

Teil A - Planzeichnung M 1:1000

Gemeinde Neukloster
Gemarkung Neukloster
Flur 7

Satzung der Stadt Neukloster

über den Bebauungsplan Nr. 8 " Industriegebiet Gänsekuhl "

Querschnitte der Planstraßen M 1:100



Schnitt A-A



Schnitt B-B



GI GH = 14,00 m
0,8 1,0

Neukloster

Nutzungsschablone	
Baugebiet	Gebäudehöhe/Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

geändert gemäß Satzungsänderung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 16.11.98, Beschl.-Nr. 340
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister

Die Änderungen auf der Planzeichnung und dem Text-Teil B betreffen:

Erfüllung der Auflagen:

- Die Fläche für die Landwirtschaft wird mit der Zweckbestimmung "Wiesen- und Weidewirtschaft" festgesetzt. Die Errichtung baulicher Anlagen in der Festsetzung 6.2. wird ausgeschlossen.
- Die Termine und Häufigkeiten von Beweidungen, festgesetzt unter Pkt.6.2 und 6.3, werden aufgrund fehlender Rechtsgrundlage gestrichen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der TW52 III, innerhalb der TW52 II sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzbeschluss des Kreistages Wismar (Beschl.-Nr. 6314/81) vom November 1981 und der TGL 4385/01/02 ergebende Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen. Bei Planungen und Erweiterungen von Straßen in Wasserversorgungsgebieten sowie beim Verlegen von Wasserleitungen und Leitungen ist das Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19-21 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.-Vorp., der DIN-Vorschriften und anderer geltender Vorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
GI	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB
	Industriegebiet	§ 9 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
10	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
GH	Höhebaulicher Anlagen = 14,00 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
Q	abweichende Bauweise	
- - -	Baugrenze	
	Verkehrflächen	§ 9(1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Streifenbegrenzungslinie	
	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsgriech	
	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	§ 9(1) Nr.12, 14 u. (6) BauGB
	Grundstückfläche	
	Abwasserpumpwerk	§ 9(1) Nr.15 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
	Leitung unterirdisch	
ADL	Abwasserdrückleitung (geplant)	
TWL	Trinkwasserleitung (vorhanden)	
	Grünflächen	§ 9(1) Nr.15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung	
	naturnaher Grünanlage (Sukzessionsfläche)	
	Fläche für die Landwirtschaft und Wald	§ 9(1) Nr.18 BauGB
	Fläche für die Landwirtschaft	
	Zweckbestimmung "Wiesen- u. Weidewirtschaft"	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr.20, 25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr.25 a BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes	§ 9(8) BauGB
	Sonstige Planzeichen:	§ 9(7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorn. Flurstücksgrenze	
	wegfallende Grundstücksgrenze	
	Nummer des Flurstücks	
	Höhe in m über NN	
	Höhensichtlinie	
	umzulegender E-Freileitung	

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Baschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, -ausdehnung von versauernden Flüssigkeiten, -anormale Färbung, -Risse aller Abmessungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410), i. d. F. v. 1991, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Vorhanden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVA, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1989, S. 975 ff.) 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Beginn schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Teil B - Textl. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
 - Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen § 1. Abs. 4 BauNVO**
In dem Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel, nicht zulässig. Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordnetem Geschäftsfläche zulässig. Als untergeordnete Geschäfte gelten max. 25 % der Geschäftsfläche.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB**
 - Höhebaulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO**
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes. Als Gebäuhöhe wird der oberste Abschluß der Außenwand einschließlich Antika bzw. geschlossener Brüstung, festgesetzt. Bei geneigten Dächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie des eingestrichelten Daches). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Silos, Elevatoren, Masten, Dachaufbauten, Aufzugsschächte, Schornsteine und andere technische Anlagen.
- Bauweise**
 - Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände von mind. 3,0 m auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Nr. 2 BauGB**
Zwischen der Baugrenze an der Landesstraße L 101 und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht zulässig.
- Grundstückszufahrten**
Die festgesetzten Stellplätze entlang der Erschließungsstraße dürfen jeweils nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25 a BauGB**
 - Innerehalb der im Teil A gekennzeichneten Fläche für Verkehrsgrün ist entlang der Straße nach Pennek eine Baumreihe aus 32 hochstämmigen Stieleichen, Quercus robur, u 16-18 mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerehalb der im Teil A gekennzeichneten Sukzessionsfläche sind an der westlichen Plangrenze am Graben zur Hopfenbachsiedlung fünf Baumgruppen aus fünf hochstämmigen Eichen, Alnus glutinosa, u 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerehalb der im Teil A gekennzeichneten Flächen sind am Rand des Feuchtwaldes zwei Baumgruppen aus fünf und zwei Baumgruppen aus drei hochstämmigen Weiden, Salix alba, u 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerehalb der im Teil A gekennzeichneten extensiv zu nutzenden Grünlandfläche sind auf der Kuppe eine Baumgruppe aus sieben und zwei Baumgruppen aus drei hochstämmigen Stieleichen, Quercus robur, u 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft sind innerhalb der im Teil A gekennzeichneten Grünflächen naturnaher Gehölzpflanzungen (1 St/m²) aus einheimischen Arten von mindestens 10 m Höhe an der südlichen Plangrenze und an den Grenzen zum Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sollen überwiegend aus Sträuchern der Arten Schiele, Weißdorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen und Händler, die u. B. 80-100 bestehen und 10 % Heister der Arten Schwarzer Holunder, Sorbus, m. B. 150-200 enthalten. An den gekennzeichneten Stellen sind innerhalb der naturnahen Gehölzflächen 15 hochstämmigen Stieleichen, Quercus robur, u 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind in den zum Grünland angrenzenden Flächen durch Sukzessionsflächen zu unterbrechen.
 - Die für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen zwischen straßenbegleitender Baugrenze und öffentlicher Straßenbegrenzungslinie sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Als heimische Sträucher gelten: Weißdorn, Schiele, Pfaffenhütchen, Heckenrose, Hasel und Schwarzer Holunder.
 - Innerehalb des Pflanzstreifens ist nach § 9(1) 25 a BauGB pro angefangene 15,00 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Laubbäum in den Arten Linde, Eiche und Ahorn mit einem Stammdurchmesser von min. 6 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind gemäß § 9(1) 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten. Für notwendige Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung der Pflanzstreifen in einer max. Breite von 6,00 m zulässig. Zur Gewährleistung der Sichtfreiheit ist die Höhe der privaten Pflanzstreifen im Bereich der Grundstückszufahrten auf 0,70 m begrenzt.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft, mind. mit Rasen, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
 - Für alle Baumpflanzungen und Gehölzpflanzen ist eine Entwicklungspflege von drei Jahren zu sichern.
- Flächen für die Landwirtschaft § 9(1) 18 a BauGB**
Die im Teil A gekennzeichnete Fläche ist als Grünlandfläche herzustellen und im Zusammenhang mit dem benachbarten Grünland naturnaher, landwirtschaftlich für die Wiesen- und Weidewirtschaft zu nutzen. Eine Beweidung sollte von dem 15. November bis zum 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Bewirtschaftungsregeln: * Frühster Mahdtermin ist der 01. Juli eines jeden Jahres. * Eine Beweidung soll nur in der Zeit vom 01. Juni bis 30. November erfolgen. * Schleppen, Walzen, Pestizidinsatz und Düngung sind ebenso wie ein Umbruch oder eine Bewässerung der Flächen nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) 20 BauGB**
 - Die im Teil A gekennzeichnete Fläche ist unter Erhalt des vorhandenen Bodensubstrates als Sukzessionsfläche zu erhalten. Eine Beweidung mit Schafen im Abstand von fünf bis sieben Jahren ist erlaubt.
 - Im Bereich des Feuchtwaldes ist der Grabenausbau an der Plangrenze zu verfallen, um eine Verdunstungsvermeidung zu erreichen.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist in offener Gräben außerhalb der bebauten Flächen zu sammeln und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der im Teil A gekennzeichneten Grünland- und Sukzessionsflächen zu versickern.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung gem. § 9(4) BauGB, i. V. m. § 86 I BauO M-V
Einfriedigungen
Einfriedigungen zwischen straßenbegleitender Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO sind Einfriedigungen nach betrieblichem Bedarf zulässig.
Für KPZ - Stellplätze ist im gesamten Plangebiet auf versiegelte Materialien zu verzichten.

Satzung der Stadt Neukloster

über den Bebauungsplan Nr. 8 " Industriegebiet Gänsekuhl "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung in Anwendung des § 233 (1), nach § 86 der Landesbauordnung LbauO M-V vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 2135-3), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 2130-6) sowie der Bauministerratsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Juni 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Entlastung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausfertigung der Bauelemente und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991, I S. 58) und nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 25.08.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Industriegebiet Gänsekuhl" für das Gebiet nördlich der Landesstraße L 101, östlich des Geländes der ehemaligen Jungferndüne und nordöstlich begrenzt durch Wiesenflächen am Hopfenbach - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerk:**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.03.96. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.08.97 erfolgt.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat sich geäußert.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange haben vom 06.01.97 auf Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 09.12.96 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung freigegeben.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 30.12.96 bis zum 01.01.97 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die öffentliche Auslegung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift von Verwaltungsorganen, am 18.12.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Der katasträmliche Bestand am 27.08.97 wird als richtig dargestellt bestätigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Besenken (BauGB) sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.08.97 von der Stadtvertretung als Satzung (BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 25.08.97 beschlossen.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.12.97 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsgemäß beschlossene Stadtvertretung vom 16.02.98 erfüllt. Die Hinweise sind bearbeitet. Die Begründung des Bebauungsplans wurde am 07.07.98 Az. IV/612-2/98 bekanntgemacht.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.9.1998 durch Veröffentlichung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung des Beschlusses der Stadtvertretung (BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Entschon von Entschuldigungsansprüchen (§ 23 Abs. 1 und 2 sowie Art. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.9.1998 bekanntgemacht.
Neukloster, den 26.9.1998 Der Bürgermeister

Stadt Neukloster

Bebauungsplan Nr. 8

" Industriegebiet Gänsekuhl "