

STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
BF 1 Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)
SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Firstrichtung des Hauptgebäudes

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Hausgarten, privat
Parkanlage, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

OW III Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Trinkwasserschutzzone III der Warnow

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
2. Darstellungen ohne Nomcharakter
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Bemaßung in m
festgesetzter Höhenpunkt

Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des Bodendenkmals „Klosterareal Neukloster“. Für Bauvorhaben ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals trägt gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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 Altlagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüche) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III 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.

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 nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen werden nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom 20.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße", umfassend die Flurstücke 51/3 teilw., 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 66/2, 67/2, 96/1, 97/2 teilw. und 98 der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Flurstücke 94/1, 94/2, 95, 96/2, 97/2 teilw., im Süden durch die Flurstücke 97/1, 68/4, 68 und den südlichen Verlauf des Erschließungsweges am Kloster - Flurstück 51/3 teilw., im Osten durch die Flurstücke 48/12 und 51/3 und im Norden durch die Flurstücke 61, 62/2, 63/2, 99 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- 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, 3 und 16 BauNVO)
1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Für das im Baufeld 1 (BF 1) zulässige Hauptgebäude ist eine maximale Grundfläche von 140 qm zulässig.
1.3 Im Baufeld 2 (BF 2) ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließlich die Errichtung eines Nebengebäudes zulässig.
2. **Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB u. § 18 BauNVO)
Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, die Firsthöhe max. 9,5 m und die Traufhöhe max. 6,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, in der Planzeichnung festgesetzte Höhenpunkt.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Hauptgebäude (BF 1) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. **Flächen für Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

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, § 202 BauGB)
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in zulässigem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind je angefangene 200 m² zwei einheimische Obstbäume (STU mind. 14 cm) oder ein einheimischer Laubb Baum (STU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind je angefangene 200 m² ein einheimischer Laubb Baum (STU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.3 Für die unter 6.2 - 6.4 festgesetzten Baumpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:
Laubbäume: Acer campestre - Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Betula pendula - Sand-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Salix alba - Silber-Weide, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus domestica - Sperbe, Tilia cordata - Winter-Linde, Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Obstbäume: Malus domestica - Apfel, Prunus avium - Kirsche, Prunus domestica - Pflaume, Pyrus communis - Birne

7. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 80 cm betragen. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Für Nebengebäude und Carports sind darüber hinaus auch begrünte Dächer zulässig. Garagen sind in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes mit einzubeziehen bzw. mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen.

7.2 Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden in Rottönen oder mit natürlichem Sichtmauerwerk zulässig. Für die Festlegung des konkreten Farbtones ist die Zustimmung der Stadt erforderlich. Auf unregelmäßigen Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Die Fassaden der Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen und mit gleichen Materialien und Farben auszuführen.

7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

7.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
7.5 Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder begrünten Rankgittern zu versehen.

7.6 Einfriedungen sind an der Straßenseite des Baugrundstücks nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Drahtzäune sind an der Straßenseite unzulässig und an den anderen Grundstücksseiten nur in Verbindung mit heimischen Laubbholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

7.7 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

7.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Landkreis NWM vom 27.01.2011; Luftbild mit Flurkartenauszug Stadt Neukloster; Lage- und Höhenplan vom 18.11.2010 Vermessungsbüro Kattner, Wismar; eigene Erhebungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.12.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 09.03.2011 erfolgt.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 06.04.2011 beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 und den Entwurf der Begründung dazu am 28.02.2011 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 21.03.2011 bis zum 26.04.2011 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltschadung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.03.2011 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, 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 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 04.04.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.08.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Bezugspunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Jede rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.08.2011 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist niedergelegt worden.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 20.06.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

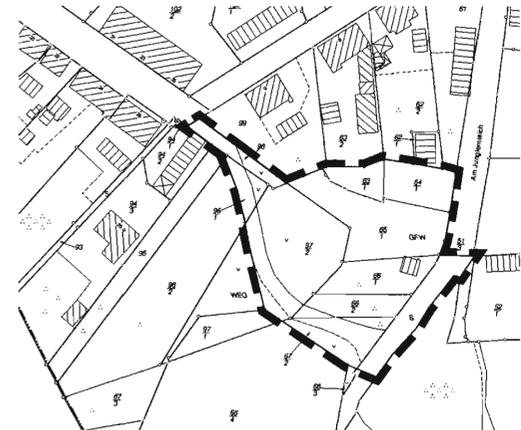
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 24.08.2011 aufgestellt.

Stadt Neukloster, den 24.08.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

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 Ostsee-Zeitung am 09.03.2011 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.10.2011 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 09.10.2011 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

umfassend die Flurstücke 51/3 teilw., 63/1, 64/1, 65/1, 66/1, 66/2, 67/2, 96 teilw., 97/2 teilw. und 98 der Flur 1, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Westen durch die Flurstücke 94/1, 94/2, 95, 96 teilw., 97/2 teilw., im Süden durch die Flurstücke 97/1, 68/4, 68 und den südlichen Verlauf des Erschließungsweges am Kloster - Flurstück 51/3 teilw., im Osten durch die Flurstücke 48/12 und 51/3 und im Norden durch die Flurstücke 61, 62/2, 63/2, 99 und 107 der Flur 1 der Gemarkung Neukloster

SATZUNGSBESCHLUSS

20.06.2011

Stadt- und Regionalplanung

Portwaldergasse 10
21074 Wismar
Telefon: 0391 470 0450
Telefax: 0391 470 0459
www.spr-projekt.de/inf@spr-projekt.de