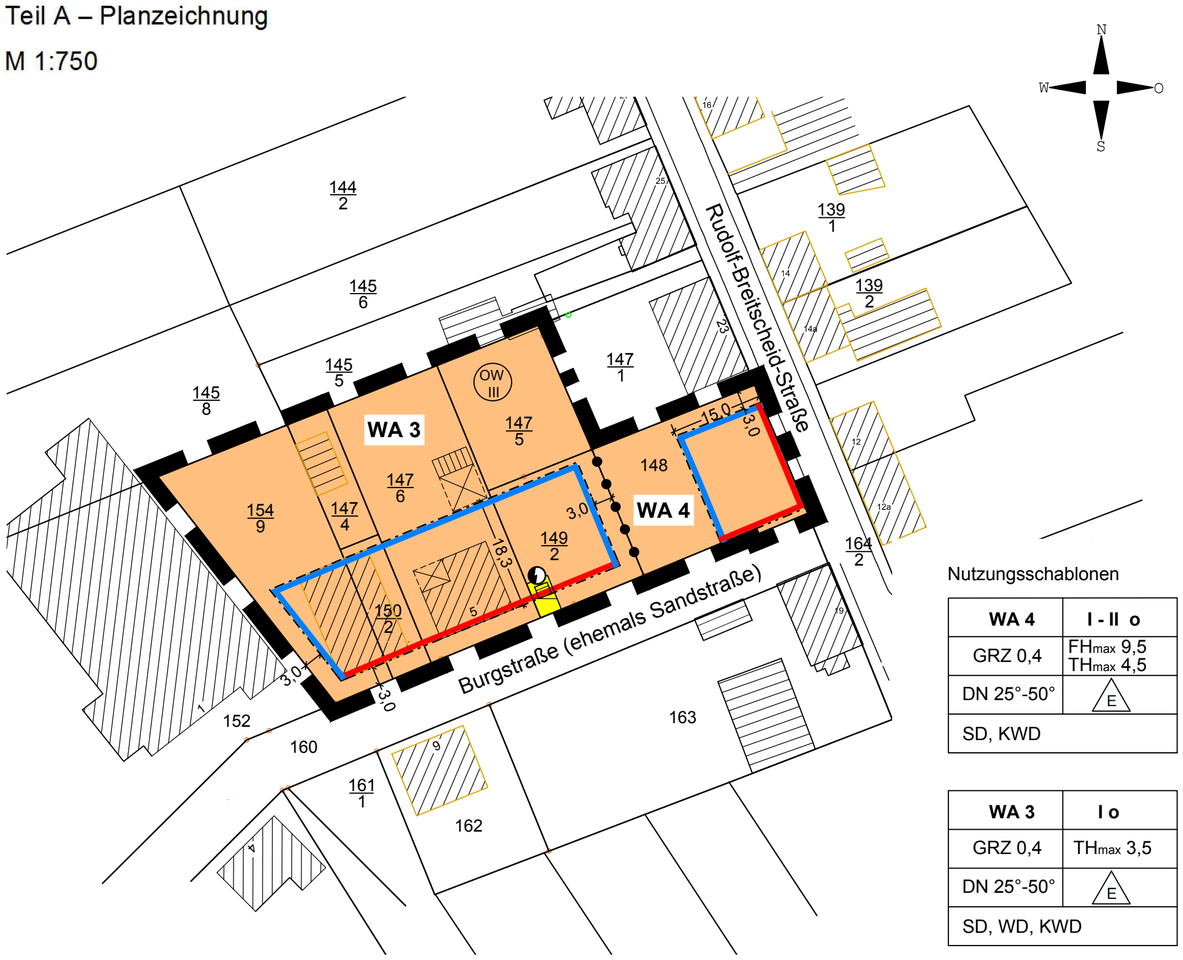
SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohngebiet Sandstraße"

Teil A – Planzeichnung

M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 4	I - II o
GRZ 0,4	FH_{max} 9,5 TH_{max} 4,5
DN 25°-50°	E
SD, KWD	

WA 3	I o
GRZ 0,4	TH_{max} 3,5
DN 25°-50°	E
SD, WD, KWD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA 4 — Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung

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

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH_{max} — Firsthöhe in m als Höchstmaß

TH_{max} — Traufhöhe in m als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

DN — zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD — Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Flächen für Versogungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

147/5 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

OW III — Trinkwasserschutzzone - Oberflächenwasser Schutzzone III

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock". Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und 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. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwek, Wismar, vom 05.07.2018;
Topographische Karte und Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2018; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl.M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Neukloster vom …….. folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, umfassend die Flurstücke 147/4, 147/5, 147/6, 148, 149/2, 150/2 und 154/9 der Flur 3, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Süden durch die Burgstraße (ehemals Sandstraße) und im Osten durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, 4 und 5 des Bebauungsplanes Nr. 19 i.d.F. der 3. Änderung. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufgrund der Vereinheitlichung der Festsetzungen für die Bebauung entlang der Burgstraße werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und 5 zum WA 3 zusammengefasst.
- Auf dem Flurstück 149/2 wird für die vorhandene Trafostation eine Fläche für Versorgungsanlagen aufgenommen.
- In dem WA 4 werden die Festsetzungen geändert und damit der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Rudolf-Breitscheid-Straße angepasst.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 i.d.F. der 3. Änderung gelten unverändert fort. Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 17 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig innerhalb der WA 3 und WA 4 sind Wohngebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen mit dem Zweck dienenden dazugehörigen Nebenanlagen.

1.2 In den WA 3 und WA 4 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Darüber hinaus ist auf dem Flurstück 148, Flur 3, Gemarkung Neukloster die Überschreitung der GRZ bis 0,75 für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6, Abs. 3 BauGB, §§ 12, 16, 18 und 23 BauNVO)

2.1 In den WA 3 und WA 4 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,5 m über höchstens 1/3 der Gebäudewand über die festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern das Vortreten mit den Vorschriften des Landesrechts (LBau M-V) vereinbar ist.

2.2 In den Baugebieten ist die Einrichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Burgstraße (ehemals Sandstraße) (WA 3 und WA 4) sind Stellplätze und Carports mind. 3,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

2.3 Die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird in dem WA 3 auf max. zwei Wohnungen und in dem WA 4 auf max. 4 Wohnungen begrenzt.

2.5 Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA 3 mit 3,5 m und bei Gebäuden im WA 4 mit 4,5 m ab Oberkante Gelände festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird im WA 4 mit 9,5 m festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte der zugehörigen Haupterschließung definiert. Soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und untergeordnete Gartenhäuschen bis zu einer Fläche von 10 m² (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau GB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

5.1 In dem WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. In dem WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Dachneigungen sind jeweils gleichbleibend bis zum First auszubilden. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln auszubilden. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude sind die Dachform und -neigung der Hauptdächer bzw. Flachdächer zulässig.

5.2 Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,5 m ausgebildet werden. Traufseitig sind jeweils Dachüberstande bis 0,8 m zulässig.

5.3 Als Material für die Außenwände sind zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- andere Materialien bis zu 50 % der Fassadenfläche, ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.

Für Nebenanlagen ist darüber hinaus auch Holz zulässig.
Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel
- Verkleidunqen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

5.4 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind als lebende Hecke oder Holzzäune mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,2 m und im Gartenhofbereich 1,6 m nicht überschreiten.

5.5 Wege und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

5.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de erfolgt.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet unter www.stadt-neukloster.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

5. 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
1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den
(Siegel) Öffentl. best. Vermessungsingenieur

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

7. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

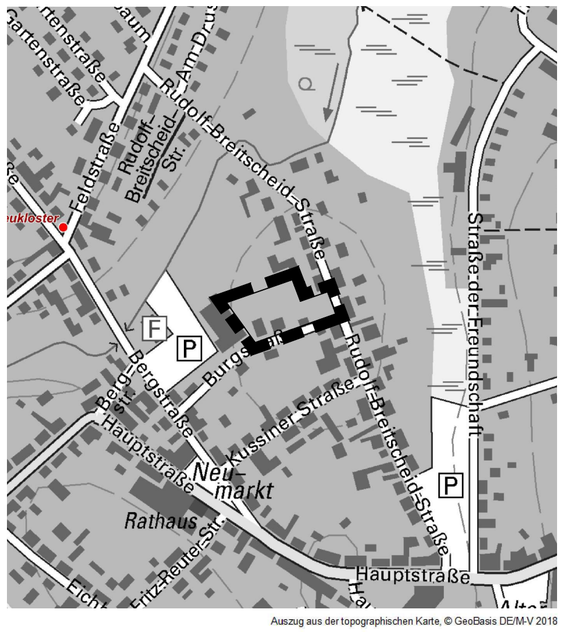
8. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

9. 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, sind am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den (Siegel)
Meier, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

Satzung der Stadt Neukloster über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße"

umfassend die Flurstücke 147/4, 147/5, 147/6, 148, 149/2, 150/2 und 154/9 der Flur 3, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Süden durch die Burgstraße (ehemals Sandstraße) und im Osten durch die Rudolf-Breitscheid-Straße

Entwurf

Bearbeitungsstand 02.08.2018

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "WOHNGEBIET SANDSTRASSE"

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dez. 2006 (BGBl. I S. 2878), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandesgesetzes vom 22. Apr. 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Lnadesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. Apr. 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neukloster Nr.: .... vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und nach Beschluss folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL A – PLANZEICHNUNG

M 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§§ 4 und 11 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

- 0.4 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- I–II – Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F – Feuerwehr

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Parkfläche
- Anlieferung

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Elektrizität

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

- Private Grünfläche – § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche / Garten – § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Hecke – § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ungrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Ungrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. – § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
- A – starke Asbestanreicherung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohngebiet Sandstrasse" der Stadt Neukloster – § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets – § 1 Abs. 4 BauNVO
- Schallschutzmauer (R'w mind. 20 dB) – Höhe: 3 m auf 10 m Länge; Höhe: 2 m auf 33 m Länge

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 145/6 – Flurstücksnummern
- Abgrenzung der geplanten Parkplätze

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE NEUKLOSTER "WOHNGEBIET SANDSTRASSE" IN NEUKLOSTER
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Zulässig innerhalb der (WA)-Gebiete sind Wohngebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen mit dem Zweck dienenden dazugehörigen Nebenanlagen.
Ergänzend wurde die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude in den WA 1, WA 3 und WA 4 auf max. zwei Wohnungen begrenzt.
In allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Zulässig innerhalb des (SO)-Gebietes ist ein Einzelhandelsgebäude ohne Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
Eine Verkaufsfläche von 800 m² darf hierbei nicht überschritten werden um negative Auswirkungen auf den umliegenden Einzelhandel zu vermeiden.
Für den Einzelhandel als Nahversorgungsanbieter sind folgende Warengruppen als Hauptsortiment zulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil nicht nahversorgungsrelevanter Aktionssortimente darf maximal 75 m² betragen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 und § 12 BauGB sowie § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

In den WA 1, 2, 3 und 4 – Gebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,50 m über höchstens 1/3 der Gebäudewand über die festgesetzten bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenhäuschen bzw. überdachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 10 m² (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

In den Baugebieten ist die Einrichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Bereich Sandstraße (WA 1, 2, 3 und 4 – Gebiete) sind Stellplätze und Carports mind. 3 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA 1 –, WA 3 –, und WA 4 – Gebiet 3.50 m und bei Gebäuden im WA 2 – Gebiet mit 6,50 m ab Oberkante Gelände festgesetzt.
Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßenmitte definiert.

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 anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

4. FLÄCHEN; DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 b BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßenmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25b BauGB)

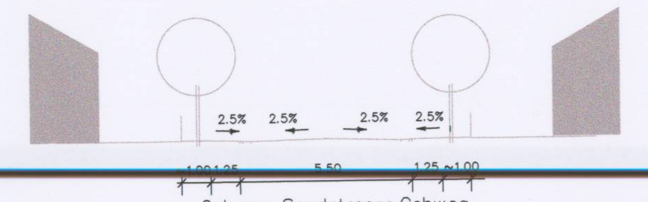
5. NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

6. ERFORDERLICHE MAßNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im südlichen Bereich des Parkplatzes muss eine Schallschutzwand errichtet werden. Die Wand muss vom konstruktiven Aufbau mindestens eine Schalldämmung von R w ^{3} 20 dB gewährleisten. Die Wand muss eine Höhe von 2 m (Teilstück 1) und 3 m (Teilstück 2) haben und über die gesamte Länge des Parkplatzes gebaut werden.

SCHNITTE DURCH VERKEHRSRÄUME



M 1 : 200

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohngebiet Sandstrasse" sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 7 (6) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren velängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 84 und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Im WA 1, WA 3 und WA 4 – Gebiet sind Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 50° zulässig, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt worden ist.
Krüppelwalmformen sind zulässig. Dachneigungen sind jeweils gleichbleibend bis zum First auszubilden.
Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln auszubilden. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach oder mit Pultdach auszubilden.

Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,50 m ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis 0,80 m zulässig.

2. AUSSENWÄNDE

Im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 – Gebiet gilt:
Als Material für die Aussenwände sind zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- andere Materialien bis zu 50 % der Fassadenfläche, ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen

Für Nebenanlagen ist darüber hinaus auch Holz zulässig.

Als Material für die Aussenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

3. EINFRIEDUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als lebende Hecke oder Holzzäune mit Lattung auszuführen.
Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.

4. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.
Gehwege, insbesondere in Grünflächen, können auch mit wassergebundenen Decken, Verbundpflaster oder als Pflasterrasen ausgebildet werden.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT AUSGLEICHSREGELUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 ist, entsprechend § 1a BauGB, auf der privaten Grundstücksfläche, ausgewiesen und gekennzeichnet in der Planzeichnung als Fläche A mit der Zweckbestimmung "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", durch den zukünftigen Grundstücksbesitzer eine Obstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 150 m² pro Baum erreicht wird.
Die Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen und als naturnahe Wiese zu entwickeln.

Gehölzarten:	In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Süß- und Sauerkirsche
Qualität:	Obsthochstämme, 10-12 cm Stammumfang
Flächengröße:	2.284 m²
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd ab Mitte September; Das Schnittgut ist abzutransportieren; Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Zur Minimierung der Eingriffe ist als landschaftspflegerische Maßnahme Nr. 2 auf der Fläche B innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche gesamtheitlich mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzarten:	Sträucher: Heckenkirsche, Hartriegel, Heckenkirsche
Pflanzgrößen:	Sträucher – 60 bis 100 cm
Pflanzabstände:	1.0 x 1.0 m
Flächengröße:	61 m²

Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. Baumschutzsatzung der Stadt Neukloster geschützten Bäume, sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN – Vorschriften zu schützen.

Als Maßnahme Nr. 3 sind zu beiden Seiten der Sandstrasse in den vorgesehenen Flächen Bäume zu pflanzen. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern.

Anzahl:	13 Stück
Gehölzart:	Winterlinde (Tilia cordata)
Qualität:	Hochstämme 16 – 18 cm Stammumfang

Als Ausgleich für die zu rodenden, gem. der "Baumschutzsatzung der Stadt Neukloster" geschützten Bäume, sind 2 neue Bäume innerhalb der Fläche B, im Zusammenhang mit der Maßnahme Nr. 2 zu pflanzen.

Qualität:	Hochstämme 16 – 18 cm Stammumfang
Gehölzart:	Feldahorn (Acer campestre)

Als Maßnahme Nr. 4 sind auf der privaten Grünfläche, Fläche C, zur Strukturierung und Akzentuierung des Bereiches Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anzahl:	4 Stück
Gehölzart:	Winterlinde (Tilia cordata)
Qualität:	Hochstämme 16 – 18 cm Stammumfang

Es wird festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entsprechend den geltenden DIN – Normen zu pflanzen.
Alle Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger bis zur Baufertigstellung zu realisieren, zu pflegen und bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 04.04.2006.
Die ortsübliche Bakanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 29.01.2007 erfolgt.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LplG) mit Schreiben vom 15.12.2006 beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

3. Beteiligung der Offentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Offentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Ankündigung vom 29.01.2007 in der Ostsee-Zeitung sowie schriftlicher Einladung der betroffenen Anlieger vom 24.01.2007, durch eine öffentliche Erörterung am 06.02.2007 im Rathaus Neukloster erfolgt.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2006 zur Aüßerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

5. Offentliche Auslegung
Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Begründung dazu am 19.02.2007 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

6. Offentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2007 bis zum 30.04.2007 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 21.03.2007 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.03.2007 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

7. Katastermäßiger Bestand
Der katastermäßige Bestand am 21.3.07 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 9.8.2007 .... Öffentl. best. Vermesser

8. Stellungnahmen
Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 14.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

9. Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 16.07.2007 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

10. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Neukloster, den 20.7.2007 .... Der Bürgermeister

11. Bekanntmachung
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, wurde durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am .... ortsüblich bekanntgemacht. 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.7.07 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 21.07.2007 .... Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Maßgebend sind:

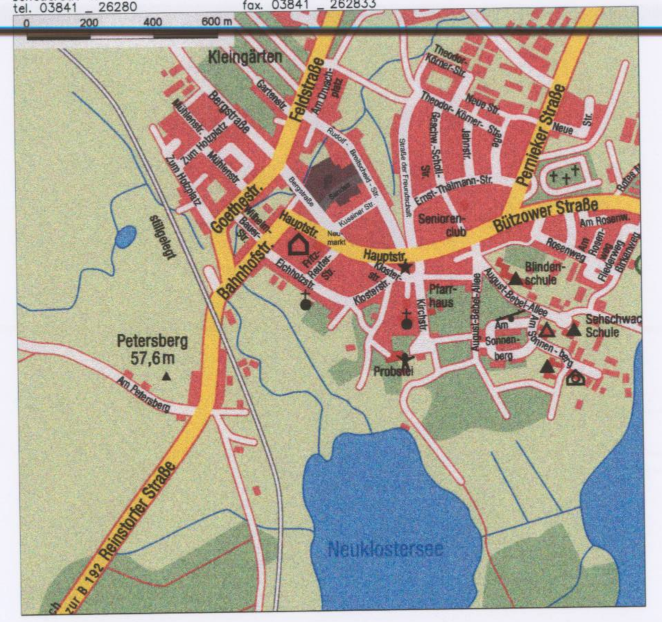
BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachng vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zulezt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

LBauO M-V
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

PlanzVO
Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"WOHNGEBIET SANDSTRASSE"

stadt & haus architekten und ingenieure gmbh & co. kg
scheuerstr. 17 23966 wismar
tel. 03841 _ 26280 fax. 03841 _ 262833