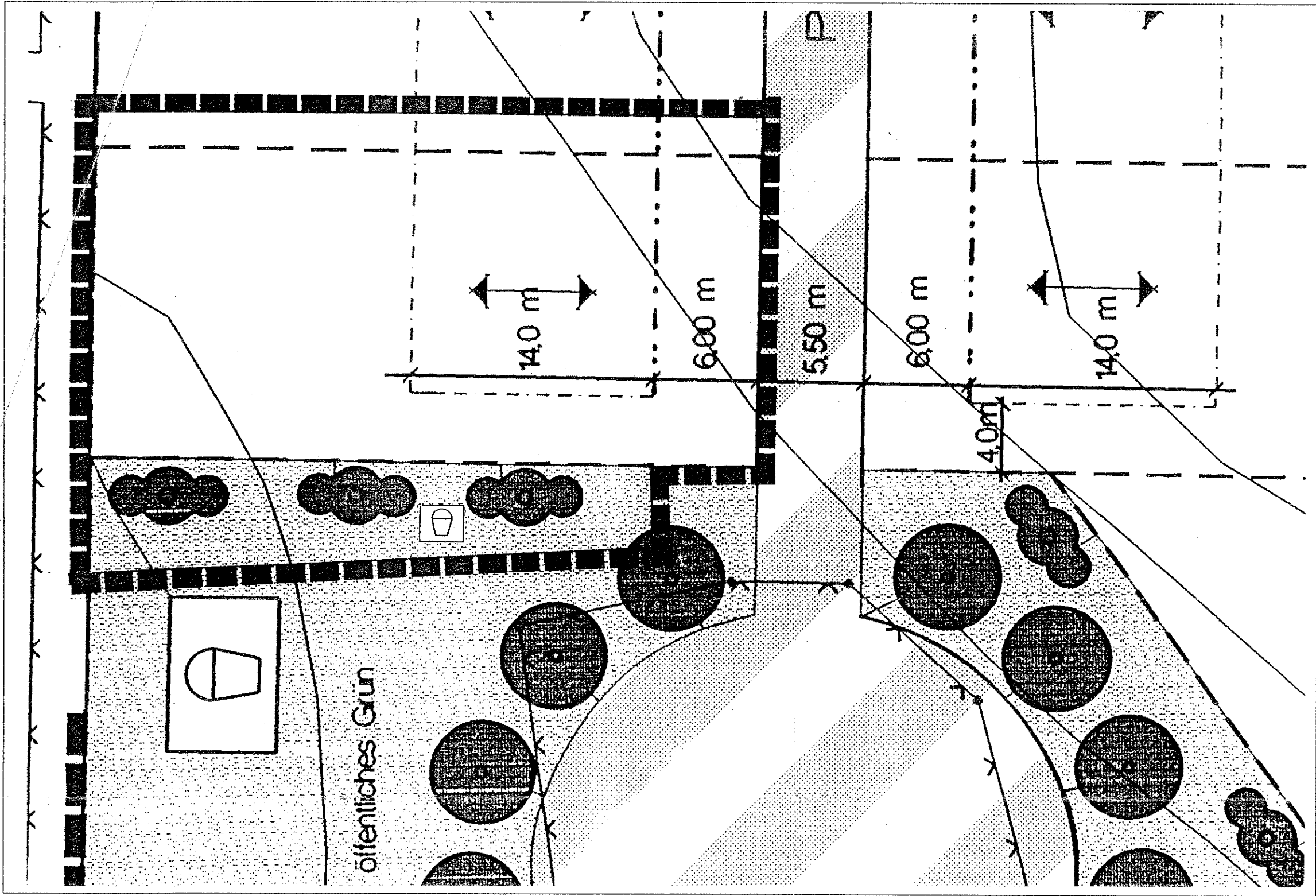


Satzung der Stadt Neukloster über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Wohngebiet an der Hopfenbachstraße"

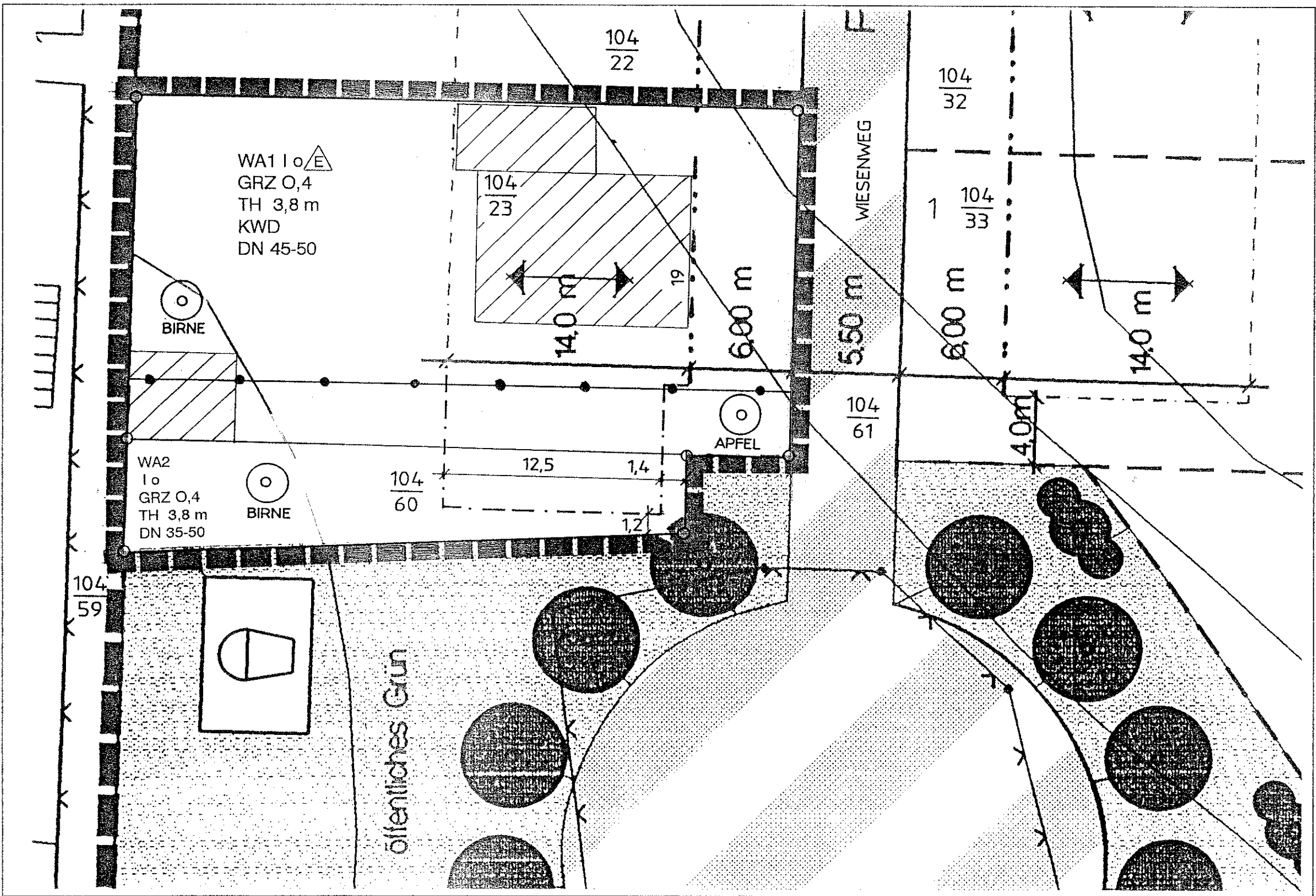
Planzeichnung (Teil A) M 1:250

Gemarkung Neukloster, Flur 7

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



Bisherige Festsetzungen



Geänderte Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) (BGBl. I. S. 58).

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

E Nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

--- Baulinie

O Offene Bauweise

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

Grünflächen, öffentlich

Spielplatz

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

o Anpflanzen von Sträuchern

o Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KWD Krüppelwalmdach gem. § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

35-50 Dachneigung in grd gem. § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

--- Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Bebauung

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach Paragraph 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO

2.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die angrenzende bestehende Straßenfläche.

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

3. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten befestigten Flächen ist durch geeignete Vorkehrungen zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

1.1. Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

1.2. Der maximale Dachüberstand beträgt am Giebel 50 cm und an der Traufe 80 cm.

2. Außenwände

Als Material für die Außenwände sind Sichtmauerwerk und geputzte bzw. geschlämte Oberflächen zulässig. Andere Materialien sind bis zu 50 % der Fassadenfläche ausschließlich der Fenster- und Türflächen zulässig. Für Nebenfläche ist darüber hinaus auch Holz zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straßen sind nur als lebende Hecke oder als Lattenholzzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. Gestaltung der Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wohnwegen, Zufahrten, Stellplätzen Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder Hinweisschildes mit einer maximalen Größe der Werbefläche von 0,75 qm zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 50 000 DM geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Bodendenkmale.

2. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DöSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.

3. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

4. Sachverhalte, die eine altlastverdächtige Fläche begründen, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom am 29.10.2001 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreis folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet an der Hopfenbachstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Neukloster, den 12.01.2002

Verfahrensvermerke

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 18.06.2001 erfolgt.

Neukloster, den 12.01.2002

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 2 LPfG nicht erfolgt.

Neukloster, den 12.01.2002

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht durchgeführt worden.

Neukloster, den 12.01.2002

4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 12.01.2002

5. Die Stadtvertretung hat am 17.07.2001 den Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 12.01.2002

6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2001 bis zum 25.10.2001 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 18.09.2001 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neukloster, den 12.01.2002

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 12.01.2002

8. Der katastermäßige Bestand am 22.10.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Prüfung im Maßstab 1:4000 liegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wismar, 10.11.02

9. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) wurde am 09.10.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 12.01.2002

10. Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 1a Abs. 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) vom 13.11.2001 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 11.12.2001 Az.: IV/61.2-ba erklärt, dass -er keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht.

Neukloster, den 12.01.2002

11. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B sowie der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgearbeitet.

Neukloster, den 12.01.2002

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Satzung über die Bebauungsplanänderung 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 10.01.2002 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht 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 Entscheidungssensurien (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV-M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzungsänderung ist mit Ablauf des 10.01.2002 in Kraft getreten.

Neukloster, den 12.01.2002

PA

Satzung der Stadt Neukloster über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Wohngebiet an der Hopfenbachstraße"