

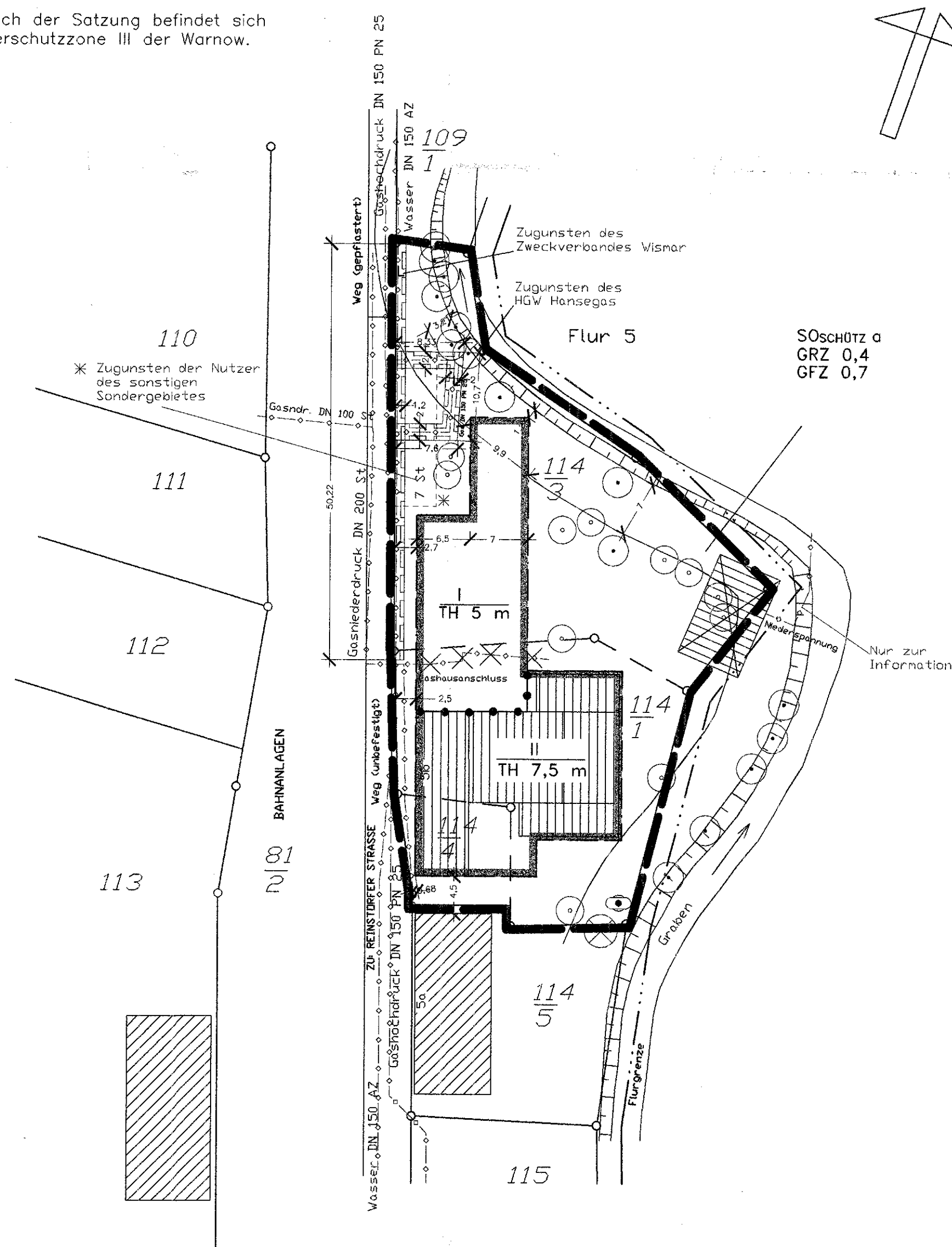
Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Gaswerk"

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster, Flur 6

Kartengrundlage: Lageplan erstellt auf der Grundlage eines vergrößerten Flurkartenausschnittes des Landkreises NW

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



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB

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

SO Sonstige Sondergebiete – Sportanlagen für den
SCHÜTZ Schützenverein gem. § 11 BauNVO

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

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Vollgeschoss als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

○ Anpflanzen von Bäumen
● Erhalten von Bäumen
● Erhalten von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

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

GSt Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 19 BauNVO

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

GSt Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

— Bestand unterirdisch

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16

— Wasserflächen

Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 81 LWaG

— Geschützter Gewässerrandbereich in einer Breite von 7 m

Planzeichen ohne Normcharakter

— Flurgrenzen

— Flurstücksgrenzen

114 Flurstücksnummern

— Böschung

— Vorhandene Gebäude

× Künftig fortfallend

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 (PlanZV 90) (BGBl. I. S. 58).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. S. 468), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.09.2002 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Neukloster, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 10 und § 11 BauNVO

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet – Sportanlagen für den Schützenverein sind Schießstände für Gewehre aller Kaliber (50 m), Pistolen aller Kaliber (25 m) und Luftgewehre (10 m), Sanitäranlagen, Büroräume, Aufenthaltsräume und Vereinsräume für den Schützenverein zulässig. Ausnahmsweise sind 1 Aufenthaltsraum und 3 Büroräume für die Beschäftigungsinitiative Neukloster zulässig.

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

2.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen gilt die bestehende Oberkante Erdgeschossfußboden des bestehenden Hauptgebäudes.

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

3. Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die mit der GRZ festgesetzte Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um 150 qm (16,6 % der GRZ) überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 22 BauNVO

* In der abweichenden Bauweise sind Baukörper länger als 50 m unter Wahrung der Grenzabstände gemäß Landesbauordnung zulässig mit der Ausnahme, dass bis auf 0,68 m an das angrenzende Flurstück 81 herangebaut werden darf.

5. Stellflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Fläche der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze darf nicht in der Höhe geändert und nur mit Schotter befestigt werden.

6. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

* 7.1. Die erforderlichen Schalldämmmaße R_w der Schießhallen betragen: Außenwände ausschließlich der südlichen Giebelwand ≥ 52 dB, südliche Giebelwand ≥ 59 dB, Dach ≥ 44 dB und Türen, Fenster ≥ 35 dB.

7.2. Es sind nur umbaute Schießstände (Schießhallen) zulässig.

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

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind 11 standortgerechte Laubbäume der Pflanzorten Schwarzerle und Stieleiche in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16–18 cm Stammumfang, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

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

1. Unzulässiges Material

Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 25 000 € geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DSchG 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.

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

3. Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind ungenau und müssen bei Baumaßnahmen gesondert geprüft werden.

4. Durch Umbau und Abriss der Gebäude kann ein Verlust von Niet-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten besonders geschützter Arten möglich sein. Deshalb ist vor Beginn der Bauarbeiten zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Fledermäusequartiere sowie Schwalben- oder Hornissenester befinden. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 f. BldSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz in Güstrow beantragt werden.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden von der Stadt Neukloster getragen.

* Änderungen in Erfüllung der Maßgaben und Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 08.01.2003

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.09.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 28.12.2001 erfolgt.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für die Raumordnungszuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG erfolgt.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18.12.2001 durchgeführt worden.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

4. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 01.07.2002 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2002 bis zum 12.08.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.2002 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgelegten Bauvorschriften und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 24.09.02 wurde in der Planzeichnung dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grundstücke und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wismar, den 20.10.03 Siegel i. d. Stebel Katasteramt

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.09.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.01.2003 Az.: VIII 230-1-512.112-58.074 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Verwaltungsbeschluss der Stadtvertretung vom 03.03.2003 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.04.2003 Az.: VIII 230-1-512.112-58.047 (BP16) bestätigt.

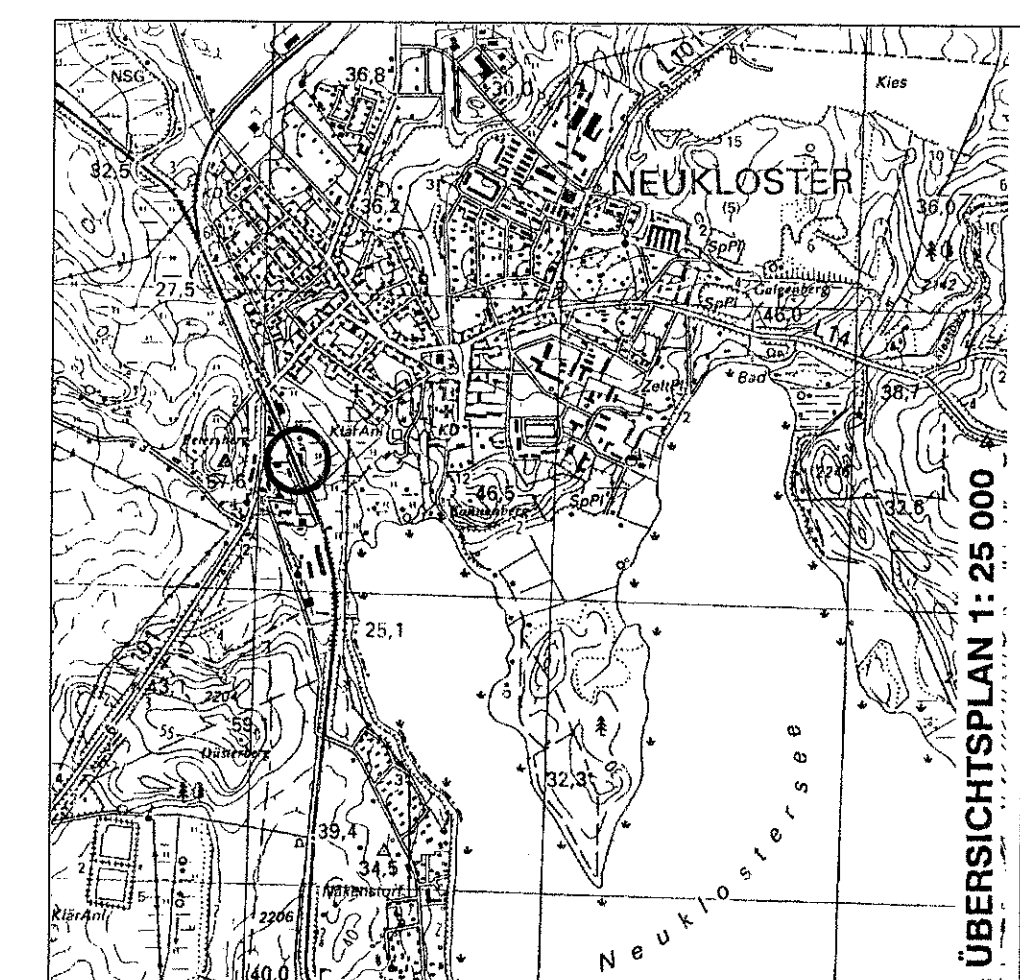
Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.09.2003 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 Rechtsansprüchen (§ 44, BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S.29), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.09.2003 in Kraft getreten.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Gaswerk"

September 2003

Planverfasser:
Bauplanung Goertt