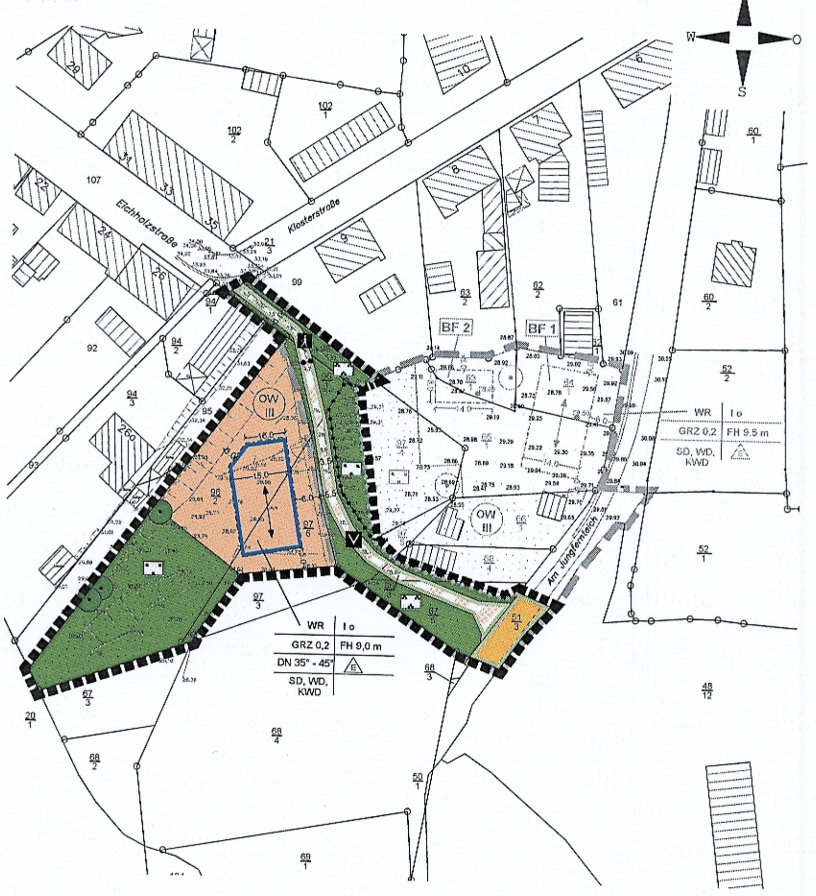
STADT NEUKLOSTER

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

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
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
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	zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
	Firstrichtung des Hauptgebäudes

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Parkanlage, öffentlich

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

- OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III der Warnow

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

- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
68/1	Flurstücksnummern
5,00	Bemaßung in m
29,52	Höhenangaben in m über HN

3. zusätzliche Datstellungen der Ursprungsplanung

BF 1	Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)
29,50	festgesetzter Höhenpunkt

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind 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 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 gemäß § 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.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa 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.

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

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.
Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

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 nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen werden nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom .... folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/ Klosterstraße", umfassend die Flurstücke 51/3 (teilw.), 66/3, 67/5 (teilw.), 96/1, 96/2, 97/4 (teilw.), 97/6 und 98 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster, gelegen südwestlich des Weges zwischen Eichholzstraße und Jungfernteich, 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 3 und 16 BauNVO)

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

2. **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)
Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m und die Firsthöhe max. 9,0 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. Als Bezugspunkt gilt die Höhe von 29,0 m.ü.HN.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. **Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

5. **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)

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

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

5.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind je angefangene 200 m² zwei einheimische Obstbäume (StU mind. 14 cm) oder ein einheimischer Laubbaum (StU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist je angefangene 200 m² ein einheimischer Laubbaum (StU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Für die unter 5.2 - 5.4 festgesetzten Baumpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden.
Laubbäume: Acer campestre - Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Betula pendula - Sand-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Salix alba - Silberweide, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus domestica - Sperbe, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbäume: Malus domestica - Apfel, Prunus avium – Kirsche, Prunus domestica - Pflaume, Pyrus communis – Birne.

5.6 Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

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

6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 80 cm betragen. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Für Nebengebäude und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Dächer zulässig. Garagen sind in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes mit einzubeziehen bzw. mit gleicher Dachform und Dachhaut wie des Hauptgebäude auszuführen.

6.2 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. Die Fassaden der Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen und mit gleichen Materialien und Farben auszuführen.

6.3 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.

6.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.

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

6.6 Einfriedungen sind an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Draht- oder Metallgitterzäune sind nur in Verbindung mit heimischen Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

6.7 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.

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, 09.08.2013, Vermessungsbüro Kattner, Wismar; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.06.2013 und des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Stadt Neukloster, den
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Neukloster, den
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Stadt Neukloster, den
(Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur 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
(Siegel) Der Bürgermeister

5. 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den
(Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich 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.

Wismar, den
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. 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) Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den
(Siegel) Der Bürgermeister

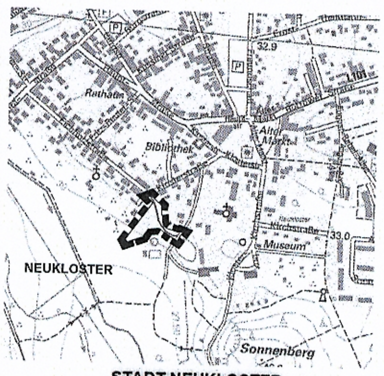
9. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Stadt Neukloster, den
(Siegel) 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 ortsüblich bekannt gemacht. 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 mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT NEUKLOSTER

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

umfassend die Flurstücke 51/3 (teilw.), 66/3, 67/5 (teilw.), 96/1, 96/2, 97/4 (teilw.), 97/6 und 98 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster, gelegen südwestlich des Weges zwischen Eichholzstraße und Jungfernteich

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.09.2013

- ~~Überlappung zwei Geltungsbereiche~~

STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

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
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 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
- BF 1 — Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)
- SD, WD, KWD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- Firstrichtung des Hauptgebäudes

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Hausgarten, privat
- Parkanlage, öffentlich

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

- OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III der Warnow

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

- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 66/1 — Flurstücksnummern
- -20.0- — Bemaßung in m
- 29.50 — festgesetzter Höhenpunkt

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des Bodendenkmals „Klosterareal Neukloster". Für Bauvorhaben ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.
Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs. 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.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.
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. 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 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.

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 nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen werden nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom 20.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße", umfassend die Flurstücke 51/3 teilw., 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 66/2, 67/2, 96/1, 97/2 teilw. und 98 der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Flurstücke 94/1, 94/2, 95, 96/2, 97/2 teilw., im Süden durch die Flurstücke 97/1, 68/4, 68 und den südlichen Verlauf des Erschließungsweges am Kloster -Flurstück 51/3 teilw.-, im Osten durch die Flurstücke 48/12 und 51/3 und im Norden durch die Flurstücke 61, 62/2, 63/2, 99 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster 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 und 16 BauNVO)

1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Für das im Baufeld 1 (BF 1) zulässige Hauptgebäude ist eine maximale Grundfläche von 140 qm zulässig.
1.3 Im Baufeld 2 (BF 2) ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich die Errichtung eines Nebengebäudes zulässig.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB u. § 18 BauNVO)
Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, die Firsthöhe max. 9,5 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 der jeweils nächstgelegene, in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Hauptgebäude (BF 1) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

6. 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)

6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.2 Innerhalb der nicht überbaubaren 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.
6.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind je angefangene 200 m² zwei einheimische Obstbäume (StU mind. 14 cm) oder ein einheimischer Laubbaum (StU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist je angefangene 200 m² ein einheimischer Laubbaum (StU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.5 Für die unter 6.2 - 6.4 festgesetzten Baumpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden.
Laubbäume: Acer campestre -Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Betula pendula - Sand-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Salix alba - Silber-Weide, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus domestica - Sperbe, Tilia cordata - Winter-Linde, Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Obstbäume: Malus domestica - Apfel, Prunus avium – Kirsche, Prunus domestica - Pflaume, Pyrus communis - Birne

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

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 80 cm betragen. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Für Nebengebäude und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Dächer zulässig. Garagen sind in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes mit einzubeziehen bzw. mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.
7.2 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. Die Fassaden der Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen und mit gleichen Materialien und Farben auszuführen.
7.3 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.
7.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
7.5 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder begrünten Rankgittern zu versehen.
7.6 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 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.
7.7 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.
7.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Landkreis NWM vom 27.01.2011; Luftbild mit Flurkartenauszug Stadt Neukloster; Lage- und Höhenplan vom 18.11.2010 Vermessungsbüro Kaatner, Wismar; eigene Erhebungen

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.12.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 09.03.2011erfolgt.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 08.04.2011 beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und den Entwurf der Begründung dazu am 28.02.2011 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 21.03.2011 bis zum 26.04.2011 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.03.2011 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtordnung 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 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04.04.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.08.2011 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 22.08.2011 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 20.06.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

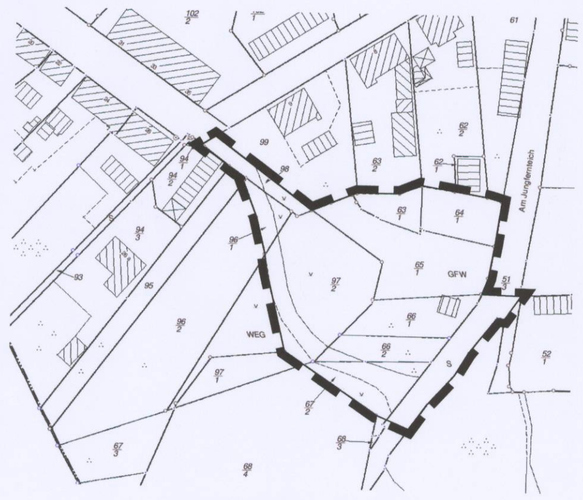
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 24.08.2011 ausgefertigt.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (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 30.9.2011 ortsüblich bekannt gemacht. 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 mit Ablauf des 30.9.2011 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 04.10.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

umfassend die Flurstücke 51/3 teilw., 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 66/2, 67/2, 96 teilw., 97/2 teilw. und 98 der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Flurstücke 94/1, 94/2, 95, 96 teilw., 97/2 teilw., im Süden durch die Flurstücke 97/1, 68/4, 68 und den südlichen Verlauf des Erschließungsweges am Kloster -Flurstück 51/3 teilw.-, im Osten durch die Flurstücke 48/12 und 51/3 und im Norden durch die Flurstücke 61, 62/2, 63/2, 99 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster

SATZUNGSBESCHLUSS

20.06.2011