

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 5 „WG Rudolf-Breitscheid-Straße“

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 9 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- DN Dachneigung
- Hauptfirstrichtung

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Grünfläche, privat
- Hausgärten

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Siebenmeteruferschutzzone
- Fließgewässer

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft - Wiese

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Gebäudebestand
- Gebäudebestand künftig fortfallend
- Vorgeschlagene Gebäudegrenzen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zu errichtenden Wohnhäuser in der zweiten Reihe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flurstücksgrenzen
- 140 Flurstücksnummern
- 35 Höhenlinien
- Versagung aufgrund der Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.04.1998, Az. IV/61.02

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 3 und 4 BauNVO

1.1. In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig.

* 1a. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

1a.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt der gewachsene Boden an der bergseitigen Gebäudeaußenwand.

1a.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

2.1. Östlich der überbaubaren Grundstücksfläche des reinen Wohngebiets ist die Errichtung baulicher Anlagen (einschließlich Bodenauftrag und Bodenabtrag unzulässig).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1. Innerhalb des Festsetzungsbereichs zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die bestehende Wiesennutzung zu erhalten.

3.2. Für Zufahrten und Stellflächen sind durchlässige Materialien zu verwenden (Kies, Schotterrassen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster).

3.3. Art und Qualität der festgesetzten Baumpflanzbindung auf dem Flurstück 24: Salixalba, Silberweide Qualität: HmB 14-16

3.4. Auf jedem der Flurstücke 139/1, 139/2, 140 und 141 sind als Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt zwei Bäume zu pflanzen. Mögliche Arten: Birke, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Erle, Eberesche, Eiche sowie Kultursorten der genannten Arten und Walnuß, Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume; erforderliche Qualität: Hochstamm mit Ballen (HmB) 14-16 oder Obstgehölze als Hoch- oder Halbstamm.

4. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

4.1. Die Dacheindeckung im reinen Wohngebiet ist nur in roter bis rotbrauner Farbe zulässig.

4.2. Die Gestaltungssatzung „Innenstadt Neukloster“ gilt für den Bereich im allgemeinen Wohngebiet und ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zu beachten.

Textlicher Hinweis

1. Durch die Maßnahme könnten bekannte Bodendenkmale tangiert werden (Vermutlich Rindlage der mittelalterlichen Burg Kussin). Daher ist es notwendig, die Maßnahmen während des Mutterbodenabtrags für die neuen Wohngebäude und während der Tiefenentrummerung der abzureisenden Gebäude archäologisch durch fachkundiges Personal zu betreiben. In Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordwestmecklenburg übernehmen deren Mitarbeiter diese Arbeit.

2. Wenn während der übrigen Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

4. Sachverhalte, die eine Altlast oder altlastverdächtige Fläche begründen könnten, sind dem Umweltamt, Sachbereich Altlasten, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Das trifft insbesondere für Alttablagerungen und Altstandorte zu.

* Geändert aufgrund des Beitrittsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Neukloster vom 08.08.1998 in Erfüllung der Nebenbestimmungen des Landkreises Nordwestmecklenburg

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253) in der zuletzt gültigen Fassung gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 22. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518, ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.02.1998 und mit Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Neukloster, den 24.9.1998

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 01.08.1997 erfolgt.

Neukloster, den 24.9.1998

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 248 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Neukloster, den 24.9.1998

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.10.1996 durchgeführt worden.

Neukloster, den 24.9.1998

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 03.02.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 24.9.1998

Die Stadtvertretung hat am 09.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 24.9.1998

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.07.1997 bis zum 16.07.1997 und vom 13.11.1997 bis zum 26.11.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.06.1997 und am 04.11.1997 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 24.9.1998

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.06.1997, am 25.08.1997 und am 16.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 24.9.1998

Der katastermäßige Bestand am 1.3.97... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 15.9.98

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.02.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Neukloster, den 24.9.1998

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.04.1998 Az.: IV/6102 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neukloster, den 24.9.1998

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 08.06.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 11.08.1998 Az.: IV/61.2-z/na bestätigt.

Neukloster, den 24.9.1998

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neukloster, den 24.9.1998

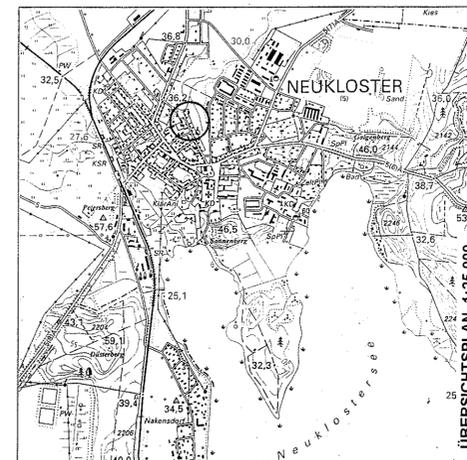
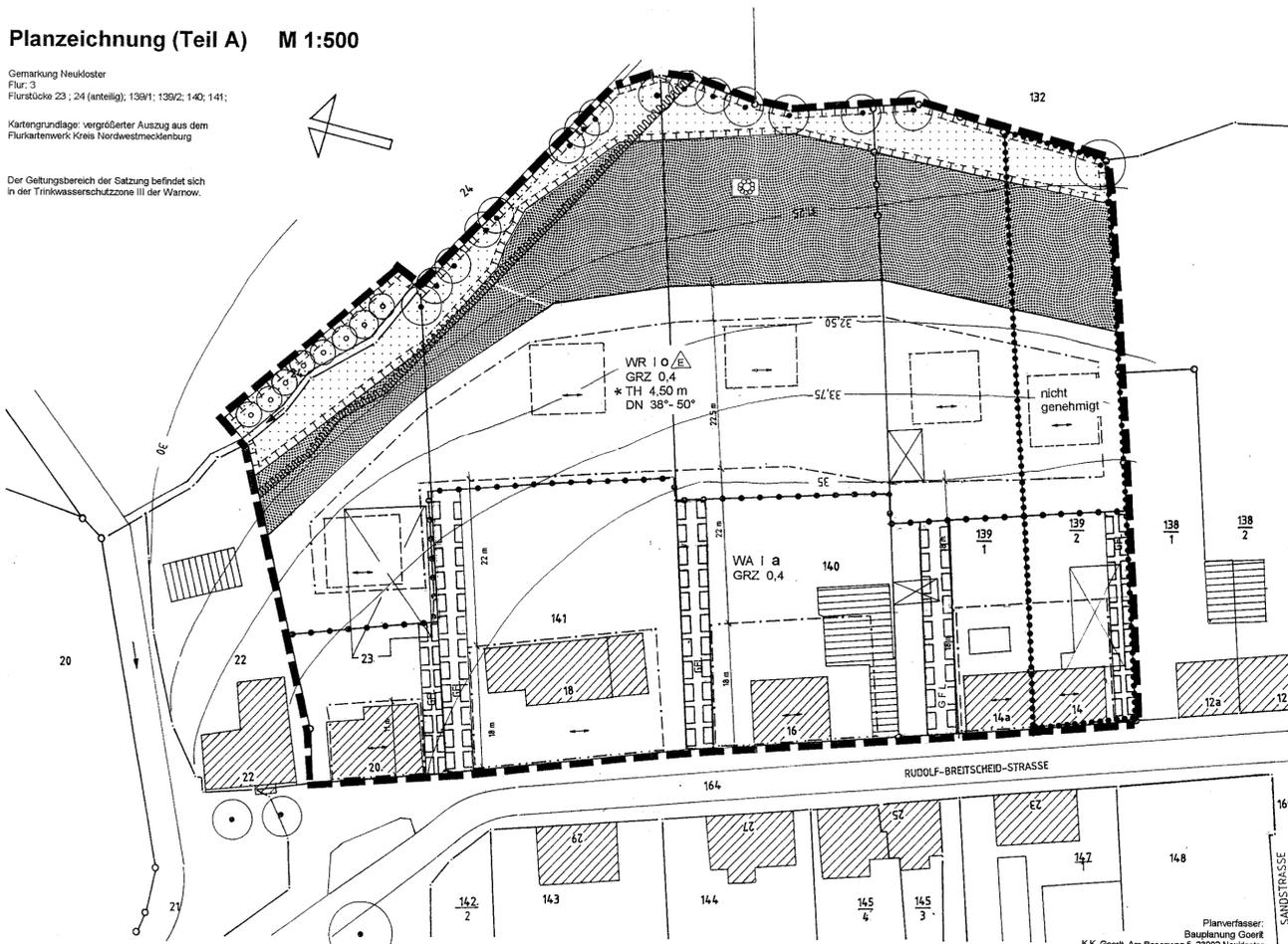
Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.08.1998 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V S. 78) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.08.1998 in Kraft getreten.

Neukloster, den 24.9.1998

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster
Flur: 3
Flurstücke 23; 24 (anteilig); 139/1; 139/2; 140; 141;
Kartengrundlage: vergrößerter Auszug aus dem Flurkartenwerk Kreis Nordwestmecklenburg

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 5 „WG Rudolf-Breitscheid-Straße“

August 1998