

# Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnbebauung hinter der Gartenstraße"

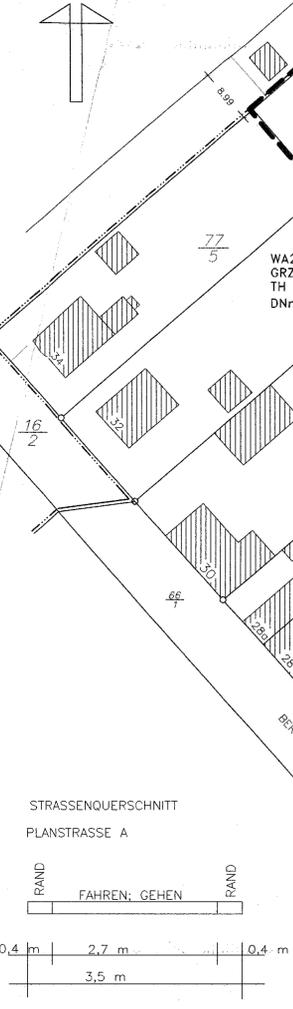
## Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster, Flur 2

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 19.04.1996, erstellt von den Vermessungsbüros L. Bauer und H. Döring, ergänzt auf der Grundlage eines vergrößerten Flurkarten-ausschnittes des Landkreises Nordwestmecklenburgs.

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

Die Versorgungsleitungen sind gebündelt und somit nicht logerecht dargestellt.



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

- Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB**
- 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
- DNmax** Maximale Dachneigung gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Bauweisen, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11
- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinien**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- P** Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsberuhigter Bereich**
- Richtungsverkehr**

- Grünflächen** gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB
- Grünflächen, öffentlich**
- VGI** Straßenverkehrsgrün
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen**
- Anpflanzen von Sträuchern**
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen**
- Erhalten von Bäumen**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- S** Sichtdreiecke
- Hauptfirstrichtung** gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Nachrichtliche Übernahmen** gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Bestand unterirdisch**
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern**
- Vorhandene Gebäude**
- Künftig fortfallend**
- Zusammengehöriges Grundstück**

\* Änderung in Tilgung der mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.11.2000 ausgeführten Mängel

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).

## Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.07.2000 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landkreise Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neukloster für die Wohnbebauung hinter der Gartenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Neukloster, den 24.01.2001

## Text (Teil B)

### Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO  
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Je Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt die bestehende angrenzende Straßenfläche.
  - Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
  - Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB  
Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Okapflaster oder Feldsteinpflaster herzustellen. Versiegelte Materialien sind unzulässig.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB  
Das Verkehrsleitgrün wird wie folgt festgesetzt:
  - VG1** Rasen,
  - VG2** 1. Hecke heimischer Sträucher in 3 Reihen der Qualität Str. 60-100 im Abstand von 1 m; Reihe am Wohnhaus: Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Reihe in der Mitte: Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Reihe an der Straße: Zaubrose (*Rosa rubiginosa*), Bibernelrose (*Rosa pimpinellifolia*), 2. 4 Bäume der Art Feldahorn (*Acer campestre*) in der Qualität mB 16-18.
  - VG3** Rasen,
  - VG4** 1. Randstreifen zu den Parkstreifen jeweils 1 m breit, zur Straße jeweils 2 m breit Bodendecker der Art Kriechschneebere (*Symphoricarpos chenaultii* "Hancock") in der Qualität m B 40-60, 2 St./qm, in der Mitte Sträucher der Arten Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schneeball (*Viburnum opulus*) zu gleichen Teilen der Qualität 60-100, 1 St./qm
  - 2. Ein Baum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Qualität mB 16-18
- Zuordnungsfestsetzung** gem. § 9 Abs. 1a BauGB  
Die Ausgleichsmaßnahmen im Punkt 6 und die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den Flurstücken 16/3, 17 und 18/3 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster in Form einer Baumpflanzung entlang der Straße nach Nevern sind den Verursachern in den Wohngebieten WA1 und WA2 im Verhältnis ihrer Grundstücksgrößen zuzuordnen.

## Örtliche Bauvorschrift

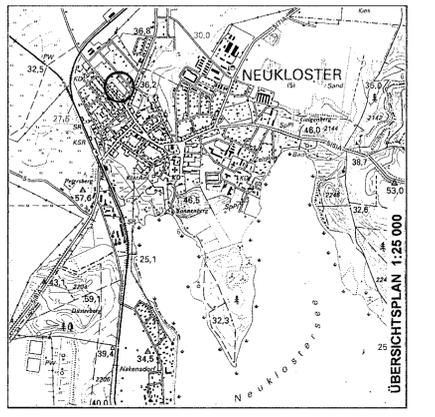
- gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
  - Dächer  
Die Dacheindeckungen der Wohngebäude ist nur mit Tondachziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun und Anthrazit zulässig.

## Textliche Hinweise

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand könnte von der geplanten Maßnahme ein Bodendenkmal tangiert werden. Um die Maßnahmen nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es daher erforderlich, dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V und der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig und zwar mindestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Entfernen 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.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Sachverhalte, die eine ortsausschüttige Fläche begründen könnten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, sind dem Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.12.1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ostseezeitung erfolgt.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Bauplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfO erfolgt.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 1a Abs. 1 BauGB am 14.09.1999 durchgeführt worden.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Die Träger öffentlicher Belange, die von der Satzung betroffen werden können, sind mit Schreiben vom 19.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Die Stadtvertretung hat am 21.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2000 bis zum 03.04.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2000 durch Ausdruck in der Ostseezeitung öffentlich bekannt gemacht worden.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2000 bis zum 21.06.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB beschränkt öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2000 durch Ausdruck in der Ostseezeitung öffentlich bekannt gemacht worden.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Der kostenmäßige Bestand am 1.03.2001 ist fest dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzpunkte ist zu vermerken, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Warnow, den 24.01.2001
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.07.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde getilgt.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Der Bebauungsplan Nr. 11 ist gemäß § 1a Abs. 1a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 1 der Anzeigepflichtverordnung (AnVfO) des Landes M-V am 10.10.2000 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 09.11.2000 die AnVfO 2000 ze erklärt, dass er keine Vorlesungen von Rechtsvorschriften geltend macht.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Neukloster, den 24.01.2001
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur 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 22.01.2001 durch Ausdruck in der Ostseezeitung öffentlich bekannt gegeben 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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 Satzung ist am 24.01.2001 in Kraft getreten.  
Neukloster, den 24.01.2001



## Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 11 "Wohnbebauung hinter der Gartenstraße"

Januar 2001

Planverfasser: Bauplanung Goertt