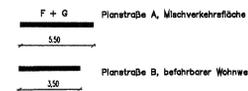


TEL A
Planzeichnung

Straßenprofil M 1:200



M 1:500



LEGENDE

VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Strassenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 (1) 11 BauGB)
Fußgängerbereich (§ 9 (1) 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)
Spielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)

LANDSCHAFTSSCHUTZ

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
Satteldach
45Grd Dachneigung
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Paragraph 5(2) 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Paragraph 9, Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB) (Sichtflächen)

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN

- Straßenlampe
Schocht
Trumme
Wasserschieber
Hydrant
Leitungsmast
Schaltkasten
Baum

Teil B

- 1. Art der baulichen Nutzung (Paragraph 9 (1) Nr. 1 Bau-GB)
1.1 In allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach Paragraph 9 (1) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (Paragraph 1 (6) BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist entsprechend Paragraph 19 (4) BauNVO zulässig.
3. Überbaubare Grundstücksflächen
3.1 In allen Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäuden bis zu einer Tiefe von 1,50 m über höchstens 1/3 der Gebäudewand über die festgesetzten bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des Paragraphen 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, untergeordnete Gartenflächen bzw. überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 10 m² Paragraph 14 (1), in Verbindung mit Paragraph 23 (5) BauNVO.
3.3 In den Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4 Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachstuhl) wird bei Gebäuden im WA-1 Gebiet mit 3,80 m und bei Gebäuden im WA-2 Gebiet mit 6,50 m an überkante Gelände festgesetzt.
3.5 Die Angaben über die Höhenlage von baulichen Anlagen ohne Hanglage beziehen sich auf die Oberkante des Geschossubodens in der Mitte der straßenliegenden Gebäudeseite bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Paragraph 9 (1) Nr. 10 BauGB)
4.1 Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke innerhalb der Sichtstrecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugerechter Verkehrsfläche oberhalb freizuhalten (Paragraph 9 (1) Nr. 10 und 25b BauGB).

6. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen (Paragraph 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragraph 9 (1) 25a BauGB)
Innerhalb der im Teil A gekennzeichneten Flächen sind am Zugang zum Gewerbegebiet 4 hochstämmige Scharbockhorn, Carotegus coccineus, U 14-16, und auf der Verkehrsinsel 5 Rododendron, Carotegus uvegata "Paul's Scarlet", U 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Im Bereich der im Teil A gekennzeichneten Grünfläche sind 10 hochstämmige Stieleichen, Quercus robur, U 16-18, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zum Schutz des Gebietes gegen die Hopfenbachstraße ist auf dem geplanten Schutzwall eine naturnahe Gehölzpflanzung (1 Stk./m²) aus einheimischen Arten von mindestens 10m Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzung soll überwiegend aus Sträuchern der Arten Salix, Weibolan, Hunderose, Pfaffenhuhehen, Holunder bestehen und 10% Heister der Arten Stieleichen, Hainbuch, Hasel, Feldahorn enthalten.

- 6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Paragraph 9 (1) 20 BauGB)
Die im Teil A gekennzeichnete Fläche ist unter Verwendung des vorhandenen Bodensubstrats als Magerrasenfläche zu gestalten. Das anliegende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu versickern.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Paragraph 9 (4) BauGB, Paragraph 86 Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V))

- 1. Dächer
Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35Grd - 50Grd zulässig, soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt worden ist. Kuppelwalmformen sind zulässig. Dachneigungen sind jeweils gleichbleibend bis zum First auszubilden. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln auszubilden.
Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach oder mit Putzdach auszubilden.
Liegende Dachfenster, Dachausrisse und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,50 m ausgebaut werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis 0,80 m zulässig.
2. Außenwände
Als Material für die Außenwände sind zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- andere Materialien bis zu 50 % der Fassadenfläche, ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.
Für Nebenanlagen ist darüber hinaus auch Holz zulässig.
Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
- keramische Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)
3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als lebende Hecke oder Hecke mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,20 m und im Gartenhofbereich 1,60 m nicht überschreiten.
Im Bereich von Sichtstrecken gemäß Festsetzung 4.1 im Text/ Teil B gilt die Höhenbegrenzung von 0,70 m auch für Einfriedungen.

- 4. Gestaltung der Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum
Zulässige Materialien für die Pflasterung von Wegen, Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen und sonstigen befestigten Flächen sind Beton-, Ziegel- und Natursteinpflaster, sowie Platten aus den genannten Materialien.
5. Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder Hinweiszweiges mit einer maximalen Größe der Werbefläche von 0,75 m² zulässig.

Textlicher Hinweis

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Warnow.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverunreinigungen entdeckt werden ist gemäß Paragraph 1 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig (Paragraph 1 (6) BauNVO).
Die Bürger sowie die Stellungsnehmer der Träger öffentlicher Belange sind gemäß Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Beteiligung an der Planung verpflichtet.
Die Bürger sind verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen zu befolgen.
Die Bürger sind verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen zu befolgen.

Rechtsgrundlagen

"Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2658) ist in der Fassung vom 22. April 1992 (BGBl. I S. 468) sowie nach Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 25.04.1994 (GVO. IM-V 1994 Nr. 1) S. 568 nach Beschlussung durch die Sachverständigenkommission vom 22.04.1994 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 'Wohngebiet an der Hopfenbachstraße' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen."

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2658) ist in der Fassung vom 22. April 1992 (BGBl. I S. 468) sowie nach Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 25.04.1994 (GVO. IM-V 1994 Nr. 1) S. 568 nach Beschlussung durch die Sachverständigenkommission vom 22.04.1994 und Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 'Wohngebiet an der Hopfenbachstraße' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen."

2. BEKANNTMACHUNG

Die für die Planung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO besetzt worden.

3. BÜRGERBETEUUNG

Die für die Planung zuständige Stelle ist gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO besetzt worden.

4. VORZEITIGE BETEUUNG

Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. ENTWURFS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die Sachverständigenkommission hat am 22.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. BEKANNTMACHUNG

Die Sachverständigenkommission hat am 22.04.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

7.

Die kostenmäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Abgrenzung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Planung nur dann erfolgt, die die notwendigen Funktionen im Maßstab ... erfüllt. Preisveränderungen können nicht abgelehnt werden.

Die Sachverständigenkommission hat die vorgeschriebenen Beratungen und Anhörungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... gemäß Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Beteiligung an der Planung verpflichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. II) geändert worden.
Daher haben die Erwärme des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausgestellt.
Die Bürger sind verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen zu befolgen.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragraph 3 Abs. 3 Satz 2 iVm Paragraph 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Stadtverwaltung vom ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan Neukloster, den auf Dauer während der Dienstleistung von jedem Mann erhalten werden kann und über ein Krali Auskunft zu erhalten ist, sind am ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan Neukloster, den auf Dauer während der Dienstleistung von jedem Mann erhalten werden kann und über ein Krali Auskunft zu erhalten ist, sind am ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan Neukloster, den auf Dauer während der Dienstleistung von jedem Mann erhalten werden kann und über ein Krali Auskunft zu erhalten ist, sind am ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan Neukloster, den auf Dauer während der Dienstleistung von jedem Mann erhalten werden kann und über ein Krali Auskunft zu erhalten ist, sind am ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan Neukloster, den auf Dauer während der Dienstleistung von jedem Mann erhalten werden kann und über ein Krali Auskunft zu erhalten ist, sind am ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle bei der der Plan Neukloster, den auf Dauer während der Dienstleistung von jedem Mann erhalten werden kann und über ein Krali Auskunft zu erhalten ist, sind am ... gemäß Paragraph 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB iVm. 4 Abs. 3 BauNVO erlassen.

begrenzt durch die Hopfenbachstraße im Nordosten, dem Hopfenbach im Süden und dem Kleingartengelände und den Wiesen des Hopfenbaches im Westen

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr.4 'Wohngebiet an der Hopfenbachstraße'