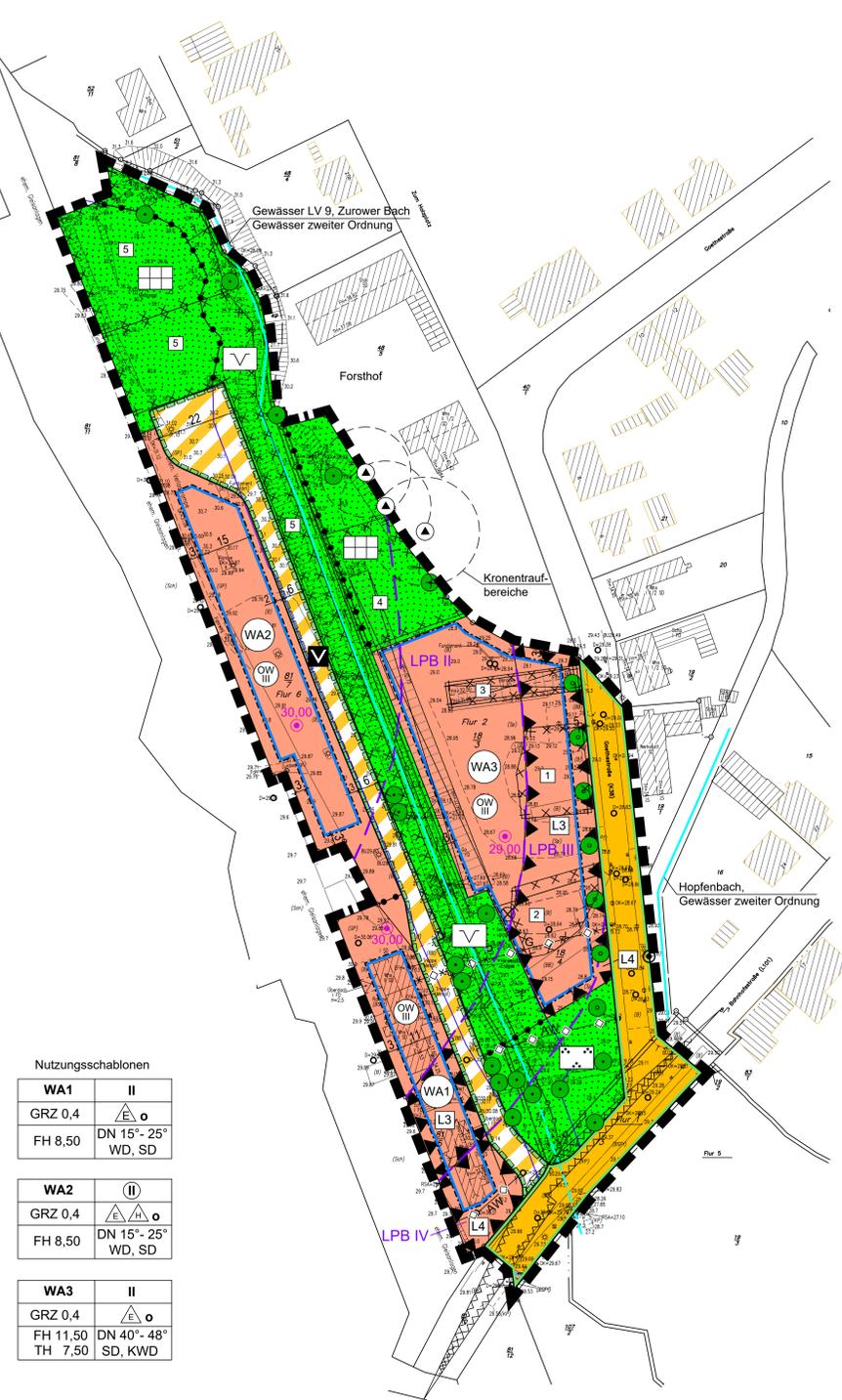


Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 42 „Am ehemaligen Bahnhof“

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit Id. 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
U	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
△	nur Einzelhäuser zulässig
▲	nur Hausgruppen zulässig
SD, WD	Satteldach, Walmdach
KWD	Kruppelmaldach
DN	zulässige Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat
—	Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—	Leitung unterirdisch
G	Gas
AW	Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünfläche
—	Parkanlage, öffentlich
—	Graben, privat
—	Hausgärten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

—	Erhaltung von Bäumen
—	Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger (u.a. Zweckverband Wismar) sowie des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) mit Nummerierung i.V.m. Teil B - Text
—	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) mit Id. Nummerierung i.V.m. Teil B - Text
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung des Maßes sowie der Art der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	vorhandene Flurgrenzen
—	Flurstücknummern
—	vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHN 92)
—	Bezugspunkte für Höhenangaben in m ü. NNH (DHN 92)
—	Gebäude, künftig fortfallend
—	Bäume, künftig fortfallend
—	künftig fortfallend
—	Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches mit Krontraufbereich
—	Böschung
—	Bemalung in m

3. Nachträgliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	LPB II
—	LPB III
—	Festpunkt der amtlich geodätischen Grundlagentabelle

Flächen für Wasserwirtschaft

—	Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
—	Gewässerverlauf, offen / verrohrt
—	7 m Abstand zur Böschungsoberkante entlang des Gewässers zweiter Ordnung

Nutzungsschablonen

WA1	II
GRZ 0,4	U
FH 8,50	DN 15° - 25°
	WD, SD

WA2	II
GRZ 0,4	U
FH 8,50	DN 15° - 25°
	WD, SD

WA3	II
GRZ 0,4	U
FH 11,50	DN 40° - 48°
	TH 7,50, SD, KWD

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht gewerbliche Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Kleingartenanlagen, Kleingewerbebetriebe, Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Firsthöhen des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachseiten. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Goethestraße und den straßenseitigen Baugrenzen sowie der Bereich südlich der Baugrenze zur Bahnhofstraße (zur festgesetzten Straßenverkefahfläche) im allgemeinen Wohngebiet WA 1 einschließlich der seitlichen Verlängerung der Baugrenzen.
2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von freistehenden Antennenmasten und die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern ausgeschlossen.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
3.1 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und „Graben“, dürfen Baumaßnahmen und/oder Pflanzmaßnahmen erst begonnen werden, wenn die Sanierung gemäß der o.g. Festsetzungen 4.1 und 4.2 durchgeführt, gutachterlich dokumentiert und behördlich bestätigt ist.
3.2 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und „Graben“, dürfen Baumaßnahmen und/oder Pflanzmaßnahmen erst begonnen werden, wenn die Sanierung gemäß der o.g. Festsetzungen 4.3 durchgeführt, gutachterlich dokumentiert und behördlich bestätigt ist.
3.3 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und „Graben“, dürfen Baumaßnahmen und/oder Pflanzmaßnahmen erst begonnen werden, wenn die Sanierung gemäß der o.g. Festsetzungen 4.3 durchgeführt, gutachterlich dokumentiert und behördlich bestätigt ist.

4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
4.1 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen „1“ und „2“ (Altlastenverdachtsflächen) ist der anstehende Boden in einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszubeugen und durch unbelastete Böden zu ersetzen.
4.2 Für die gekennzeichnete Fläche „3“ ist nach Abbruch des Gebäudes eine Detailuntersuchung des Bodens mit jeweils zwei Sondierbohrungen am Standort des Ölgärs und des Lagers der Pflanzenschutzmittel durchzuführen. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind festzulegen und durchzuführen.
4.3 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen „4“ und „5“ ist der anstehende Boden in einer Höhe von mindestens 0,65 m durch unbelastete Böden zu überdecken.
4.4 Die Errichtung von Hausräumen innerhalb des Plangebietes ist unzulässig.
4.5 Die Errichtung von Sonder- zur Nutzung der Sanierungsmaßnahmen für die Heizung und Brauchwassererwärmung innerhalb des Plangebietes ist zulässig, die Planung und Herstellung der Anlagen sind durch einen alltagsneutralen Sachverständigen Sonderfachmann zu begleiten.
4.6 Im Gebiet WA 3 dürfen Baumaßnahmen erst begonnen werden, wenn die Sanierung gemäß der o.g. Festsetzungen 4.1 und 4.2 durchgeführt, gutachterlich dokumentiert und behördlich bestätigt ist. Ausgenommen sind nur der fachgerechte Abbruch und die ordnungsgemäße Entsorgung oberirdischer Bauteile.
4.7 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und „Graben“, dürfen Baumaßnahmen und/oder Pflanzmaßnahmen erst begonnen werden, wenn die Sanierung gemäß der o.g. Festsetzungen 4.3 durchgeführt, gutachterlich dokumentiert und behördlich bestätigt ist.
4.8 Der Beginn neuer Nutzungen im Plangebiet ist erst zulässig, nachdem ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Bodenschadstoffen gutachterlich dokumentiert und von der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigt sind.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Bereiche L 3 und L 4 so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudesseite mit dem nachrichtlich benannten Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegelunterschiede in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wge betragen für Wohnräume im Bereich L 3 mindestens 35 dB und im Bereich L 4 mindestens 40 dB. Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schalldämmte Lüftungsrichtungen) erreicht werden.
5.2 Außenwände im Bereich L 4 sind nur zulässig, wenn ein zweiter Außenwandraum im Bereich L 3 oder im nachrichtlich übernommenen Plangebiet II vorhanden ist.
5.3 Für lärmabgewandte Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
5.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwände infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmabschirmung, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgesehen werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Für den Reinerwerb der Bruttoverlegete Kohlensteine sind Baustofflagerungen (Nisthöhe 20 m, Fluchtwegbreite 32 cm, Fa. Schwingler oder gleichwertig) an Bäumen im Bereich des Grabens und angrenzend an den Forsthof anzubringen. Die Niststutzen sind artgerecht vor der Beeinträchtigung anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der Fortpflanzungsstätte in der bruffreien Zeit, ist die Nisthöhle bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist von der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu dokumentieren.
6.2 Um eine Einwanderung von Reptilien aus angrenzenden Brachflächen in das geplante Baufeld zu verhindern, sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze vor Baubeginn für den Zeitraum vom 01.04. bis 31.10. Reptilienschutzzäune aufzustellen und artgerecht zu erhalten. Vor Baubeginn innerhalb des Aktivitätszeitraumes sind die westlichen Flächen im Plangebiet durch Fachgutachter mit artspezifischen Kenntnissen hinsichtlich eines Vorkommens von Einzeltieren zu kontrollieren. Entsprechend vorgefundene Tiere sind in angrenzende Flächen westlich des Reptilienschutzzaunes umzusetzen.
6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der vorhandene Baumbestand durch die Anpflanzung einer hochstämmigen Winter-Linde (Tilia cordata) in der Mindestqualität 3w und StU 16/18 cm zu ergänzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsgras zu gestalten. Es ist zulässig, auf max. 20 % der Fläche (einschließlich des vorhandenen Weges) Aufenthaltsbereiche anzulegen. Bodenbefestigungen sind dabei ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen. Es ist zulässig, den Gehweg mit offenerem Pflasterstein anzulegen.
6.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graben“ ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die in der Grünfläche zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Die verbleibenden Freiflächen sind als Landschaftsgras mit hohem Kübeleranteil zu entwickeln. Als Ansatz ist eine standortgerechte Pflanzgutmischung zu verwenden.
6.5 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen auf max. 20 % der Fläche ist zulässig. Bodenbefestigungen sind dabei ausschließlich in wassergebundener Bauweise auszuführen.
6.6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist parallel zur Goethestraße eine Baumreihe anzupflanzen. Als Baumart ist die kleinkronige Winter-Linde (Tilia cordata „Ranch“) als Hochstamm in der Mindestqualität 3w und StU 16-18 cm zu verwenden. Es sind Pflanzabstände von 15,0 m einzuhalten. Je Einzelbaum ist eine unverriegelte Grundfläche von mindestens 15,0 m² zu lassen. Die Bäume sind durch einen Drabock zu sichern.
6.7 Die festgesetzten Baumstandorte können nach örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.
6.8 Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig und artgerecht zu ersetzen.
6.9 Für die Grünflächen und Anpflanzungen ist eine Entwicklungsphase von drei Jahren vorzusehen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

7.1 Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen gelten nur für die Hauptgebäude.
7.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
7.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Wohnbereich mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks herzustellen.
7.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgeräten zu versehen.
7.5 Einfriedungen in den Vorgartenbereichen gemäß Punkt 2.1, entlang der Goethe- und der Bahnhofstraße, sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und ebenfalls nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtbereich nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.
7.6 Der unter Punkt 2.1 definierte Vorgartenbereich ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Schotterflächen ist unzulässig. Die Herstellung von Grundstücksentwässerungszweigen ist im Vorgartenbereich zulässig.
7.7 Im allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Wärmepumpen ist unzulässig.
7.8 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorzeitig oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Am ehemaligen Bahnhof“, gelegen nördlich der Landestraße L101 (Bahnhofstraße), begrenzt im Osten durch die Bebauung in der Forsthof bzw. durch aufgestellte Kleingärten und im Westen durch die stillgelegte Bahntrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der Planung keine Bau- und Fundamentale oder Bodenbeschneidungen betroffen. Werden unvermutet Bodenbeschneidungen, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchöZ unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundamente sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeiten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teerle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchzuführen zu lassen. Die Anmeldezeit spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen. Der Abbruch der Gebäude mit unter Trennung getrennter Deklarationen, Deklarationsart Entsorgung der einzelnen Abfallfraktionen zu erfolgen. Die beim Abbruch bzw. Rückbau anfallenden verwertbaren Abfälle sind getrennt nach Abfallarten zu erfassen und ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

Baueinfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Holzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Baueinfällen nach Maßgabe der GewAbV zu sichern. Insbesondere Glas, Dämmmaterial, Blumengemische, Papier und Pappe sowie Baustoffe auf Gipsbasis sind getrennt zu entsorgen, da deren Anteil an Gemischen die Aufbereitung regelmäßig beeinträchtigt. Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten. Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremdstoffen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar, sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Bodenaushub besteht für den gesamten Geltungsbereich abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20 TR Boden 2004. Die Probenahme erfolgt nach LAGA PNB8. Mindestuntersuchungsparameter für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht sind Tabelle II.1.2 der LAGA M20 TR Boden 2004 zu entnehmen. Eluatuntersuchungen erfolgen bei Feststoffbelastungen >20. Zu beachten sind außerdem bereichsweise mögliche spezielle Belastungen durch Pflanzenschutzmittel, Gaswerkablagern, Metall verarbeitende Betriebe. Der Gutachter stellt vorgesehene Feststoff- und Eluatuntersuchungen in seinem Sanierungskonzept dar.

Gewerbliche Abfälle sind entsprechend GewAbV 2017 getrennt zu entsorgen. Insbesondere Glas- und Bioabfälle sollen auch in geringen Mengen getrennt gehalten werden, da diese die Vorbehandlung von Gemischen auch bei geringem Anteil beeinträchtigen. Stofflichen für ausreichend viele Behälter mit angemessenem Volumen sind vorzusehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung nach GewAbV ist jeweils 3 Jahre lang auf Verlangen der UADB nachzuweisen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zuziehen.

Ab einem Stammumfang von 1,0 m gemessen auf einer Höhe von 1,30 m unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzauflagegesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) und sind zu schützen sowie zu erhalten.

Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Naturschutzauflagegesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Allen und einseitigen Baumreihen führen können, verboten.
Im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens kann von der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Naturschutzverbände eine Befreiung erteilt werden. Dies gilt ebenfalls für die gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V.

Während der Baulätigkeiten sind für die zum Erhalt festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen zu treffen. Es sind am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Krontraufe zzgl. 1,5 m) 2,0 m hohe Bauzäune zu stellen, so dass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können.
Um die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit zu stören, sind Arbeiten wie die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01. bis 28.02. zulässig. Alle übrigen Baumaßnahmen können bei Einhaltung dieser Vorgabe auch außerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogel nisten, sowie keine Amphibien oder Reptilien vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.
Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserverk 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-Warmin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Sohn, Wismar, Stand: März 2019; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DEM-M/2023; eigene Entwürfe

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lohse-Str. 65
23992 Neukloster
Tel. 0384 2404100
info@stg-rosow.de www.stg-rosow.de

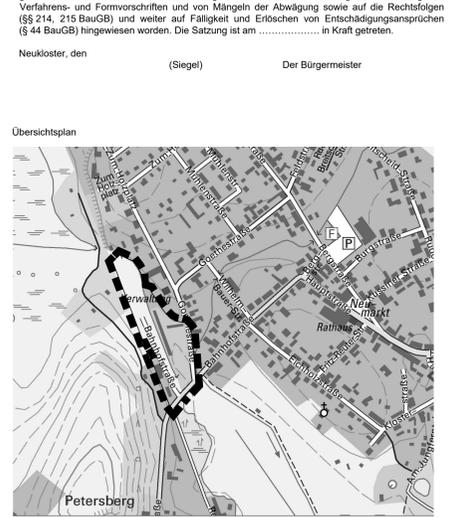
Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand 17.07.2023

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.03.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 26.05.2018 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 31.05.2018 beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 und den Entwurf der Begründung dazu am 06.05.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis zum 05.07.2019 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.05.2019 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
- Die Stadtvertretung hat den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 und den erneuten Entwurf der Begründung dazu am 11.03.2024 gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung dazu wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Neukloster veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Neukloster öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Neukloster-Warmin, auf der Internetseite der Stadt Neukloster am und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekanntgemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.
Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gebilligt.
Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit am ausgefertigt.
Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 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, sind im Amtsblatt des Amtes Neukloster-Warmin am öffentlich bekannt gemacht worden. Bei der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Zustimmung des Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Quelle: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis-DEM-M/2019