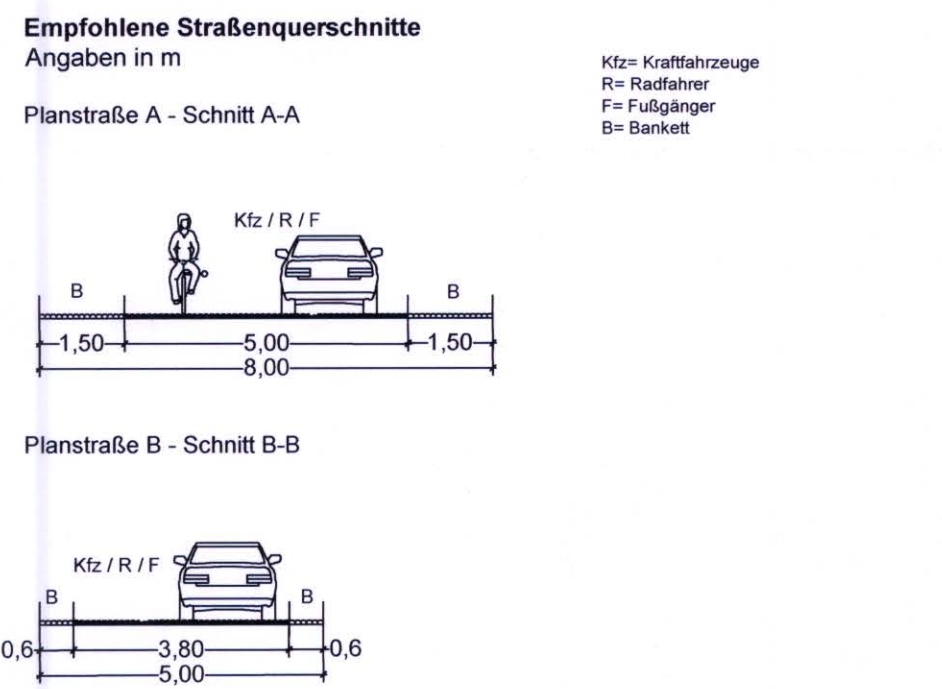


SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 37 "Wohngebiet am Neuklostersee"

Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A-A

Planstraße B - Schnitt B-B

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer & Stew, Wiemar, April 2014 und
Februar 2015; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere
Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; eigene Erhebungen

Hinweise

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die Einhaltung des Entwurfs des angedachten Niederschlagswassers zu ergreifen. Ein gesonderter Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Zum Ausgleich des noch vorhandenen Kompensationsdefizits ist eine externe Kompensationsmaßnahme innerhalb des Flurstücks 191/1, Flur 5 der Gemarkung Neukloster durchzuführen. Entlang des Hopfenbaches ist ein Gehölzsaum in einer Länge von 325 m, bestehend aus einer Reihe von 7 m als Pufferstreifen zur Gewässeraufwertung zu entwickeln. Es sind Schwarz- Erlen und standortgerechte Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist einer 3-jährigen Entwicklungsphase zu unterziehen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Als Ausgleich für den Habitatverlust des Neuntöters ist ein Waldsaum mit einer Breite von 10 m sowie einer Länge von etwa 85 m südlich des Plangebietes zu entwickeln. Die Ausgleichsfläche befindet sich direkt südlich der dargestellten Waldabstandslinie auf den Flurstücken 24 und 131, der Flur 1, Gemarkung Nakenstorf in der Gemeinde Zarow und ist im Besitz der Stadt Neukloster. Es sind Sträucher der Arten Weißdorn, Rottorn, Kreuzdorn und Hundsrösche südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Waldkante anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Waldabstand von 30 m gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist einzuhalten. Die Zuständigkeit zur Umsetzung der Maßnahme liegt bei der Stadt Neukloster.

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der Arten Rauchschnäbel und Mehlschnäbel sind Ersatzhabitate an geeigneter Stelle zu entwickeln. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahme lag in der Zuständigkeit der Stadt Neukloster und ist erfolgt. Es wurden 15 künstliche Schwämme, Nisthilfen am Gebäude des Bauhofes der Stadt Neukloster innerhalb des Flurstücks 27/55, der Flur 3 der Gemarkung Neukloster angebracht. Die Ausbringung von Schwammnisten wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, ausgeführt.

Für die festgesetzten Flächen für Wald sowie für die Flächen südlich der dargestellten Waldabstandslinie sind die Waldeigenschaften spätestens bis zum 31.12.2016 wiederherzustellen. Die Zuständigkeit für die Umsetzung liegt bei der Stadt Neukloster.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Nutzungsänderungen oder Bodenkennzeichnungen betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DöSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpfändung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen zur Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdrängende Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsschutzdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumt des Amtes Neukloster-Wiarn, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Empfehlung:
Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollen Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmepumpe).

- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- #### 1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Flächen für Abwasserbeseitigung - Pumpwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 5 BauGB)**
- Hauptversorgungsleitung, künftig entfallend
- Elektrizität
- Telekom
- Wasserversorgung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
- Wegebegleitgrün, öffentlich
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Naturnaher Wiese, öffentlich
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Wassernutzung (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIa
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Flächen für Wald
- 30m Waldabstandslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- #### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Bäume künftig fortfallend
- Gebäude künftig fortfallend
- Böschung künftig fortfallend
- Bezugspunkte für Höhenangaben in m ü. NN
- #### 3. Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ### Teil B - Text
- Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, §§ 16 Abs. 2, 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) sind Betriebe des Behälter- und Gefäßbaus, Anlagen für Verunreinigen, Gartenbau, Kleingewerbe, Kleinfabriken auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) innerhalb der WA-Gebiete darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt betragen.
- 1.3 Die Firsthöhe ist gleich der Höhe der obersten Dachbegrenzungsfläche, also der äußeren Schnittlinie der beiden Dachscherkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.
- 1.4 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken außerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen nur um maximal +/- 0,50 m, bezogen auf den Bezugspunkt, verändert werden. Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und des Geländeebene entsprechend Punkt erhöht werden. Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind unzulässig. Erdwälle höher als 0,50 m über den Bezugspunkt sind unzulässig.
- 1.5 Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten, grundstückbezogenen Bezugspunkte.
- #### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Größe der Baugrundstücke innerhalb der WA-Gebiete wird auf mindestens 700 m² je Einzelhaus und mindestens 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- #### 3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den Planstraßen A und B und der straßenseitigen Hauptbaugrubenflucht. Außerhalb dieses festgesetzten Vorgartenbereiches ist bei Eckgrundstücken zu den Planstraßen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 2,00 m zu berücksichtigen.
- 3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO werden Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung ausgeschlossen.
- #### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den WA-Gebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- #### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstücksneinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über der überhöhten Fläche nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.
- 5.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Wurzelschutzbereiche ist die Errichtung von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen unzulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist nur die Herstellung von Punktfundamenten zulässig. Der Wurzelschutz im Bereich öffentlicher Erschließungsanlagen ist durch Wurzeldecken oder andere geeignete Maßnahmen zu beschützen.
- 5.3 Innerhalb des 30 m Wurzelschutzbereiches ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- #### 6. Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen sind so auszugestalten, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.
- 6.2 Das Regenwasser von den öffentlichen Erschließungsflächen ist zu sammeln und zentral in die im Süden vorhandene Rohrleitung einzuleiten.
- 6.3 Private Hofflächen, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- #### 7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen darf das Geländeebene maximal auf die Höhe des festgesetzten Bezugspunktes aufgeführt werden. Dadurch entstehende Geländehöhenunterschiede zur Planstraße sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher zu begrünen. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.
- #### 8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) an der westlichen Gebäudesseite unzulässig.
- #### 9. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 9.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhalten von Natur und Landschaft im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Naturnaher Wiese" ist als Landschaftsschutzfläche mit Kräuterteil zu gestalten. Innerhalb dieser Grünfläche sind Wegeverbindungen in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einem max. Flächenanteil von 20% zulässig. Innerhalb der Grünfläche sind mit 8 Laubbäumen mit einer Mindestqualität von SIU 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Entlang der Grenze zu den Wohnbaugrundstücken ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünfläche nach § 1 eine mehrreihige, freizeitliche Hecke in einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher innerhalb der Grünfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Vegebegleitgrün" sind beidseitig der Gehwege jeweils 2 m breite Grünstreifen anzulegen. Die Vegetation sind wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Die Grünstreifen sind jeweils einseitig mit Sträuchern der Art Kriechende Rose (Rosa arvensis) und/oder Esst-Rose (Rosa gallica) und/oder Esst-Rose (Rosa gallica) gegenüberliegende Seite mit Landschaftsrasenfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.4 Innerhalb der Grünfläche "Straßenbegleitgrün" entlang der Nakenstorfer Straße ist gemäß Planzeichnung die bestehende Baumreihe zu ergänzen. Die Bäume sind im Abstand von ca. 20 m vorzusehen. Es sind 7 heimische, standortgerechte Laubbäume (Großblaukorn) mit einer Mindestqualität von SIU 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Unterpflanzung im Böschungsbereich ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig oder als Landschaftsrasenfläche möglich. Die verbleibenden Bereiche sind als Landschaftsrasenfläche mit Kräuterteil zu gestalten.
- 9.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" ist eine mehrreihige, freizeitliche Hecke in einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher innerhalb der Grünfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.6 Im Bereich der öffentlichen Pkw-Stellplätze sind 3 standortgerechte, heimische Laubbäume mit der Mindestgröße von SIU 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden. Eine Unterpflanzung der Bäume ist mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.
- 9.7 Alle öffentlichen Gehölzpflanzungen sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
- 9.8 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während den Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9.9 Innerhalb der privaten Wohnbaufächen ist ausschließlich die Pflanzung kleinblütiger Laubbäume (Bäume III. Ordnung, z.B. Feuer-Kugel-Ahorn, Felsenbirne, Weissdorn, Trompetenbaum, Japanische Zierkirsche) oder Kleinblütiger Gehölze zulässig.
- 9.10 Abholten und Gehölzordnungsarbeiten sind in der Zeit von 1. Oktober bis 29. Februar vorzunehmen.
- 9.11 Im Zuge von Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen, dass die zu dem Zeitpunkt im Zeitraum von der Baufelderrichtung bis zur tatsächlichen Bebauung der Flächen nicht in das Vorhabengebiet einwandern können. Die beräumten Flächen sind hierzu kurzzeitig bzw. vegetationsfrei zu halten, damit diese keine Attraktionen besitzen. Kann dies nicht sichergestellt werden, ist ein Replizierschutzplan in der Länge von ca. 400 Metern westlich des Bahndammes als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme einzurichten, um die Beseitigung des Baufeldes nach der Baufelderrichtung zu verhindern.
- #### 10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)
- 10.1 Für Dachbedeckungen der Hauptgebäude sind ungelappte sowie einfach engobierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Dachneigungen unter 15° sind auch andere Materialien zulässig.
- 10.2 Zulässig ist bei Dächern die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder für Anlagen der Solarthermie. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind außerdem zulässig, wenn sie Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassenbereichs sind. Vertikale Hauswandanlagen sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Aufgeständerte oder übertragene Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 10.3 Fassaden sind als verputzte oder gestrichelte Flächen zu gestalten oder als Holzfasern auszuführen. Bei der Herstellung von Holzfasern ist die Verwendung von sogenannten Blockhölzern unzulässig.
- 10.4 Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterialien bei Haupt- und Nebengebäuden ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind eine Verschönerung von Fassaden und sichtbare Rolllädenkästen unzulässig.
- 10.5 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 10.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 10.7 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur mit begrüntem Böschungen oder mit Stützmauern nur als Natursteinmauern zulässig. Abweichend davon gilt die Festsetzung unter 7. für die festgesetzten Flächen für Aufschüttungen.
- 10.8 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Lebensbaum- und Scheinpyramiden (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sowie an Fuß- und Radwegen beträgt 1,20 m. An den übrigen Grundstücken sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 10.9 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfahnen, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig in den WA-Gebieten betriebl. maximal zulässige Größe von Werbeanlagen 0,75 m². Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 10.10 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen 10.1 bis 10.9 dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBAuO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V belegt werden.

- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.05.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 11.10.2014 erfolgt.
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 15.10.2014 beteiligt worden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 20.10.2014 bis zum 21.11.2014 während der Dienststunden im Rathaus, Neukloster durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 11.10.2014 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2014 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 und den Entwurf der Begründung dazu am 04.07.2015 geprüft und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis zum 22.05.2015 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.05.2015 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
 - Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 22.5.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der jagerrechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 - Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
 - Die Stadtvertretung hat am 21.09.2015 einen satzungsbekräftigenden Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 37 gefasst.
 - Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
 - Der Satzungsbeschluss und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
 - Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 37 "Wohngebiet am Neuklostersee"

gelegten im Süden von Neukloster zwischen der Nakenstorfer Straße in Richtung Nakenstorf und dem Neuklostersee, umfassend die Flurstücke 120/1, 120/2, 123, 124, 125 und 127 (teilw.) der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster

SATZUNGSBESCHLUSS

21.09.2015