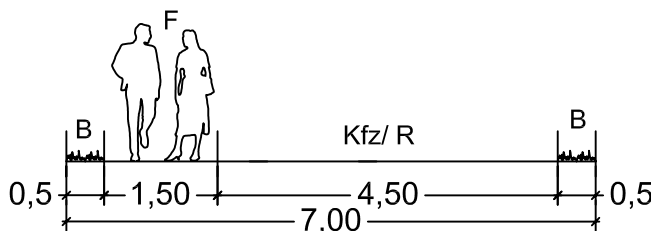
Table with 2 columns: Symbol (thick black line, dashed line, wavy line) and Description (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar, Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind).

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Symbol (hatched box, solid line, dashed line, cross, dimension line, wavy line, dashed line with triangles, circle) and Description (vorhandene bauliche Anlagen, vorhandene Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, vorgeschlagene Parzellierung, künftig fortfallend, Bemaßung in m, Böschung, Schnittlinie, Kronenumfang zu erhaltender Bäume).

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m
Schnitt A - A, B - B



Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für die "Wohnbebauung Feldstraße/Gartenstraße", begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung der Gartenstraße (B-Plan Nr. 6) sowie im Nordwesten und Nordosten durch Kleingärten, umfassend Teilflächen der Flurstücke 19/7, 20/9, 20/15, 21 und das Flurstück 22/6, Flur 6, Flurstück 73/8 (teilw.), Flur 2, Flurstück 4/2 (teilw.), Flur 3, Flurstück 111/3 (teilw.) und 117/4 (teilw.), Flur 7 der Gemarkung Neukloster, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe darf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupteinschließung dienenden fertiggestellten Planstraße.
- 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12,14 u. 23 BauNVO)

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist außer im Vorgartenbereich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudezufahrt.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 450 m² je Einzelhaus und mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstuckseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u 25, Abs. 6 sowie § 202 BauGB)

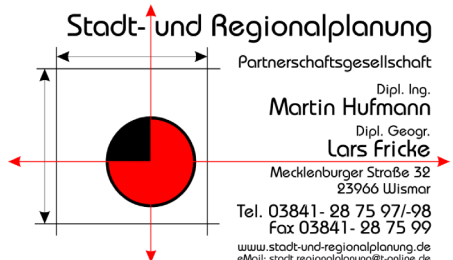
- 7.1 Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagierungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - 7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - 7.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - 7.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
 - 7.5 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum oder ein sonstiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.6 Die öffentliche Grünfläche ist als parkartige Grünfläche zu entwickeln. Es ist eine Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gruppenweise ist eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern auf max. 20 % der Fläche vorzunehmen.
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
- 8.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - 8.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - 8.3 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.
 - 8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - 8.5 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt f. innere Verwaltung M-V; Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Juli 2007



Verfahrensvermerke:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 16.04.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 27.12.2007 erfolgt.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 07.01.2008 beteiligt worden.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 3. Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 und den Entwurf der Begründung dazu am 10.12.2007 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 11.02.2008 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von edermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.12.2007 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Wismar, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

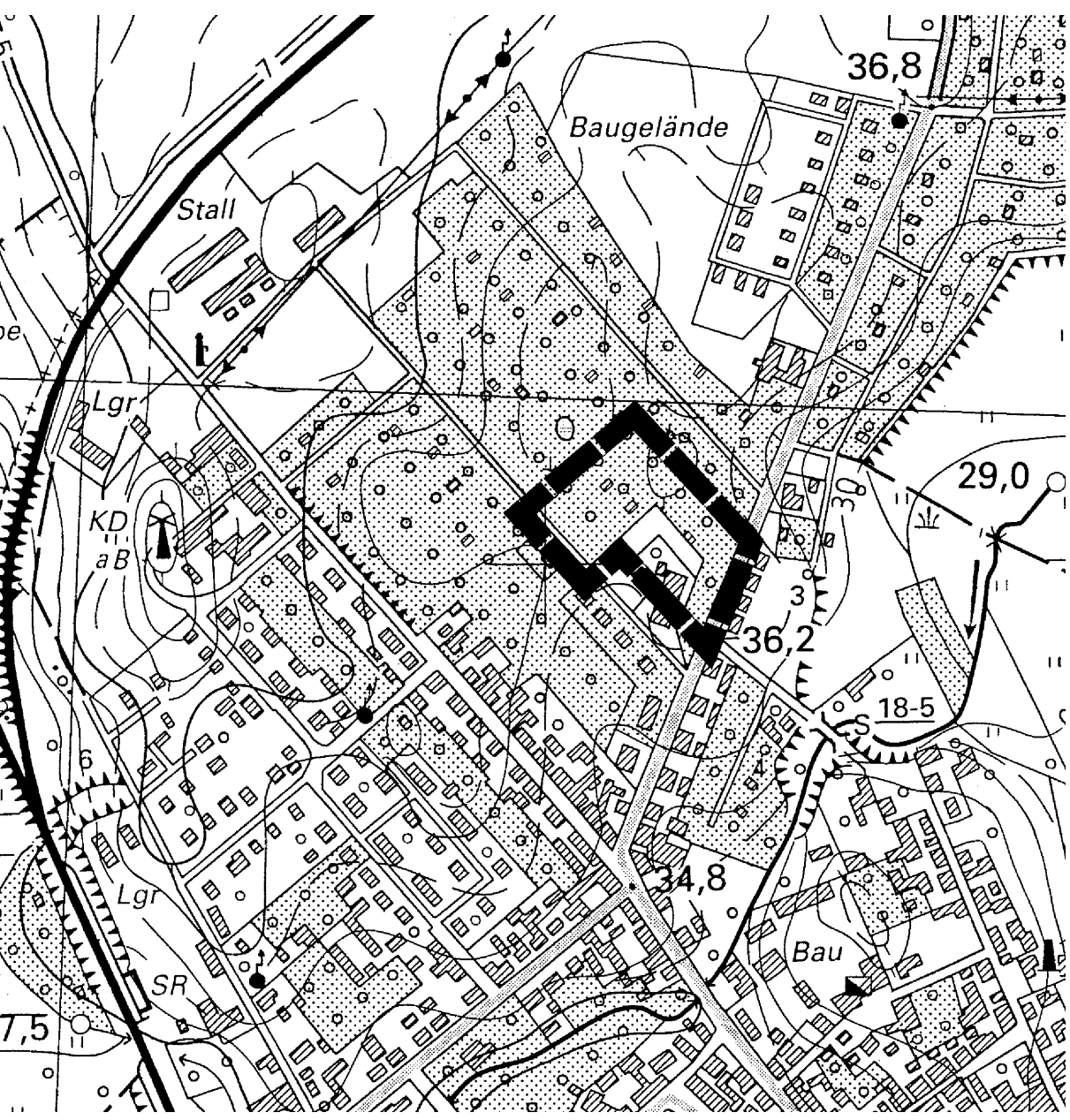
- 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 8. Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14.04.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 9. Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
- Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 25.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 25.4.2008 in Kraft getreten.
- Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für die "Wohnbebauung Feldstraße/Gartenstraße"

begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung der Gartenstraße (B-Plan Nr. 6) sowie im Nordwesten und Nordosten durch Kleingärten, umfassend Teilflächen der Flurstücke 19/7, 20/9, 20/15, 21 und das Flurstück 22/6, Flur 6, Flurstück 73/8 (teilw.), Flur 2, Flurstück 4/2 (teilw.), Flur 3, Flurstück 111/3 (teilw.) und 117/4 (teilw.), Flur 7 der Gemarkung Neukloster