

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung am Klosterhof"

Präambel

Grundlagen des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO) vom 08. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.12.2000 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Neukloster für die Wohnbebauung am Klosterhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den baulichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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_{max} Traufhöhe als Höchstmaß

38,00 m über HN Höhe bezogen auf Höhennull (HN, Kronstädter Pegel)

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

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

Erhalten von Hecken

Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Sichtflächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

Bestand unterirdisch

Bodendenkmale

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Künftig fortfallend

Vorgeschlagene Grundstücks- und Gebäudegrenzen

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 Planzeichenerklärung 1990 (PlanZVO 90) (BGBl. I S. 58).

Text (Teil B)

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Im WA2 beträgt die zulässige Mindestgrundfläche der Wohngebäude 110 qm.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. In Doppelhäusern sind maximal 1 Wohnung je Gebäude zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

4.1. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist Höhennull (HN, Kronstädter Pegel).

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

5. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Über den mit Leitungsrechten festgesetzten Versorgungsleitungen ist in dem festgesetzten Abstand beidseitig von der Mittellinie des Leitungsbündels ein Bodenabtrag sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

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

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengitterwaben oder Feldsteinpflaster herzustellen. Versiegelnde Materialien sind unzulässig.

8. Ersatzmaßnahmen für zu fällende Bäume gem. Baumschutzverordnung der DDR

Je Grundstück sind zwei heimische Bäume frei in der Wahl des Standortes auf dem Grundstück zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Mögliche Arten: Feldahorn (Acer campestris), Eiche (Quercus petraea), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Oxelbeere (Sorbus intermedia) oder Linde (Tilia cordata) bzw. Kultursorten dieser Arten in der Mindestqualität Hochstamm mit Ballen 12-14 cm Stammumfang sowie Obstgehölze der Sorten Wallnuss, Süßkirsche, Apfel, Birne oder Pflaume als Halbstamm oder Hochstamm.

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

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

2. Imitationen

Materialimitationen und Fachwerkimitationen sind nicht zulässig.

3. Fassadenöffnungen

3.1. Im Luftzwischenraum der Verglasung befindliche Sprossen sind nicht gestattet.

3.2. Im WA1 sind Fenster und Türen nur in Holz zulässig. Das darin verwendete Glas ist nur als Flachglas zulässig.

3.3. Im WA1 sind für Fensteröffnungen nur stehende Rechteckformate erlaubt. Fenster ab einer Breite von 0,90 m sind durch Pfosten oder Stulp, ab einer Höhe von 1,40 m durch Kämpfer zu gliedern.

4. Dächer

4.1. Die Dachneigungen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme von offenen Garagen nur von 35° bis 50° zulässig.

4.2. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur mit Tondachziegeln oder Betondachsteinen, im WA2 zudem mit Rohr, zulässig. Tondachziegel und Betondachsteine sind nur in der Farbe rot zulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten des Bodendenkmals "Klostergelände Neukloster".

2. Vor Beginn der Erdarbeiten – sowohl für die Baugruben als auch für Versorgungsleitungen – muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Klostergelände Neukloster" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, Neufassung vom 06.01.1998; OVG. M-V Nr. 1/1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmale rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3. Sachverhalte, die eine Altlast oder altlastverdächtige Fläche begründen könnten, sind dem Umweltamt, Sachbereich Altlasten, des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Das trifft insbesondere für Altlagerräume und Altstandorte zu.

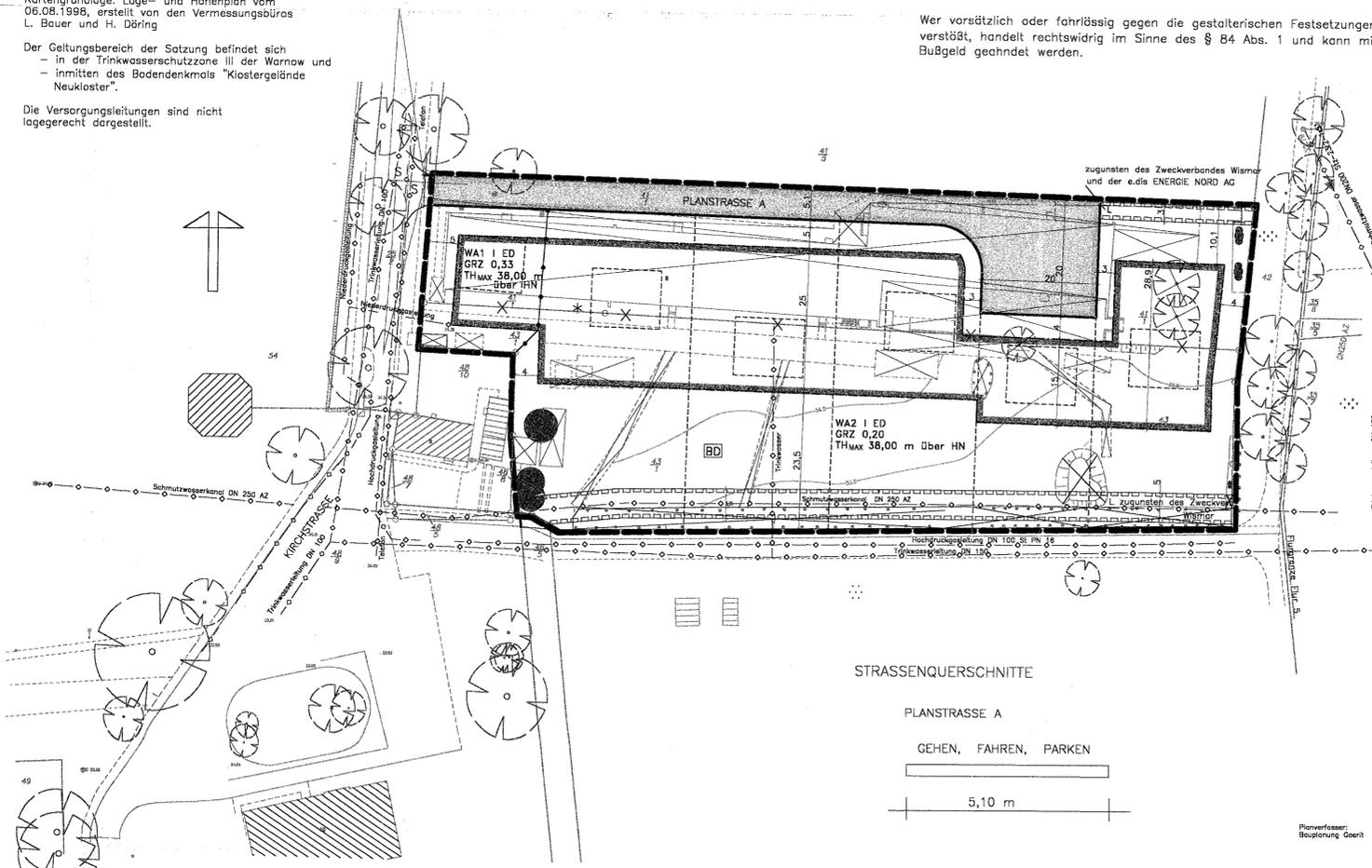
* Änderungen in Erfüllung der Auflagen des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Verfassung vom 30.03.2001

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster, Flur 1
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 06.08.1998, erstellt von den Vermessungsbüros L. Bauer und H. Döring

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich
- in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow und
- inmitten des Bodendenkmals "Klostergelände Neukloster".

Die Versorgungsleitungen sind nicht lagerecht dargestellt.



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.06.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 31.05.2000 erfolgt.

Neukloster, den 04.05.2001

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG erfolgt.

Neukloster, den 04.05.2001

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 11.01.2000 durchgeführt worden.

Neukloster, den 04.05.2001

4. Die Träger öffentlicher Belange, die vor der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 10.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 04.05.2002

5. Die Stadtvertretung hat am 28.05.2001 den 1. Entwurf und am 17.07.2000 den 2. Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und genehmigt.

Neukloster, den 04.05.2001

6. Der 1. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat vom 08.06.2000 bis zum 10.07.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2000 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 04.05.2001

6a. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat vom 15.06.2000 bis zum 28.08.2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.08.2000 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 04.05.2001

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 04.05.2001

8. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wismar, den 11.12.2000

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.12.2000 von der Stadtvertretung beschlossen und genehmigt.

Neukloster, den 04.05.2001

10. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.03.2001 Az.: IV/61.2-ba/na mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

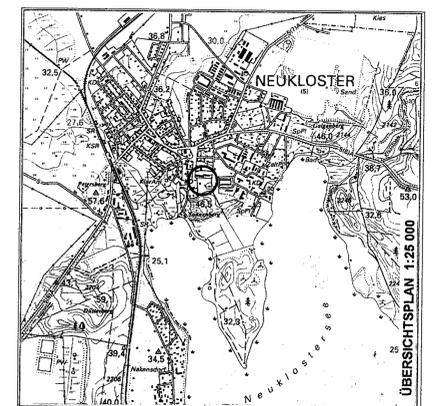
Neukloster, den 04.05.2001

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

Neukloster, den 04.05.2001

12. 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 03.05.2001 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsgesprächen (§ 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 04.05.2001 in Kraft getreten.

Neukloster, den 04.05.2001



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung am Klosterhof"

April 2001