

# Satzung der Stadt Neukloster

## Text (Teil B)

### Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

1.1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

2.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt der angrenzende Gehweg der Straßenverkehrsfläche.

2.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

#### 3. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1. Für die 6 zu pflanzenden Bäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns der Planstraßen B wird die Art Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Qualität Hochstamm mit Ballen 16-18, festgesetzt.

3.2. Für die 184 m<sup>2</sup> flächige Begrünung des Straßenbegleitgrüns der Planstraße A werden zu 80 % Bodendeckerrosen, 3 St/m<sup>2</sup>, zu 10 % Krummholzkiefer (*Pinus mugo mugo*), 1 St/m<sup>2</sup>, Qualität Containerware 40-50 und zu 10 % Eifenbeinster (*Cytisus praecox*), 2 St/m<sup>2</sup>, Qualität mit Topfballen 40-60 festgesetzt.

3.3. Entlang des Zaunes von 80 m Länge wird wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), 1 St/2m, Qualität mit Topfballen 3-4 Tr festgesetzt.

3.4. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen ist eine Bepflanzung und Einfriedung über 0,70 m, bezogen auf das Straßenniveau, unzulässig.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1. Für die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden 9 Stieleichen (*Quercus robur*) der Qualität Hochstamm mit Drahtballen 14-16 und 9 gewöhnliche Kiefern (*Pinus sylvestris*) der Qualität mit Ballen 125-150 festgesetzt.

4.2. Die flächige Begrünung einschließlich der Böschung wird auf anstehendem Boden ohne Ansaat der standorteigenen Entwicklung überlassen. Jegliche Nutzung und Pflege ist unzulässig.

#### 5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. Für die 3 Bäume im Bereich des Anpflanzgebots wird die Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität Hochstamm mit Drahtballen 16-18 festgesetzt.

5.2. Für die Strauchpflanzungen im Bereich des Anpflanzgebots werden auf 278 m<sup>2</sup> in wahlweiser Mischung die heimischen Arten Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundrose (*Rosa canina*), Zaubrose (*Rosa rubiginosa*), Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) in der Qualität Str. 60-100, Ginster (*Cytisus scoparius*) in der Qualität mit Topfballen 60-80 und Holzbirne (*Pyrus piraster*) in der Qualität Str 100-150 der Menge 1 Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Pflanzenweisung: Großsträucher in der Mitte, Blütensträucher an den Rand

#### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1. Zur Sicherung eines geradlinigen Zugangs der Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Ausbildung einer Zufahrt zu den Grundstücken im Bereich des Verkehrsgrüns und der Parkflächen zulässig.

6.2. Im Bereich der Planstraße A sind zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Wohnhäusern geschlossene Garagen nicht zulässig.

#### Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBauO M-V

1. Die Dachneigung ist nur bis maximal 35° zulässig.

2. Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.

3. Fenster und Türen mit imitierten Sprossen und Butzenscheiben sind nicht zulässig.

#### Textliche Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

3. Sachverhalte, die eine Altlast oder altlastverdächtige Fläche begründen könnten, sind dem Umweltamt, Sachbereich Altlasten, des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Das trifft insbesondere für Altablagerungen und Altstandorte zu.

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

----- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

□ Straßenverkehrsflächen

□ Straßenbegrenzungslinie

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Öffentliche Parkfläche / Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

— oberirdisch, Bestand

— unterirdisch, Bestand

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

□ Grünflächen, öffentlich

□ Park

□ Naturbelassene Grünflächen

□ Verkehrsbegleitgrün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

□ Umgrenzung für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

○ Anpflanzen von Bäumen

○ Anpflanzen von Sträuchern

□ Anpflanzen von Kletterpflanzen

○ Erhalten von Bäumen

○ Erhalten von Sträuchern

□ Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

○ Anpflanzen von Bäumen

○ Anpflanzen von Sträuchern

□ Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen zum Erhalten von Sträuchern

○ Erhalten von Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Stellflächen und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

□ Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 19 BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

#### Planzeichen ohne Normcharakter

DN Dachneigung

— Flurstücksgrenzen

55 Flurstücksnummern

x 4,50 Höhenpunkte

□ Böschungen

□ Vorhandene Gebäude

× Künftig fortfallend

□ Sichtdreiecke

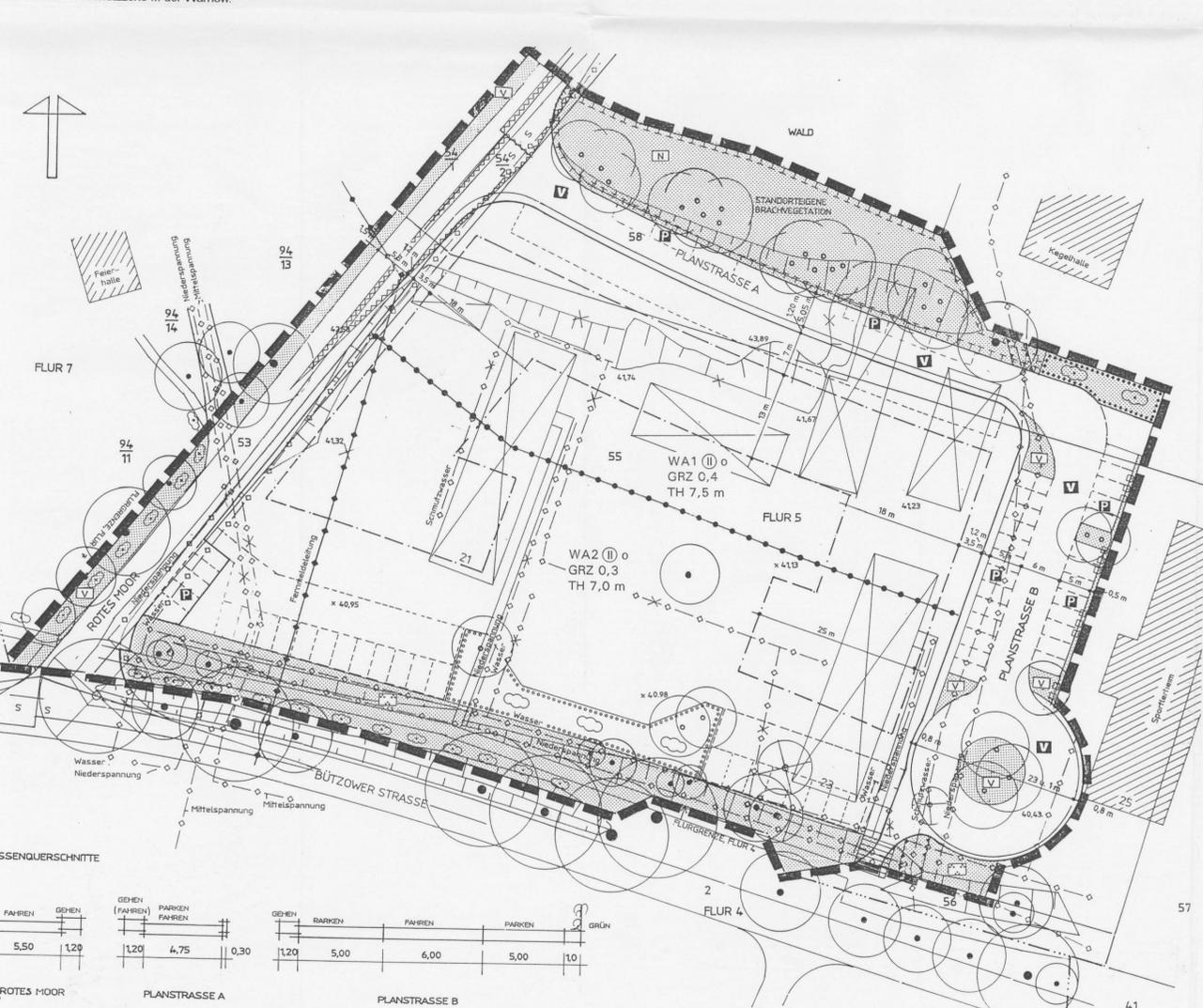
## Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung: Neukloster

Flur: 5

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, erstellt vom Vermessungsbüro L. Bauer am 16.10.1997

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.



#### STRASSENQUERSCHNITTE



ROTES MOOR PLANSTRASSE A PLANSTRASSE B

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) in der zuletzt gültigen Fassung gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Neukloster für die Wohnbebauung am Waldstadion, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) erlassen:

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.01.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 11.11.1997 erfolgt.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 07.07.1998 durchgeführt worden

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 28.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 09.11.1998 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

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

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den ..... Siegel Katasteramt

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

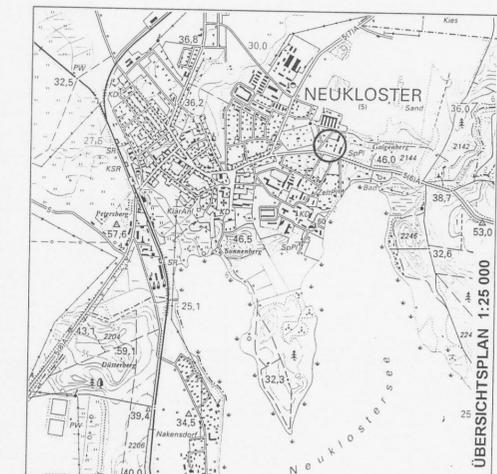
Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

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

Neukloster, den ..... Siegel Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Neukloster, den 6.11.1999 Siegel Bürgermeister



## Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnbebauung am Waldstadion“

Februar 1999