STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung am Kloster"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750

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, § 3 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

TH — Traufhöhe 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

SD, WD, ZD — Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Hauptfirstrichtung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Hauptabwasserleitung , unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

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

OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III der Warnow

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB u. Abs. 6 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

104/1 — Flurstücksnummern

5,0 — Bemaßung in m

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. 24 "Wohnbebauung am Kloster", umfassend die Flurstücke 60/2, 52/2 und 51/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Westgrenze des Stichweges (Flurstück 51/3), im Süden durch das Flurstück 52/1, im Norden durch das Flurstück 60/1 und im Osten durch das Flurstück 54 der Flur 1 der 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, 3, 16, 18 BauNVO)

1.1. Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, die Firsthöhe max. 9,0 m und die Traufhöhe max. 6,5 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 mittlere Geländeoberfläche an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 60/2, Flur 1, Gemarkung Neukloster in Höhe von 30,30 m ü. HN.

2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen zulässig.

3. **Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das im Reinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen.

4. **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, § 202 BauGB)

4.1. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.2. Innerhalb der Grundstücksfläche des WR sind mindestens zwei einheimische Obstbäume (StU mind. 14 cm) oder ein einheimischer Laubbaum (StU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

5.1. Die Dächer sind nur als symmetrische Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° bei zweigeschossiger Bebauung und von 40° - 45° bei eingeschossiger Bebauung zulässig. Bei eingeschossiger Bebauung ist auch ein symmetrisches Krüppelwalmdach zulässig. Der Dachüberstand darf max. 80 cm betragen. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Dächer zulässig.

5.2. Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden in Rottönen oder mit naturrotem Sichtmauerwerk zulässig. Für die Festlegung des konkreten Farbtones ist die Zustimmung der Stadt erforderlich. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen.

5.3. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

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

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

5.6. Einfriedungen sind an der Straßenseite des Baugrundstücks nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Drahtzäune sind an der Straßenseite unzulässig und an den anderen Grundstücksseiten nur in Verbindung mit heimischen Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

5.7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

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

Hinweise

Im Umfeld der geplanten Maßnahme sind Bodendenkmale bekannt. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

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 befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Flurkartenauszug der Flur 1 der Stadt Neukloster M 1:1000, 12.05.2010, Luftbild mit Flurkartenauszug der Stadt Neukloster, eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Hebbenstraße 85
23966 Wismar
Tel. 03841 470440-0
Fax 03841 470440-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.06.10. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 01.07.10 erfolgt.

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 16.7.10. beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 und den Entwurf der Begründung dazu am 14.12.10 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, 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 24.1.... bis zum 10.2.10 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 jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.01.10 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 Verwaltungsgerichtsordnung 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 18.1.11 (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 16.12.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10.04.11 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 11.04.2011 (Siegel) Leiter des Katasteramtes
Öffentl. best. Vermessr

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.9.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
20.12.2010

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 20.12.10 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (Siegel) Der Bürgermeister

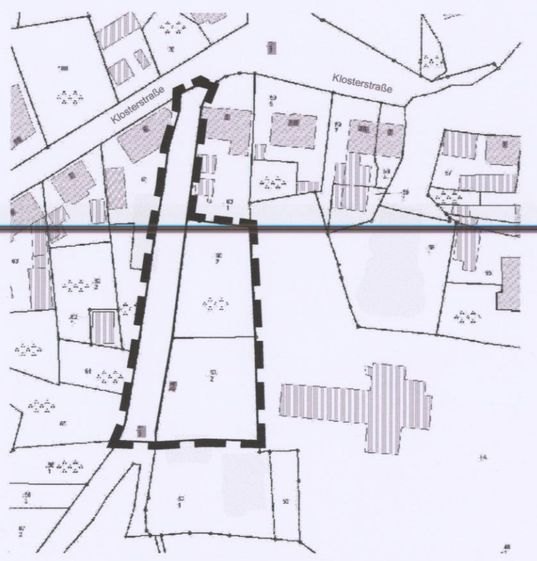
9. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 18.1.11 ausgefertigt.

Stadt Neukloster, den 18.1.11 (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 11.01.11 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 11.01.11 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 11.01.11 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung am Kloster"

umfassend die Flurstücke 60/2, 52/2 und 51/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Westgrenze des Stichweges (Flurstück 51/3), im Süden durch das Flurstück 52/1, im Norden durch das Flurstück 60/1 und im Osten durch das Flurstück 54 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 25.08.2010