

# Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Druschplatz“

## Planzeichenerklärung

gem. Planzeichenerklärung 1990

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GFZ Geschosflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
TH Traufhöhe  
OK EGF Oberkante Erdgeschoßfußboden  
KWD Krüppelwalmdach  
DN Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baulinie  
Baugrenze  
Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen gem. § 9 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Parkplätze  
Verkehrsberuhigter Bereich

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

Verkehrsgrünflächen, öffentlich  
Naturbelassene Grünflächen, öffentlich

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen  
Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhalt von Bäumen  
Bestehende Bäume

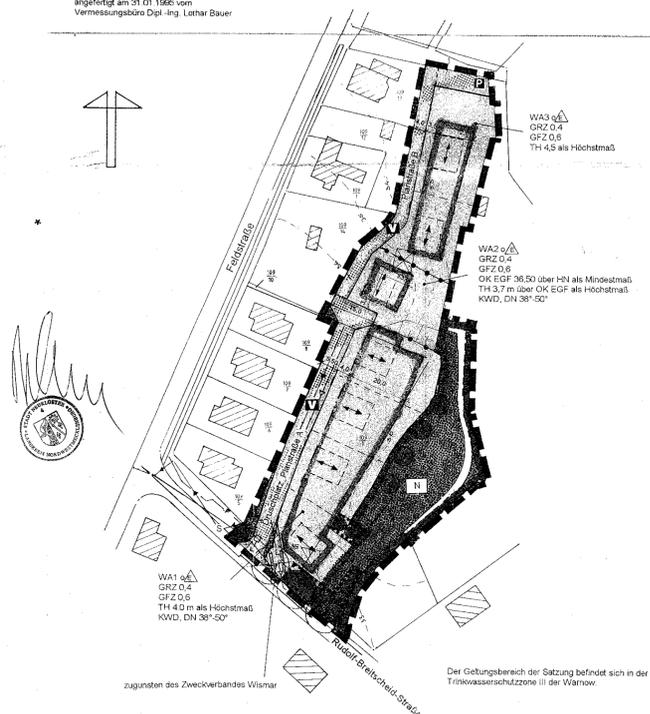
Sonstige Planzeichen

Künftig fortfallend  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Sichtflächen  
Höhenlinien  
Böschungen  
Flurstücksnummern  
Fußgänger  
Radfahrer  
Kraftfahrzeug  
Parkfläche  
Vorhandene Schmutzwasserleitung  
Vorhandene Niederschlagswasserleitung  
Vorhandene Fernspreitleitung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung  
Vorschlag zu Grundstücksgrenzen und Wohngebäuden

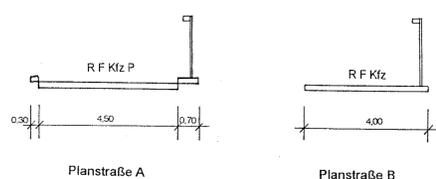
## Planzeichnung (Teil A) M 1:1000

Gemarkung: Neukloster  
Flur: 7  
Flurstück: 100/9 und 100/14

Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan, Bestandsplan  
angefertigt am 31.01.1996 von  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Luthar Bauer



### Straßenquerschnitte



## Text (Teil B)

1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1 Schank- und Speisewirtschaften sowie sportlichen Zwecken dienende Anlagen sind nicht zulässig.

1.2 Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

2.1 Als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt für WA1 und WA3 die Planstraße.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

2.2 Die Baulinie ist kein Gebot für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2.3 In der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind geschlossene Garagen und Nebenanlagen nur im Bereich der festgesetzten Baufläche zulässig.

2.4 Gebäudeteile bis zu 3 Meter Fassadenlänge können geringfügig (1,5 Meter) über die Baulinie bzw. Baugrenze hervortreten.

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

3.1 Versiegelnde Bauvorhaben sind im Kronenbereich der vorhandenen und zu erhaltenen Bäume unzulässig

3.2 Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und Koffertiefen geringer als 20 cm und Leichtbauwerke, z. B. Carports (ohne Betonfußboden) mit 3 m Mindestabstand vom Baumstamm sind im Kronenbereich der vorhandenen und zu erhaltenen Bäume zulässig, wenn die Menge der verfestigten Oberfläche geringer ist als 1/3 des Kronenbereichs.

3.3 Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen sind auf Flächen zu beschränken, die für Bebauung, Platz- und Wegeflächen unbedingt benötigt werden. Auf allen übrigen Flächen sind Boden- und Geländeänderungen unzulässig. Abweichend davon sind im Abstand von 5 m zu den Wohngebäuden Auf- und Abträge zulässig.

3.4 Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

\* 3.5 Der nicht bebaute Teil der Grundstücke ist als Nutz- bzw. Erholungsgrün anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Notwendige Bestandteile: Rasen, Bäume und Sträucher.

\* 3.6 Im Vorgarten der Grundstücke ist je ein Baum der Arten: Birke, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Kiefer, Vogelkirsche, Erle, Robinie, Eberesche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

3.7 An den östlichen Grundstücksgrenzen entlang der Böschung zur Wiesenriedung sind in der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA1 zur Einfriedung nur einheimische freiwachsende Sträucher folgender Arten zulässig: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Seidelbast, Pfaffenhütchen, Wachholder, Hekenkirsche, Schlehe, Himbeere, Brombeere, Weide, Holunder, Eibe, Schneeball, Stechpalme.

\* 3.8 Garagen und Carports sind insgesamt, die Wohngebäude mindestens an der Hälfte der Gebäudeäußenflächen mit Klettergehölzen zu begrünen.

\* 3.9 Die Böschung ist von jeglicher Nutzung und Pflege freizuhalten. Entwicklungsziel des Böschungsbereichs ist die standortene Verbuchung. Als Ausnahme ist die Anpflanzung von 4 Eichen zulässig. Auf der Fläche zwischen Böschungunterkante und den Gärten ist der standortene Gras- und Krautbewuchs durch extensive Pflege Mahd und Entfernung des Schnittgutes (2 x jährlich) zu erhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO

4.1 Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen der Farbe rotbraun in dem Material Beton oder Ton zulässig.

4.2 Dachüberstände sind im Traufbereich maximal 0,70 m und am Giebel maximal 0,50 m zulässig.

4.4 Freistehende Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.

\* 4.5 Die Einfriedung ist zur Straße nur als geschnittene Hecke bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Fassade in einer Höhe bis maximal 3,00 m über Oberfläche Erdgeschoßfußboden zulässig.

### Textlicher Hinweis

1. Wenn während der 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. 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.

\* Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadt Neukloster vom 17.06.1996 in Erfüllung der Nebenbestimmungen der höheren Verwaltungsbehörde

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S 3486) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 22. April 1994 (GVBl. M-V S 518, ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.03.1996 und mit Genehmigung des Ministers für Bau Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet Druschplatz, begrenzt durch die eingeschossige Wohnbebauung an der Feldstraße im Westen, durch Kleingartenfläche im Norden und Osten sowie durch die Rudolf-Breitscheid-Straße mit angrenzender Wohnbebauung im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.05.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 01.02.96 erfolgt.

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Neukloster, den 29.07.1996  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.96 durchgeführt worden

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 12.12.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Stadtvertretung hat am 27.01.96 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 29.07.1996  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.02.96 bis zum 11.03.96 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.96 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.1.96 und am 15.3.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 29.07.1996  
Der katastermäßige Bestand am 22.07.96 wird richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Gebäude und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die verbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.07.96  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.03.96 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.5.96, Az.: VII 251tr:512-114-96, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 17.6.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.1.96, Az. VII 251tr:512-114-96, bestätigt.

Neukloster, den 29.07.1996  
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neukloster, den 29.07.1996  
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 17.03.96 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 33, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVBl. M-V/S 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.07.96 in Kraft getreten.

Neukloster, den 29.07.1996



## Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohnbebauung Druschplatz“