STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Jugendscheune"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Juli 2005

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 38
23966 Lübecker
Tel. 03841 / 88 75 920-08
Fax 03841 / 88 75 99

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, § 11 BauNVO)

SO 1+2 Jugendscheune — Sonstige Sondergebiete - Jugendscheune (§ 11 BauNVO)

SO Hochseilgarten — Sonstige Sondergebiete - Hochseilgarten (§ 11 BauNVO)

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

GR	zulässige Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
DN	Dachneigung
	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
SD, KWD	Satteldach, Krüppelwalmdach

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- / Wanderweg (befahrbar nur für Ver- und Entsorger, Forstbehörde und Anlieger Flurstücke 27/1, 23, 24 und 25)

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

Stromkabel 0,4 kV, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

Garten, privat

Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III

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

Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Biotop

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

100 m - Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V)

30 m - Waldabstandslinie (§ 20 LWaldG M-V)

L — Landschaftsschutzgebiet

NP — Naturpark Sternberger Seenlandschaft

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Gesamtanlagen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

48/11 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

31,90 — Höhenangabe in m ü. HN

X — künftig fortfallend

Böschung

Zaun

Mauer

Wege

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Neukloster vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 für das "Sondergebiet Jugendscheune", umfassend die Flächen der Jugendscheune, des Hochseilgartens und des südlich angrenzenden Scheunengebäudes, Flurstücke 48/11 und 48/12 (teilw.) der Flur 1, Flurstücke 23, 24, 25 (teilw.), 27/2 und 28/1 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Neukloster, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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, 11 und 18 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet "Jugendscheune" SO 1 dient der Unterbringung und Übernachtung, auch als Schulungsheim sowie als Freizeit und Kultureinrichtung. Zulässig sind ein Schullandheim sowie eine Freizeit- und Kultureinrichtung mit dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen für nicht motorisierte sportliche Zwecke und zur Freizeitbetätigung. Es sind außerdem max. zwei Wohneinheiten für Betreiber/Personal zulässig.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Jugendscheune" SO 2 sind eine gastronomische Einrichtung, Aufenthalts- und Lagerräume sowie ein Kiosk zulässig. Weiterhin sind zum Zwecke der Beherbergung max. 8 Betten zulässig.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet "Hochseilgarten" dient der nicht motorisierten, sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung. Zulässig ist ein Hochseilgarten mit Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dieser Einrichtung stehen. Gebäude mit Wohnnutzungen sind unzulässig.

1.4 Für die festgesetzten Höhen gilt der Bezugspunkt auf der Oberkante des Gehweges. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 34,11 m ü. HN. Die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Höhen anzurechnen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
In den Sondergebieten ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.

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

3.1 Die Errichtung von Carports oder Garagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3.2 Im SO 2 Jugendscheune ist innerhalb der umgrenzten Flächen für Nebenanlagen die Errichtung von Terrassenflächen zulässig.

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

4.1 Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

4.2 Sämtliche Wege innerhalb des Plangebietes sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden unzulässig.

5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Parkanlage" ist die vorhandene Gehölzfläche aus naturnahen Arten zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Zwischen Gebäude und Gehölzfläche ist die Anlage einer Rasenfläche erlaubt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die nachrichtlich übernommene Biotopfläche, Biotop Nr. 23030, Sandmagerrasen, ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Verbuschung ist durch einschürige Mahd oder extensive Beweidung zu unterbinden.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte, die der Verkehrssicherung dienen, sind zulässig.

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

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind - mit Ausnahme der Übernachtungsgebäude im SO 1 - nur als Krüppelwalmdächer mit Reeteindeckung oder mit unglasierten, roten Tondachsteinen zulässig. Die Dächer der Übernachtungsgebäude im SO 1 sind als Krüppelwalm- oder Satteldächer auch mit Dachpappe zulässig.

8.2 Fassaden sind mit Putz sowie roten oder gelben Ziegeln, mit Fachwerk oder als Holzfassaden naturbelassen oder in roten und hellgrauen Farbtönen zulässig.

8.3 Glänzende oder reflektierende Dach- oder Fassadenmaterialien sind im Gesamtgebiet ausgeschlossen.

8.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

8.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

8.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

8.7 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun zulässig. Draht- oder Metallgitterzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.

8.8 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.

9. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Der Bebauungsplan liegt im Gebiet des Bodendenkmals "Klosterbereich". Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise

Als Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt sind 28 Stück Hochstämme, H 3 x v m Db, StU 16-18, der Arten Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior) und Stieleiche (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind auf dem Flurstück 113/7, Flur 7, Gemarkung Neukloster vorzunehmen.

Es können jederzeit unvermutet Fundstellen von Bodendenkmalen auftreten. Um die Arbeiten 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Rostock/Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.9.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 16.6.2006 erfolgt.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 26.11.2004 und 25.7.2006 beteiligt worden.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 27.6.2006 im Rathaus der Stadt Neukloster erfolgt.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 8.8.2006 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Begründung dazu am 4.9.2006 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Entwurf des Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 25.9.2006 bis zum 26.10.2006 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass umweltbezogene Informationen verfügbar sind, Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 15.9.2006 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 20.9.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.07.2007 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 17.07.2007 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.12.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

   Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat in Anpassung an das geplante Bauvorhaben im SO 2 Jugendscheune nach einer beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden am 16.4.2007 einen satzungsändernden Beschluss gefasst.

    Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

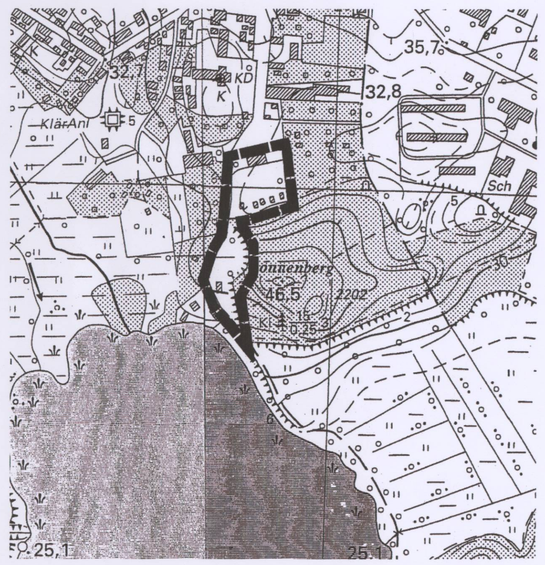
11. Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

    Stadt Neukloster 03. MAI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

12. 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 3.5.2007 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 3.5.2007 in Kraft getreten.

    Stadt Neukloster 09.05.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5 000



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Sondergebiet Jugendscheune"

umfassend die Flächen der Jugendscheune, des Hochseilgartens und des südlich angrenzenden Scheunengebäudes, Flurstücke 48/11, 48/12 (teilw.) der Flur 1, Flurstücke 23, 24, 25 (teilw.), 27/2 und 28/1 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Neukloster

16.04.2007