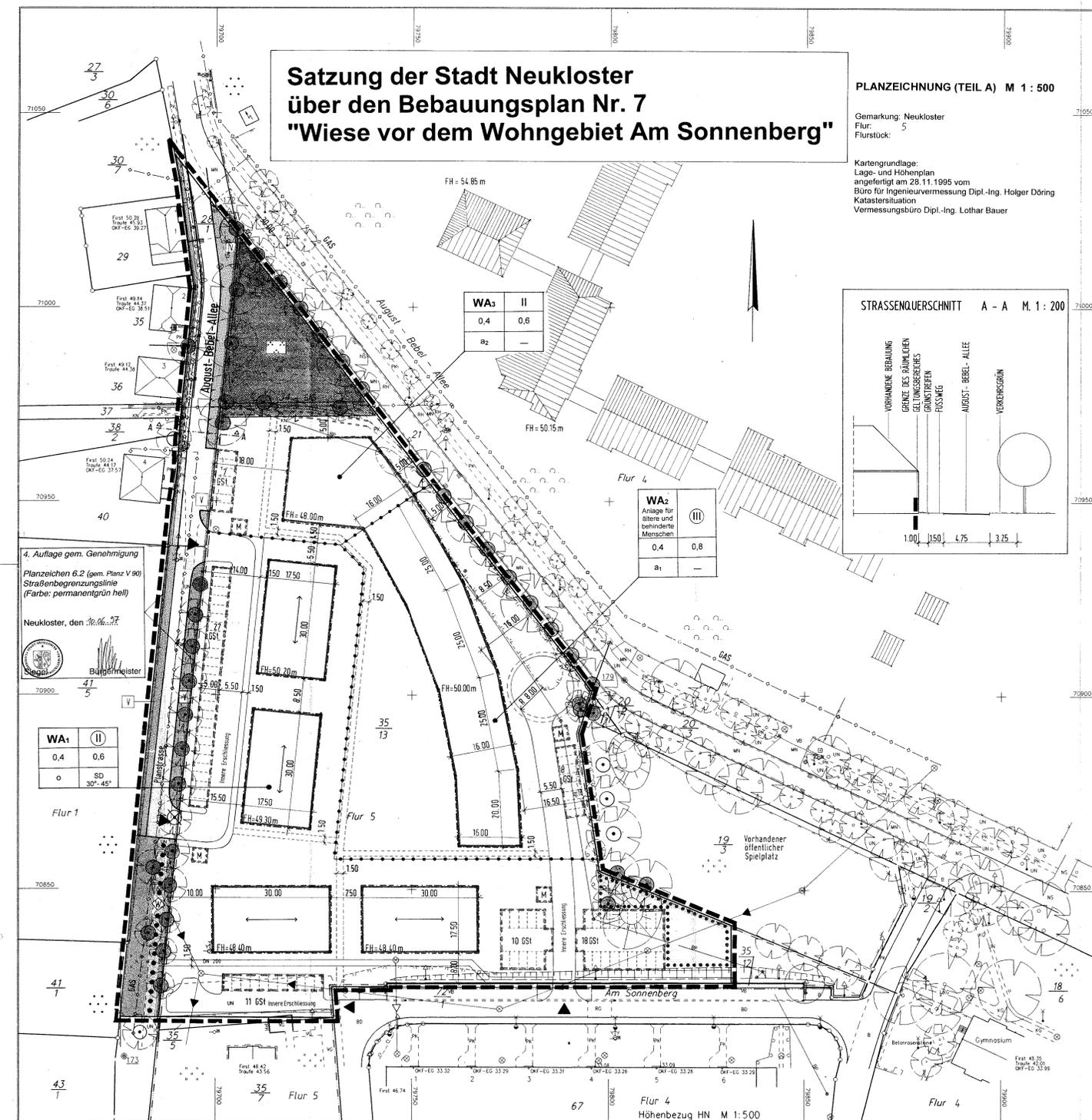


# Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wiese vor dem Wohngebiet Am Sonnenberg"



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

STRASSENQUERSCHNITT A - A M. 1: 200

## Planzeichenerklärung Nutzungsschablone (gem. Planz V 90)

Art der baulichen Nutzung (gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Bauweise	Geschoßflächenzahl
WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	II	0,4	0,6
		0,8	—

Maß der baulichen Nutzung (gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Geschoßflächenzahl	
	z.B. GFZ 0,6	z.B. GRZ 0,4
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, zwingend	—	
	—	
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	—	
	—	
z.B. FH 48,40 m Firehöhe als Höchstgrenze über HN	—	
	—	

Bauweise, Bautypen, Baugrenzen (gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	Bauweise	
	o	a
o offenen Bauweise	—	
	—	
a abweichende Bauweise	—	
	—	
Baugrenze	—	
	—	
geplante Grundstücksgrenze	—	
	—	

Verkehrsflächen (gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Verkehrsflächen	
	o	a
o Straßenverkehrsfläche	—	
	—	
a Straßenbegrenzungslinie	—	
	—	
Einfahrt	—	
	—	
Verkehrsrain	—	
	—	

Hauptversorgungs- und Hauptabfuhrleitungen (gem § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	Hauptversorgungs- und Hauptabfuhrleitungen	
	o	a
o vorhandene Schmutzwasserleitung	—	
	—	
a vorhandene Gasversorgungsleitung	—	
	—	

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Grünflächen	
	o	a
o öffentliche Grünfläche	—	
	—	
Zweckbestimmung: Parkanlage mit Fußweg	—	
	—	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	o	a
o Bäume zu erhalten	—	
	—	
a Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)	—	
	—	
Bäume anzupflanzen	—	
	—	

Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen	
	o	a
o Gemeinschaftsstellplätze	—	
	—	
a Standfläche für Hausmüllbehälter	—	
	—	
Mit Gehrecht zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	—	
	—	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem § 9 Abs. 7 BauGB)	—	
	—	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	—	
	—	
Firstrichtung	—	
	—	
Hydrant	—	
	—	
unvermeidbare Rodung eines Baumes	—	
	—	

Sichtfeld gem. EAE 85/95

## TEXTTEIL (TEIL B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) im Bereich WA sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf -betreutes Wohnen für alte und behinderte Menschen- zulässig.
- Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Im Bereich WA3 sind nur, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und eine Hausmüllabfuhr zulässig.
- § 4 Abs. 3 BauNVO: Der Betrieb des Bahnbetriebsunternehmens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausnahmsweise nicht zulässig.
- Abweichende Bauweise, hier: halboffene Bauweise (§ 9 Abs. 4 BauNVO) a. Das Gebäude ist an der nordwestlichen Grenze als Grenzhaus zu errichten. Eine Gebäudelänge von 85 m darf nicht überschritten werden. Es werden demnach insgesamt gepflanzt, als Hochstamm, 30v., mit Ballen, 14 - 16: 59 Stück heimische Laubbäume der folgenden Artenzusammensetzung:
  - Aesculus hippocastanum Kastanie
  - Betula pendula Birke
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Quercus robur Eiche
  - Sorbus aucuparia Eberesche
  - Tilia cordata Linde

Ergänzungen in Kurschrift II. Beitragsbescheid über Maßgaben und Auflagen.  
Neukloster, den 10.01.97. Bürgermeister: [Signature]

### II Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 186 der LBAu M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 der BauGB)

- Die Fassaden in WA, und WA<sub>3</sub> sind als Lochfassaden unter Verwendung von überwiegend Ziegelmauerwerk und/oder Putz zu gestalten. In kleineren untergeordneten Flächen ist auch Kalksandstein, Putz, Holz, Beton, Metall und Glas zulässig, jedoch nur ohne dadurch den Hauptindruck zu beeinträchtigen.
- Die Proportion der Fenster müssen stehenden Formaten entsprechen.
- Innenhalb des WA, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO und Anlagen, die zur Gartenseite des Grundstückes geplant werden.
- Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Teilchächflächen in Glas sind zulässig. Innerhalb des WA, können Dächer mit weniger als 25° Dachneigung Metalldeckungen erhalten.
- Die Dachüberstände am Ortsgang und an der Traufe dürfen maximal 70 cm betragen.
- Die Firehöhen in den Bereichen WA, WA<sub>3</sub> und WA<sub>2</sub> dürfen die in der Planzeichnung aufgeführten Höhen bezogen auf HN nicht überschreiten. Hierbei ist die Außenkante der jeweilige Dachkonstruktion anzusetzen.
- Gebäudehöhen bis zu 3 m Fassadenhöhe dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze hervorstehen.
- Für die Befestigung der Parkplätze, der Erschließungsstraßen und der Wege sind, soweit möglich, wasserundurchlässige Beläge (wassergebundene Decken, Fugenplattler, Okuliflaster) zu verwenden. Der Fugenantrieb des Fugenplattlers soll dabei mindestens 20 % betragen.

### III Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Designierung bestehender Strauchgruppen, Hecken und Bäume durch die Baütätigkeiten sind außerhalb der Bruttosumme vom 1. Oktober bis 1. März durchzuführen.
- Schutzmaßnahmen für den Ausgleich durch die Beinträchtigung von 7.500 m<sup>2</sup> Boden durch Verdichtung, Abtragung und Versenkung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Da eine Kompensation innerhalb des B - Plan - Gebietes oder in unmittelbarer Nachbarschaft nicht möglich ist, wird die Stadt an anderer Stelle eine Kompensationsfläche zur Verfügung stellen. Die Stadt Neukloster verfügt in der Gemarkung Neukloster, Flur 6, Parzelle 182, (westlich der Straße nach Nevern) über geeignete Flächen. In diesem Bereich wurden auch schon Kompensationsmaßnahmen für andere Bauvorhaben realisiert. Die städtischen Flächen liegen gänzlich oberhalb des Landschaftsschutzgebietes „Trolltümmerwiese“.

Die Stadt Neukloster hat vor, die Auswahl, Heranzucht und Pflege dieser Kompensationsfläche in Abstimmung mit dem Umweltamt in Gadebusch gewinnbringend festzulegen.  
Auf der potentiellen Kompensationsfläche soll die bisherige, intensive ackerbauliche Nutzung aufgegeben werden. Hierdurch wird die natürliche Sukzessionsentwicklung angeregt und die Fläche in eine kraut- und grasreiche Brachfläche umgewandelt. Die Pflege der Fläche, insbesondere die Mahd und die Steuerung des Gehölzaufwachses, wird durch das Umweltamt festgelegt. Hierfür ist nach ca. 3 Jahren die erste Erfolgskontrolle durchzuführen.

- Als Ausgleichsmaßnahme für die Rodung einer Lärche sowie von Gehölz und Strauchgruppen werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):  
- Es wird gepflanzt als Hochstamm, 30v., mit Ballen 14-16: 1 Stück Tilia cordata - Winterlinde

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder

- Die Gehölze der vorgenannten Maßnahmen werden mit einem Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 0,80 m gepflanzt. Die Planung aller Gehölze erfolgt in der Pflanzgröße „Verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 80 - 100“. Nach Ablauf der Festsetzungsfrist ist eine einjährige Unterhaltungsfrist gemäß DIN 18919 durchzuführen. Alle Pflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Hochbauarbeiten zu realisieren.

- Festsetzung von Neupflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubar Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche beträgt gemäß Bauverf ca. 9150 m<sup>2</sup>, hierfür sind anteilig 46 Bäume nicht zulässig.  
Zusätzlich ist pro 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Insgesamt werden ca. 75 Stellplätze neu gepflanzt, hierfür sind anteilig 13 Bäume zu pflanzen.

Es werden demnach insgesamt gepflanzt, als Hochstamm, 30v., mit Ballen, 14 - 16: 59 Stück heimische Laubbäume der folgenden Artenzusammensetzung: 

- Aesculus hippocastanum Kastanie
- Betula pendula Birke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Quercus robur Eiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Linde

Alle Ausgleichspflanzungen sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Hochbauarbeiten zu realisieren.  
Neukloster, den 10.01.97. Bürgermeister: [Signature]

- Festsetzung für die Erhaltung von Baumbeständen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Die Einzelbäume, Baumreihen und Alleen an den Fländern des Parkgebietes sind im unmittelbaren Umfeld des Parkgebietes zu erhalten. Beinträchtigungen der Gehölze sind nicht zulässig. Während der Bauzeit sind die Bäume gemäß den Festlegungen in DIN 18920 mit Schutzbäumen bzw. Bohlenumrandungen zu schützen. Abgrabungen, Überführungen, Verdrillungen, Materialabgrabungen und Verschiebungen sind im Wurzelbereich nicht zulässig.

- Das anfallende Oberflächenwasser, einschließlich des Regenwassers der Dachflächen, ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Streichungen und Ergänzungen in Kurschrift II. Beitragsbescheid zu den Maßgaben und Auflagen.  
Neukloster, den 10.01.97. Bürgermeister: [Signature]

### Nachrichtliche Übernahmen

- HWG HANSE GAS GmbH:  
- Keine Überbauung der Gasleitung mit Asphalt/Beton oder ähnlichen Materialien (außer Kreuzungen)  
- Bei Baumspflanzungen Mindestabstand zur Gasleitung 2,50 m (GW-125)  
- Bei Erstellung eines Regalblechsystems Mindestabstände zur Gasleitung einhalten.  
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht wesentlich verändern.  
- Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Genaue Einweisung kann nur vor Ort durch den Netzbetreiber erfolgen.  
- Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.  
- Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen kann in Absprache mit der HWG HANSE GAS von diesen Forderungen abgewichen werden.
- Landesamt für Bodendenkmalpflege:  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStMG 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 der Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Der Eigentümer der Fundstelle ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Landesamt für Katastrophenschutz:  
Sollten sich bei den Arbeiten kugelförmige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsborgendienst stehende Unregelmäßigkeiten aufzeigen, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und an der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsborgendienst zu benachrichtigen.
- Zweckverband Wismar:  
Zwischen Gebäude und Wasserversorgungsleitung ist ein seitlicher Mindestabstand von > 3,00 m zu gewährleisten.
- Städtisches Amt für Umwelt und Natur Schwaan:  
Das Planungsschutzgebiet Zone III der Warnow, Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich für das Trinkwasserschutzgebiet der Warnow aus dem Beschluß des Bezirksrates Rostock vom 27. März 1980 - Beschluß-Nr. 63-15/80.

Ergänzungen in Kurschrift II. Beitragsbescheid über Maßgaben und Auflagen.  
Neukloster, den 10.01.97. Bürgermeister: [Signature]

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG. V. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26.4.1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 (GVBl. M-V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518)
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (VVL BauO-M) vom 12. August 1994 - IV/620
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (NatG M-V) vom 10. Januar 1990, GS Meckl.-Vorp.GL Nr. 791-I

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 66 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO) vom 26. April 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 (GVBl. M-V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 17.03.1997 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet Am Sonnenberg begrenzt durch die August-Bebel-Allee und der Straße "Am Sonnenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.04.1996 durchgeführt worden.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die Stadtvertretung hat am 02.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.09.1996 bis zum 23.10.1996 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Tageszeitung, Ostseezeitung Wisnar, am 02.10.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 11.02.1997 bis zum 25.02.1997 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der Tageszeitung, Ostseezeitung Wisnar, am 02.10.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Der rechtsverbindliche Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß angelegte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Wisnar, den ..... Siegel: [Signature] Katasteramt

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.03.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:  
Planverfasser: STECHOW · TILGNER  
DIPLOM-INGENIEURE ARCHITECTEN  
ORTELSTRASSE 44 26211 BREMEN  
TELEFON 0421 / 43 24 50 FAX 44 474 44  
Bremen, den 17.03.1997

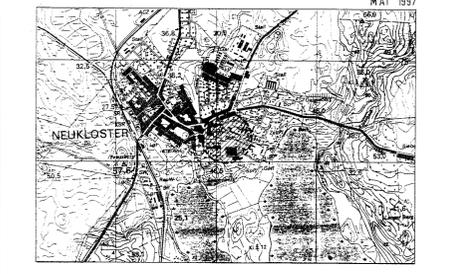
Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.05.1997 Az.: VII 23/10-512.113-95-074 (7) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Neukloster, den 07.05.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Stadtvertretung vom 07.05.1997 erfüllt. Die Hinweise sind zu beachten. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.97 Az. VII 23/10-512.113-95-074 (7) bestätigt.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

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 03.10.97 durch Abdruck in der Ostseezeitung öffentlich 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 Falschheit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 23, 24a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmungen 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 27.10.97 in Kraft getreten.  
Neukloster, den 18.03.1997. Bürgermeister: [Signature]

## Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wiese vor dem Wohngebiet Am Sonnenberg"



Neukloster Übersichtsplan M 1 : 10 000