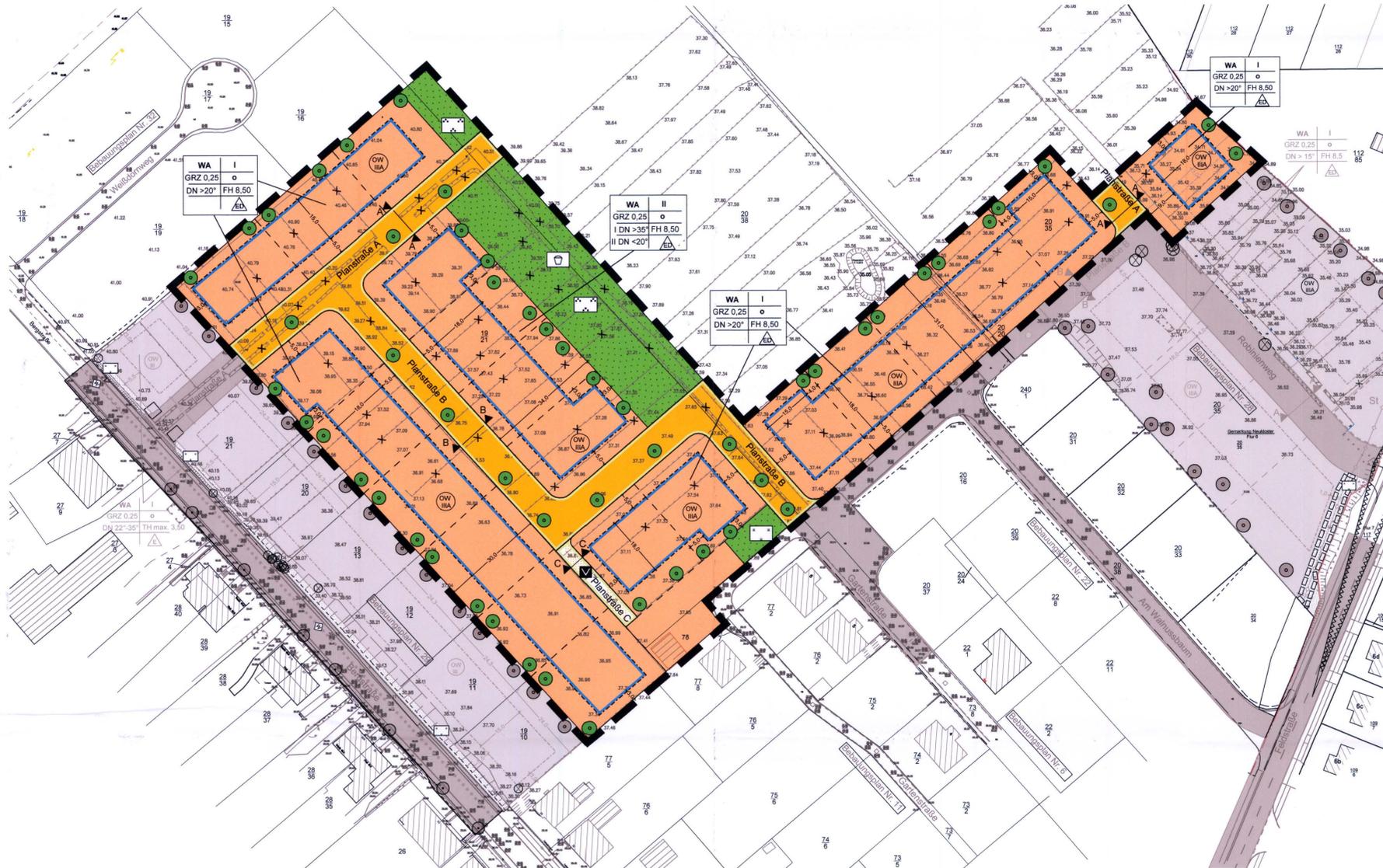


SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnbebauung Gartenanlage Nord"

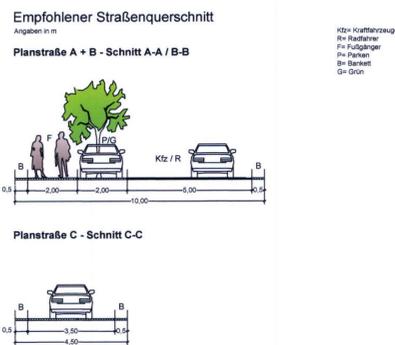
Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16, 19, 20 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
DN zulässige Dachneigung
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
Grünflächen
Park, öffentlich
Spielplatz, öffentlich
Hausgarten, privat

- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)
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. 25a BauBG)
Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
Zaun, künftig fortfallend
Hecke, künftig fortfallend
Straßenquerschnitt



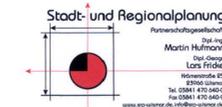
Hinweise
Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalbehörde 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 Altanlagen oder Altstandortflächen bekannt. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Der Geltungsbereich befindet sich vollständig 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.
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumt des Amtes Neukloster-Warm, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Im Osten des Plangebietes werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Neukloster überplant. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 35 ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28.

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 sollen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkkehrungen 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 Luftwärmepumpe).

Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG u. §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass die Nutzung von Wohngebäuden als Ferienhaus oder von Wohnungen als Ferienwohnung unzulässig ist.
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 Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. 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. Erwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.
- Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartengebiet unzulässig. Vorgartengebiet ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Hauptgebäudezufahrt einschließlich deren seitlicher Verlängerung.
2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus und mindestens 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)
Das auf den privaten Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in die zentrale Regenwasserleitung einzuleiten.
- 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. 25, Abs. 5 sowie § 202 BauBG)
6.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" 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 Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für die Baumplanungen werden folgende Mindestqualitäten festgelegt: Laubbäume Hochstamm, 3x verjüngt (v), Stammumfang (STU) 16-18 cm und Obstbäume Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm.
6.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche "Parkanlage" ist parkartig zu gestalten. In der Grünfläche "Parkanlage" ist die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserbündende Decke) herzustellen. Außerdem sind Spielflächen und das Aufstellen von Spielgeräten mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien zulässig.
Pro angelegte 125 m² ist mindestens 1 standortgerechte, einheimischer Laubbäume (Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen- und Einzelstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für das Anlegen von Hecken und Strauchgruppen sind standortgerechte, einheimische Sträucher (3xv, 60-100 cm) zu verwenden. Die Strauchpflanzungen können zu einem Anteil von maximal 10% durch nicht heimische, standortgerechte Arten ergänzt werden. Innerhalb der Grünfläche "Parkanlage" sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinder Spielplätze als unzulässig eingestuft wurden.
Die sonstigen Flächen sind als Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
6.4 Entlang der Planstraße A sind 4 Einzelbäume der Art Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" - Kugel-Robinie und entlang der Planstraße B sind 9 Einzelbäume der Art Acer platanoides - Spitzahorn in der Pflanzqualität (Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen verlagert werden.
6.5 Alle Gehölzpflanzungen im öffentlichen Bereich sind 3 Jahre in der Entwicklungsphase zu pflegen.
6.6 Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserbündende Decke) herzustellen.
6.8 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenschutt, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
6.9 Die Baustellenanordnungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.
6.10 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
6.11 Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Andererseits ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.
6.12 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Amphibien/ Reptilien sind Bautätigkeiten außerhalb der Aktivitätszeiträume (Migrationswanderungen in Frühjahr/ Herbst) dieser Arten durchzuführen. Andernfalls sind Absprachen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg notwendig sowie ggf. eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen und Vereinbarung entsprechender Maßnahmen wie Wanderrückfragen etc.
6.13 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlräumliche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.
6.14 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass stiellose Böschungen vermieden werden bzw. die Graben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauBG sowie § 86 LBAuO M-V)
7.1 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteile eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
7.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
7.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Beflaggung, begrenzter Umkleitung oder Rankgeräten zu versehen.
7.4 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.
7.5 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellichtend oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
7.6 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig direkt nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



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

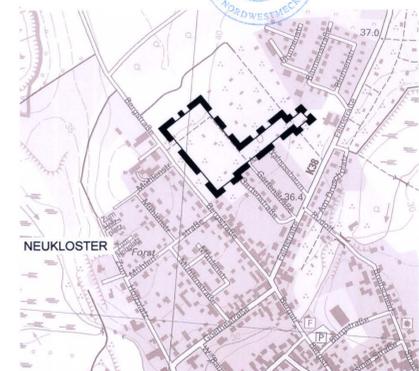
Preamble

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnbebauung Gartenanlage Nord", gelegen nördlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße, begrenzt im Nordosten durch Kleingärten, im Südosten durch die Straßen "Robiniengang", "Am Walnusbaum" und "Gartenstraße", im Südwesten durch die Bebauung an der "Bergstraße" (B-Plan Nr. 29) und im Nordwesten durch die geplante Bebauung am "Weißdornweg" (B-Plan Nr. 32), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.03.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 14.03.2014 erfolgt.
Stadt Neukloster, den 03.03.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 25.03.2014 beteiligt worden.
Stadt Neukloster, den 03.03.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 und den Entwurf der Begründung dazu am 10.03.2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Stadt Neukloster, den 07.03.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, 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 BauBG in der Zeit vom 25.03.2014 bis zum 28.04.2014 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG von einer Umweltschicht abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.03.2014 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 03.03.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauBG mit Schreiben vom 25.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Wismar, den 01.10.2014 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Neukloster, den 07.09.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 08.09.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
Stadt Neukloster, den 03.09.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 05.09.2014 ausgefertigt.
Stadt Neukloster, den 03.09.2014 (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 12.09.2014 öffentlich 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 BauBG) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.12.14 in Kraft getreten.
Stadt Neukloster, den 15.12.2014 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



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

gelegen nördlich der Bergstraße und nordwestlich der Feldstraße, begrenzt im Nordosten durch Kleingärten, im Südosten durch die Straßen "Robiniengang", "Am Walnusbaum" und "Gartenstraße", im Südwesten durch die Bebauung an der "Bergstraße" (B-Plan Nr. 29) und im Nordwesten durch die geplante Bebauung am "Weißdornweg" (B-Plan Nr. 32)

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 08.09.2014