

# SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbebauung Bergstraße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500

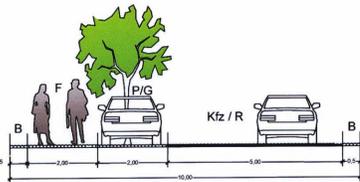


## Empfohlener Straßenquerschnitt

Angaben in m

**Planstraße A - Schnitt A-A**

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



Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, vom 22.12.2011; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

## 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)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19, 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
DN zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
regionale und überregionale touristische Radwege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen  
Straßenbegleitgürt, öffentlich

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

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)

Anpflanzung von Bäumen  
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - 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  
Flurstücksnummern  
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN  
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
Bemaßung in m  
Böschung vorhanden  
Bäume außerhalb des Geltungsbereiches  
Zaun, künftig fortfallend  
Hecke, künftig fortfallend  
Gehölz, künftig fortfallend  
Straßenquerschnitt

### 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 sollen Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme 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 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unten Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbüro der Polizei zu informieren.

## 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 (VOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom 17.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbebauung Bergstraße", begrenzt durch die Bergstraße und durch vorhandene Wohnbebauung im Süden und Südwesten sowie durch Kleingartenanlagen und landwirtschaftliche Flächen im Norden und Nordosten, 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 Investitionsförderungs- 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, 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 Die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes darf eine Fläche von 150 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.  
1.3 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittlinie des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittlinie von Oberkante Erdgeschossfußboden (Robbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.  
1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen, mit Ausnahme der für die Erschließung der Grundstücke anzulegenden Zufahrten von der Bergstraße aus, auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

### 2. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14, 16 u. 23 BauNVO)

2.1 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 den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Baugrenze.  
2.2 Carports, Garagen und Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

### 3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist die Herstellung einer Grundstückszufahrt sowie eines Grundstückszugangs je Baugrundstück zulässig.

### 8. 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)

8.1 Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.  
8.2 Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.  
8.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
8.4 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.

### 9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22° bis 35° auszubilden. Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende, einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Zu den unzulässigen glänzenden Dachdeckungen gehören glasierte und edelengoblierte Dachsteine. Dachsteine mit einer einfachen Engobe sind zulässig.  
9.2 Der Dachüberstand darf maximal 0,80 m betragen.  
9.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind 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.  
9.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.  
9.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.  
9.6 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.  
9.7 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.  
9.8 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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.06.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 23.06.2012 erfolgt.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 09.10.2012 beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und den Entwurf der Begründung dazu am 17.09.2012 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, 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 01.10.2012 bis zum 05.11.2012 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am 22.09.2012 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht freigelegt 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 15. MRZ. 2013 (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 06.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 14.06.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 20.12.2012 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.12.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

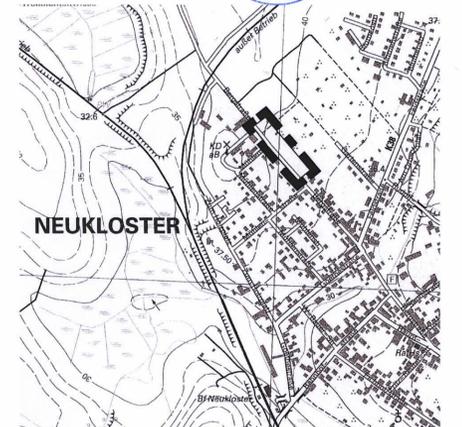
9. Der Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 15. MRZ. 2013 fertig.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 26.03.13 örtlich 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 17.12.2012 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 15. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbebauung Bergstraße"

begrenzt durch die Bergstraße und durch vorhandene Wohnbebauung im Süden und Südwesten sowie durch Kleingartenanlagen und landwirtschaftliche Flächen im Norden und Nordosten

SATZUNGSBESCHLUS

17.12.2012

