

# SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

## über den Bebauungsplan Nr. 34 "Wohnbebauung Reinstorfer Straße - Südost"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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)

**WA1** Allgemeine Wohngebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß in m
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in m

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig

DN	zulässige Dachneigung
WD, KWD	Walm-, Krüppelwalm-, Satteldach
SD	

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

○	Gasleitung, unterirdisch
---	--------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen
□	Hausgarten, privat

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

○	Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
---	---

Sonstige Planzeichen

○	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Gasversorgers zu belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

■	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
115	Flurstücksnr.
28.51	vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
←5.00→	Bemaßung in m
■	Böschung vorhanden
○	Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
—	Zaun vorhanden
X	künftig fortfallend

#### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine 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. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 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 Grundigentümer 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer 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 III des oberirdischen Einzugsgebietes der Wamow 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 Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes 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 Verkehrlängen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

#### Präambel

Aufgrund des § 10 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 18.04.2008 (SVÖBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnbebauung Reinstorfer Straße - Südost“, umfassend die Flurstücke 114/5 und 115 der Flur 6 in 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 Bauanzuordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsberichts- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im WA 1 ist eine maximale Firsthöhe von 9,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.
- Innerhalb des WA 2 ist ein Einzelhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.
- Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerks mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 1,0 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

#### 2. Bauweise

Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Die Grenzabstände der offenen Bauweise dürfen zu den Flurstücken 81/2, 114/1 und 114/4 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster unterschritten werden. Im WA 2 gilt die offene Bauweise.

#### 3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten wird als Bereich zwischen straßenseitiger Gebäudedefront und der westlichen Geltungsbereichsgrenze definiert.
- Innerhalb des WA 2 muss der Abstand von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter zu dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück (WA 1) mindestens 1 m betragen. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### 6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

#### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die beim Rückbau vorhandener Altanlagen anfallenden Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Stellplätze sowie deren Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung einer Terrasse zulässig.
- Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Grundstück eine Heckenstruktur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist an der südlichen Grundstücksgrenze durchzuführen und zu sichern. Für die Pflanzung gilt eine Entwicklungsphase von 3 Jahren gem. DIN 18193. Die Heckpflanzung ist ausschließlich aus heimischen Gehölzarten herzustellen.
- Auf dem privaten Grundstück sind mindestens vier heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenzusammensetzung kann aus Obstbäumen (Qualität HSt, 3xv, StU 12/14) oder Laubbäumen (Qualität HSt, 3xv, StU 18/18) erfolgen.
- Eventuelle Gehölzbesetzungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, durchzuführen.
- Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind so anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen ausgeschlossen ist.
- Längerfristige hohlräumliche Ablagerungen während der Bauphase, die von Amphibien oder Reptilien als Zufluchtstätte aufgesucht und die in diesen vernichtet werden könnten, sind zu unterlassen.

#### 8. Örtliche Bauvorschriften

- Für Dachendeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig.
- Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30 % je Wandfläche zulässig.
- 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 vortauschen, ist unzulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder als Natursteinmauer zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen an der strassenzugewandten Grundstücksgrenze beträgt 1,20 m.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 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.

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.  
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom betätigt worden.  
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Rathaus Neukloster durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 und den Entwurf der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.  
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge 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
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 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
- 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.  
den (Siegel) Offentl. best. Vermesser
- 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
- Der Bebauungsplan Nr. 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 34, 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
- 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, den (Siegel) Der Bürgermeister

#### Übersichtsplan



### SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

#### über den Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnbebauung Reinstorfer Straße - Südost“

umfassend die Flurstücke 114/5 und 115 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 15.04.2013

#### Stadt- und Regionalplanung



Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Januar 2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen