SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A Schnitt A - A

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett
P= Parken

Planstraße B Schnitt B - B

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: März 2012; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

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, § 4 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ – Grundflächenzahl

I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH – Firsthöhe als Höchstmaß

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

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN – zulässige Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hausgarten, privat

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

OW III – Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Zweckbestimmung: Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

30/35 – Flurstücksnummern

36.66 – vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

10,0 – Bemaßung

Böschung

Zaun vorhanden

künftig fortfallend

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. 28 "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße", begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung „Am Walnussbaum" (B-Plan Nr. 22), im Nordwesten durch Kleingärten sowie im Nordosten durch die Bebauung der Blumenstraße, 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, 4, 16, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe darf max. 8,5 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 Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.

1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12,14 u. 23 BauNVO)
Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße A und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 450 m² je Einzelhaus und mindesten 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

7. 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, Abs. 6 sowie § 202 BauGB)

7.1 Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

7.4 Auf den privaten Grundstücken sind jeweils zwei Obstbäume oder zwei sonstige einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden.

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

8.1 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

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

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

8.4 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.

8.5 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

8.6 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.

Hinweise

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 mind. 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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 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 Fachdienst Umwelt 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.

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
Wismarstraße 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 20.06.2011. 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 Nr. 28 und den Entwurf der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

   Stadt Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28, 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 bis zum 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 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, 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
   (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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

   Stadt Neukloster, den
   (Siegel) Der Bürgermeister

6. 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den
   (Siegel) Öffentl. 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. Der Bebauungsplan Nr. 28, 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

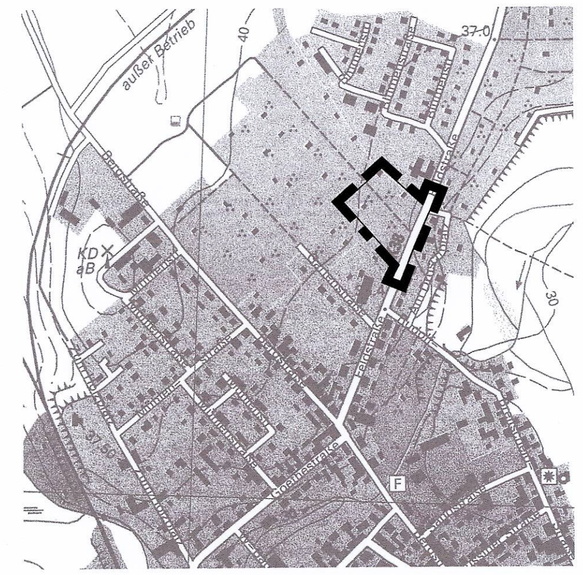
9. Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

   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 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 in Kraft getreten.

    Stadt Neukloster
    (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den
Bebauungsplan Nr. 28
"Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"

begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung „Am Wallnussbaum" (B-Plan Nr. 22), im Nordwesten durch Kleingärten sowie im Nordosten durch die Bebauung der Blumenstraße

ENTWURF

Bearbeitungsstand 25.05.2012