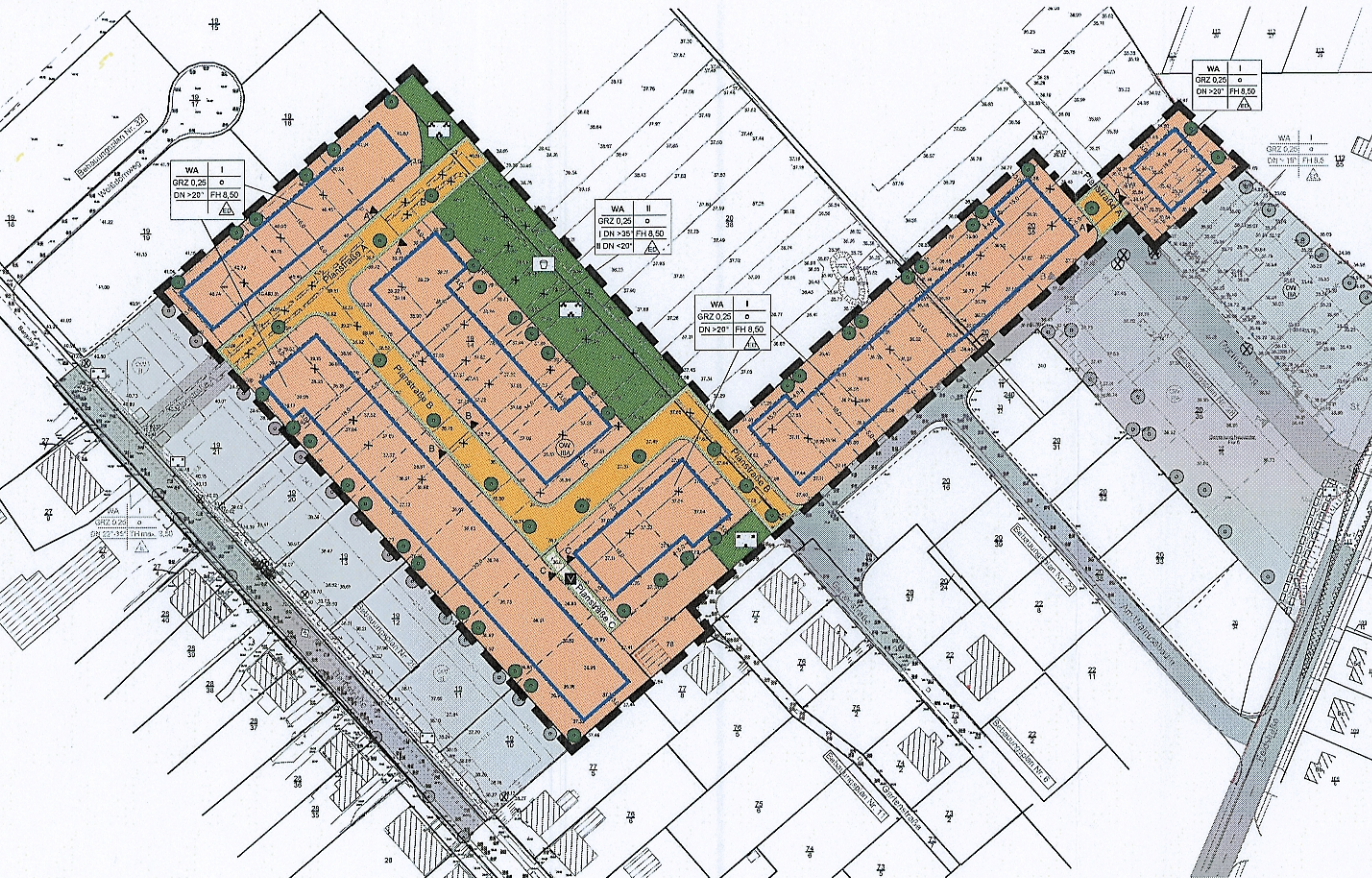


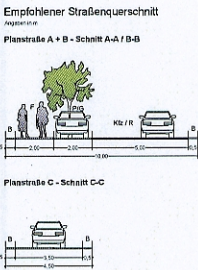
SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnbebauung Gartenanlage Nord"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



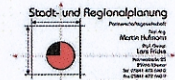
- Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 19. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (SGB I, S. 1509)
1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Park, öffentlich
Spielplatz, öffentlich
Hausgarten, privat

- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III A
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstückskennungen
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemessung in m
Zaun, künftig fortfallend
Hecke, künftig fortfallend
Straßenquerschnitt



Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstwerke oder Bodenverhältnisse betroffen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Abwässerungen oder Altlastenverdachtsstellen bekannt.
Die im Geltungsbereich befindliche noch innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Wälder von Rostock.
Die dem Verbleibenden Vorhaben und Nutzungsbestimmungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 301) sind zu beachten.
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsangelegenheiten, die auf Grundlage dieses Entwurfs geltend gemacht werden, gehen auf eigene Verantwortung.
Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Grundstückseigenen in eine unterirdische Regenwasserentlastung eingeleitet und z.B. zum Zweck der Grundwasseranhebung genutzt werden.
Die Flächen sollen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollen Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einheitshaus getroffen werden.
Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollen geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmepumpe).

- Teil B - Text
Es gilt die Bebauungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (SGB I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.03.2011 (SGB I, S. 1509)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 19 BauNVO)
1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Bauland der Bebauungsplanung zugeordnet, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Ziergärten sind ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2. Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Firsthöhe von 10,0 m. Die Firsthöhe darf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich der Höhe der obersten Dachkante der Gebäude, also der äußeren Schicht der Dächer. Die Dachhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Firstbalken des Erdgeschosses und Oberkante Giebel. Für die festgestellten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Hauptachse der Giebel, festgestellten Planbreite.
1.3. Die vorhandenen Gebäuden dürfen auf dem privaten Baugrundstück nur um max. 4,5 m verändert werden. Ersthöhe höher als 1,0 m ist unzulässig.
2. Flächen für Gärten und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
2.1. Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mietfahrzeuge ist im Vorhabenbereich unzulässig.
2.2. Der Abstand von Carports, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mietfahrzeuge muss zu den jeweiligen Nachbargrundstücken mindestens 1 m betragen. Diese Abstände sind gleich zu gestalten.
2.3. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kinderspielflächen und Freizeitanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 500 m² je Einheitshaus und mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Ein Einheitshaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
5. Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Verankerung zu bringen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in die zentrale Regenwasserleitung einzuleiten.
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 Abs. 6 Nr. 3 202 BauGB)
6.1. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Zweckbestimmung 'Heizungen' ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
6.2. Auf den privaten Grundstücken sind jeweils zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstände können entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen verschoben werden. Für das Bepflanzen werden folgende Mindestanforderungen festgelegt: Laubbäume Hochstamm, z.B. Buche (H), Stammumfang (StU) 10-15 cm und Obstbäume Hochstamm, z.B. Apfel (O), StU 12-14 cm.
6.3. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche 'Parkanlage' ist parkartig zu gestalten. In der Grünfläche 'Parkanlage' ist die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengras, Pflaster, Kies, etc.) herzustellen. Die Flächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengras, Pflaster, Kies, etc.) herzustellen. Die Flächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengras, Pflaster, Kies, etc.) herzustellen.
6.4. Entlang der Planbreite A sind 4 Einheitshäuser der Art 'Parkanlage' anzupflanzen. Die Einheitshäuser sind entlang der Planbreite B und C einzubauen. Die Einheitshäuser sind entlang der Planbreite B und C einzubauen.
6.5. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.6. Vorhandene Gebäude und Anlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Verwertung zuzuführen.
6.7. Grundstücksflächen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengras, Pflaster, Kies, etc.) herzustellen.
6.8. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.9. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.10. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.11. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.12. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.13. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
6.14. Die Bauplanung ist so zu gestalten, dass die Flächen für die Verankerung von Bäumen und Außenanlagen zulässig.
7. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 68 LBAO-M-V)
7.1. Anlagen zur Gewinnung von Biomasse sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Fassade des Gebäudes integriert sind und Bestandteil eines Wohnprojekts oder eines Terrassenprojekts sind. Aufwände oder übertragende Anlagen sind nicht zulässig.
7.2. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
7.3. Stellplätze von Mietfahrzeugen sind mit einer blickdichten, dauerhaften Befestigung, blickdichten Umlenkung oder Rangierplan zu versehen.
7.4. Einfriedungen sind nur als Laubhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Brüstung beträgt 1,20 m. Die Einfriedung ist in Verbindung mit Laubhecke und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressenhecken sind unzulässig.
7.5. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Verankerungen sind nur an der Stelle der Leitung, die das Gebäude verlässt, zulässig. Verankerungen mit Leuchtdioden, die nach § 84 der LBAO-M-V verfahren, sind unzulässig.
7.6. Es sind auf § 84 der LBAO-M-V zu verfahren, wonach ordnungsgemäß handelt, vorzuziehen oder höchstens dieser nach § 80 LBAO-M-V erlassenen Satzung über die öffentlichen Bauvorschriften zu verfahren.



- Verfahrensvermerke
1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.03.2011. Die ursprüngliche Bebauungsplanung ist durch den Aufstellungsbeschluss in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.2011 (SGB I, S. 1509) ersetzt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ...
3. Die Sachverhaltung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 und den Entwurf der Begründung dazu im ...
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der öffentlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus Neukloster öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umverteilung abgesehen wird und dass die Änderungen während der Auslegung nicht zulässig sind, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) nicht zulässig ist, wenn mit ihm die geltend gemachte Veränderung, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht vorgelegt werden darf, nicht geändert werden, aber geändert werden können.
5. Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert worden.
6. Der kalendarische Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der kalendarischen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) nicht zulässig ist, wenn mit ihm die geltend gemachte Veränderung, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht vorgelegt werden darf, nicht geändert werden, aber geändert werden können.
7. Die Sachverhaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im ... geprüft. Das Ergebnis ist im ...
8. Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die öffentlichen Bauvorschriften werden von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
9. Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die öffentlichen Bauvorschriften werden von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
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 Ortszeitung ... als richtig dargestellt. Hinsichtlich der kalendarischen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) nicht zulässig ist, wenn mit ihm die geltend gemachte Veränderung, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht vorgelegt werden darf, nicht geändert werden, aber geändert werden können.



SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den
Bebauungsplan Nr. 35
"Wohnbebauung Gartenanlage Nord"
Die Satzung ist nach Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung der Stadtvertretung vom 11.03.2011 beschlossen worden.
ENWURF
Bearbeitungsstand 18.02.2014