

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnbebauung hinter der Gartenstraße"

Verfahrensvermerke

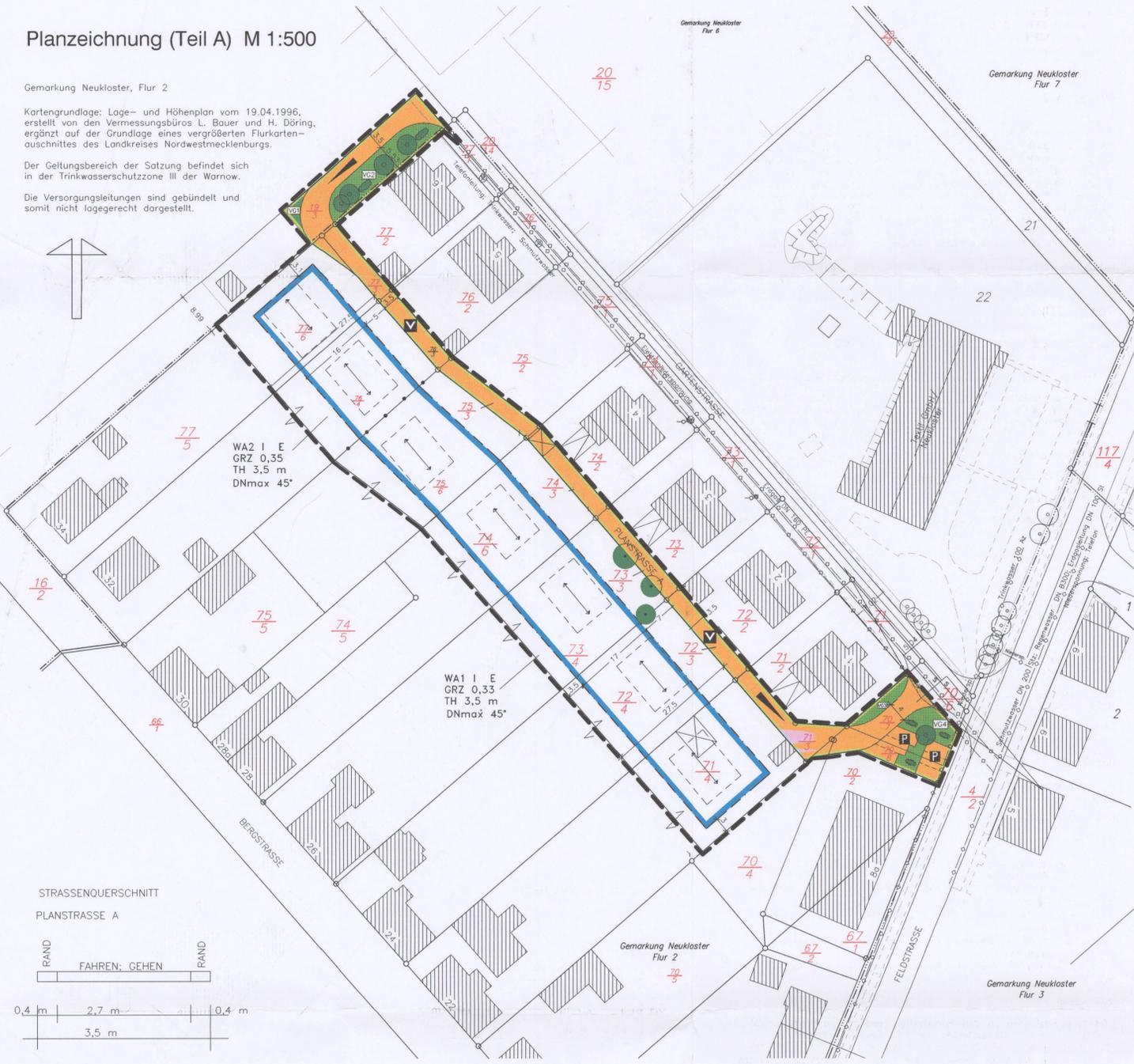
Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster, Flur 2

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 19.04.1996, erstellt von den Vermessungsbüros L. Bauer und H. Döring, ergänzt auf der Grundlage eines vergrößerten Flurkartenausschnittes des Landkreises Nordwestmecklenburgs.

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

Die Versorgungsleitungen sind gebündelt und somit nicht lagegerecht dargestellt.



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) (BGBl. I. S. 58).

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.07.2000 und Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neukloster für die Wohnbebauung hinter der Gartenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Je Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO
3.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die bestehende angrenzende Straßenfläche.
3.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
3.3. Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der überbauten Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Ökopflaster oder Feldsteinpflaster herzustellen. Versiegelnde Materialien sind unzulässig.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
Das Verkehrsbegleitgrün wird wie folgt festgesetzt:
VG1 Rasen
VG2 1. Reihe heimischer Sträucher in 3 Reihen der Qualität Str. 60-100 im Abstand von 1 m:
Reihe am Vornhaus: Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Reihe in der Mitte: Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Reihe an der Straße: Zaubrose (*Rosa rubiginosa*), Bibernellose (*Rosa pimpinellifolia*),
2. 4 Bäume der Art Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität mB 16-18.
VG3 Rosen
VG4 1. Randstreifen zu den Parkstreifen jeweils 1 m breit, zur Straße jeweils 2 m breit: Bodendecker der Art Kriechschneebere (*Symphoricarpos chenaultii* "Hancock") in der Qualität m B 40-60, 2 St./qm, in der Mitte Sträucher der Arten Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schneeball (*Viburnum opulus*) zu gleichen Teilen der Qualität 60-100, 1 St./qm
2. Ein Baum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität mB 16-18.

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostzeitung erfolgt.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG erfolgt.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach Abs. 1 Satz 1 BauGB am 14.09.1999 durchgeführt worden.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 19.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme herangezogen worden.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 21.02.2000 die Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2000 bis zum 21.06.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2000 durch Ausdruck in der Ostzeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

7. Der kostenmäßige Bestand an 1:500 ist als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt die Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 24.04.01 Kostenträger

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.07.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 11 ist gemäß § 248 Abs. 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) des Landes M-V am 10.10.2000 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 09.11.2000 AZ IV/61.02 zu erklären, dass er keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

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

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur 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 22.01.2001 durch Ausdruck in der Ostzeitung ortsüblich bekanntgegeben 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 wie auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 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 23.01.2001 in Kraft getreten.

Neukloster, den 24.01.2001 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB

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
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß
DNmax Maximale Dachneigung gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Bauweisen, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkflächen
Verkehrsberuhigter Bereich
Richtungsverkehr

Grünflächen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB
VG1 Straßenverkehrsgrün

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Sichtdreiecke
Hauptfistrichtung gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
Bestand unterirdisch

Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Vorhandene Gebäude
Künftig fortfallend
Zusammengehöriges Grundstück

* Änderung in Tilgung der mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.11.2000 angeführten Mängel

Örtliche Bauvorschrift

- gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
 - Dächer
- Die Dacheindeckungen der Wohngebäude ist nur mit Tondachziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun und in Anthrazit zulässig.

Textliche Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnte von der geplanten Maßnahme ein Bodendenkmal tangiert werden. Um die Maßnahmen nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es daher erforderlich, dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V und der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig und frühestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Werden unvermittelt Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Sachverhalte, die eine alltagsverständliche Fläche begründen könnten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnbebauung hinter der Gartenstraße"