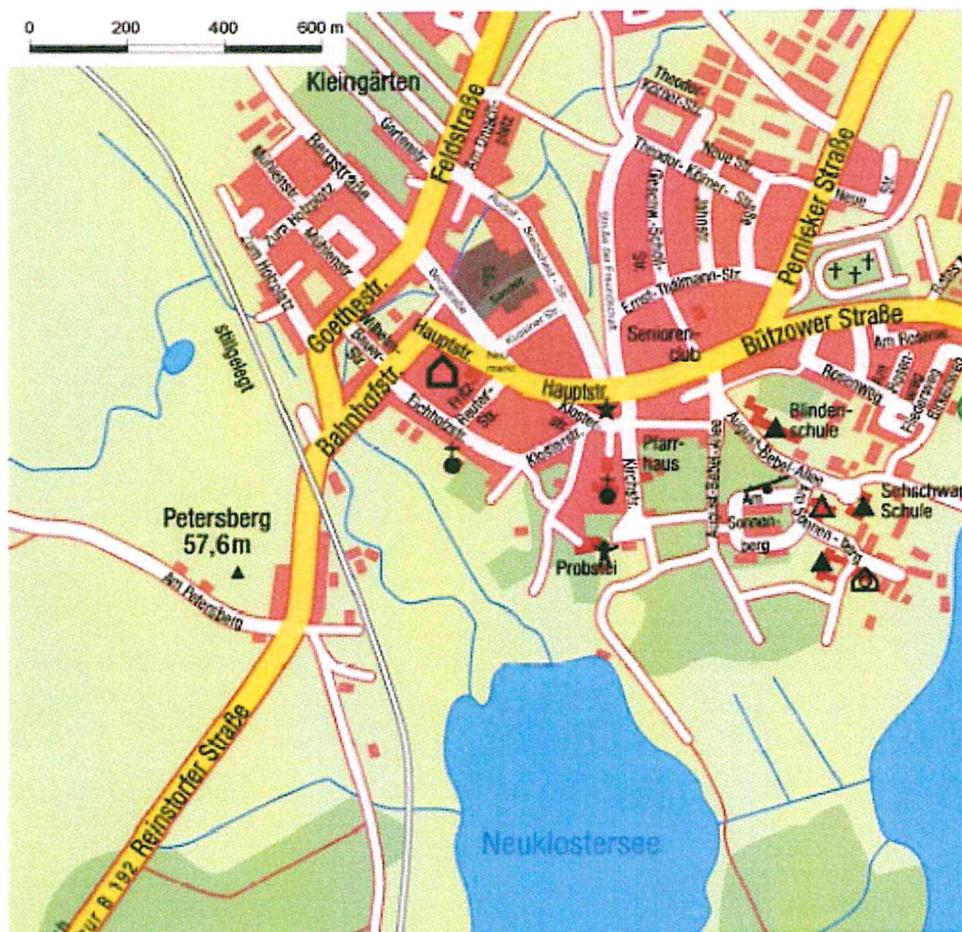


Begründung zur Satzung der Stadt Neukloster über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnbebauung Sandstraße“ der Stadt Neukloster

BEGRÜNDUNG

(Ergänzung der Begründung vom Juli 2007)

zur Satzung der Stadt Neukloster
über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
„Wohnbebauung Sandstraße“ der Stadt Neukloster



Begründung zur Satzung der Stadt Neukloster über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnbebauung Sandstraße“ der Stadt Neukloster

Inhaltsverzeichnis	Seite	
1. Anlass und Ziel der Planänderung	3	
2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	3	
3. Verfahren und Rechtsgrundlagen	3	
4. Flächennutzungsplan	3	
5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes	3	
6. Auswirkungen der Planung	4	
7. Verfahrensvermerke	5	
8. Anlage 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“	7	
9. Anlage 2: Ausschnitt 1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 19	8	2

Begründung zur Satzung der Stadt Neukloster über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnbebauung Sandstraße“ der Stadt Neukloster

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnbebauung Sandstraße“ ist seit dem 21.07.2007 rechtskräftig. Die Familie Siegmund beabsichtigt den Kauf des Grundstückes Gemarkung Neukloster, Flur 3, Flurstücke 147/4, 150/2 und 154/9 und möchte ein Einfamilienhaus im Bungalowstil errichten.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 19 umfasst das Gebiet begrenzt im Norden durch den Hopfenbach und einen Hausgarten, im Osten durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Westen durch die Bergstraße und im Süden durch die Grundstücke der nördlichen Bebauung der Kussiner Straße.

3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung – das heißt die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebietes und dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel – werden nicht berührt, da die Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der Baulichen Nutzung nicht geändert werden. Es wird lediglich die hintere Baugrenze des Flurstücks um 6,30 m in Richtung Norden versetzt.

Auch die in § 13 Abs. 1 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet.

3

4. Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster. Die SO-Fläche / Einzelhandel wird als aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche entwickelt angesehen und entspricht auch dem Zentrenkonzept der Stadt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere den Zielen und Zwecken des F-Planes und des städtebaulichen Rahmenplanes, nicht entgegen.

5. Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird die gegenüber der Ursprungsfassung geänderte Festsetzung wörtlich aufgeführt und im Anschluss daran begründet:

Festsetzung:

Aus einer Teilfläche des WA 3 (Flurstücke 147/4, 150/2 und 154/9 der Flur 3 der Gemarkung Neukloster) wird ein neues WA-Gebiet WA 5 ausgegliedert.

Begründung:

Der Bauwille der Eigentümer beeinträchtigt die städtebauliche Einbindung nicht. Zur Festsetzung der durch den Eigentümer gewünschten Parameter bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, abweichend von den Festsetzungen des WA 3, wird ein neues WA-Gebiet festgesetzt.

Festsetzung:

Die nördliche Baugrenze des WA 5 wird um 6,30 m in Richtung Norden versetzt.

Begründung:

Der Bauwille der Eigentümer beeinträchtigt die städtebauliche Einbindung nicht. Mit Verlegung der Baugrenzen entspricht die Bebauung der Eigenart der Umgebung. Auf der linken Seite befindet sich ein Einzelhandelsmarkt mit einer Bautiefe von ca. 60 m, auf der rechten Seite befinden sich Einfamilienhäuser. Eine schriftliche Zustimmung der Nachbarn für die Verschiebung der Baugrenze liegt vor.

Festsetzung: Die maximal zulässige GRZ wird für das das WA 5 von 0,2 auf 0,4 erhöht.

Begründung:

Der Bauwille der Eigentümer beeinträchtigt die städtebauliche Einbindung nicht. Mit der Erhöhung der GRZ entspricht die Bebauung der Eigenart der Umgebung. Auf der linken Seite befindet sich ein Sondergebiet Einzelhandel mit einer zulässigen GRZ von 1,0, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich das WA 1 und das WA 2 mit einer jeweils zulässigen GRZ von 0,4.

Festsetzung:

Die zulässige Dachneigung wird von 35° auf 25° für die WA 2, 3 und 5 verringert.

Begründung:

Der Bauwille der Eigentümer beeinträchtigt die städtebauliche Einbindung nicht. Für die Flurstücke 159/1 und 162 wurden bereits Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine Dachneigung von 25° genehmigt.

Festsetzung:

Als zusätzlich zulässige Dachform wird das Walmdach für die WA 2, 3 und 5 zugelassen.

Begründung:

Der Bauwille der Eigentümer beeinträchtigt die städtebauliche Einbindung nicht. Für die Flurstücke 159/1, 162 und 147/6 wurden bereits Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Ausbildung von Walmdächern genehmigt.

Festsetzung:

Die Begrenzung der maximal zulässigen Größe von überdachten Stellplätzen und Garagen wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Begründung:

Der Bauwille der Eigentümer, die Errichtung eines Carport mit einer Grundfläche von 55 m², beeinträchtigt die städtebauliche Einbindung nicht.

6. Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen können die Auswirkungen der Planung als unerheblich eingestuft werden. Auch auf die Zuordnung und Umsetzung von Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen hat die Planänderung keine Auswirkung.

4

Neukloster, den 18.06.2013



Der Bürgermeister

7. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 17.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 10.04.2013 erfolgt.

Stadt Neukloster, den 18.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2013 zur Äußerung aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 18.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 18.04. bis zum 21.05.2013 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 10.04.2013 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 19.04.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 18.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

4. Stellungnahmen

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 17.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den 18.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.06.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 18.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

6. Ausfertigung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausfertigt.

Stadt Neukloster, den 18.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 19.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.06.2013 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 20.06.2013

Siegel

Der Bürgermeister

Ausfertigung vom 18.06.2013

Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

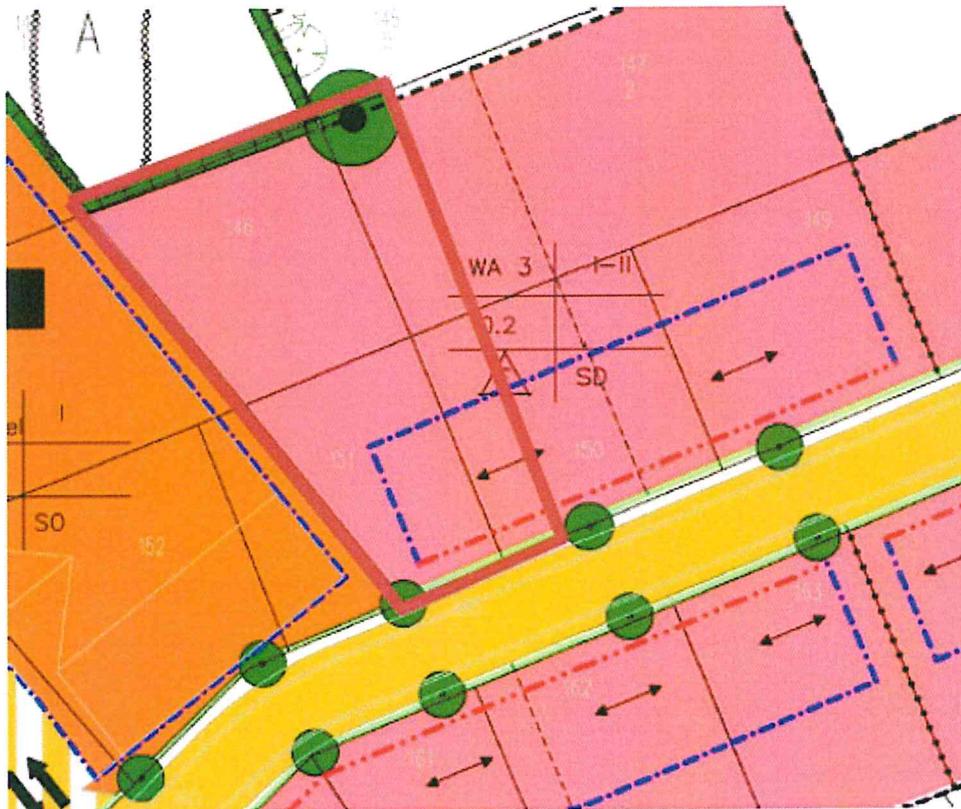
LBauO M-V

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

PlanzVO

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

8. Anlage 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 19, bisherige Festsetzung WA 3

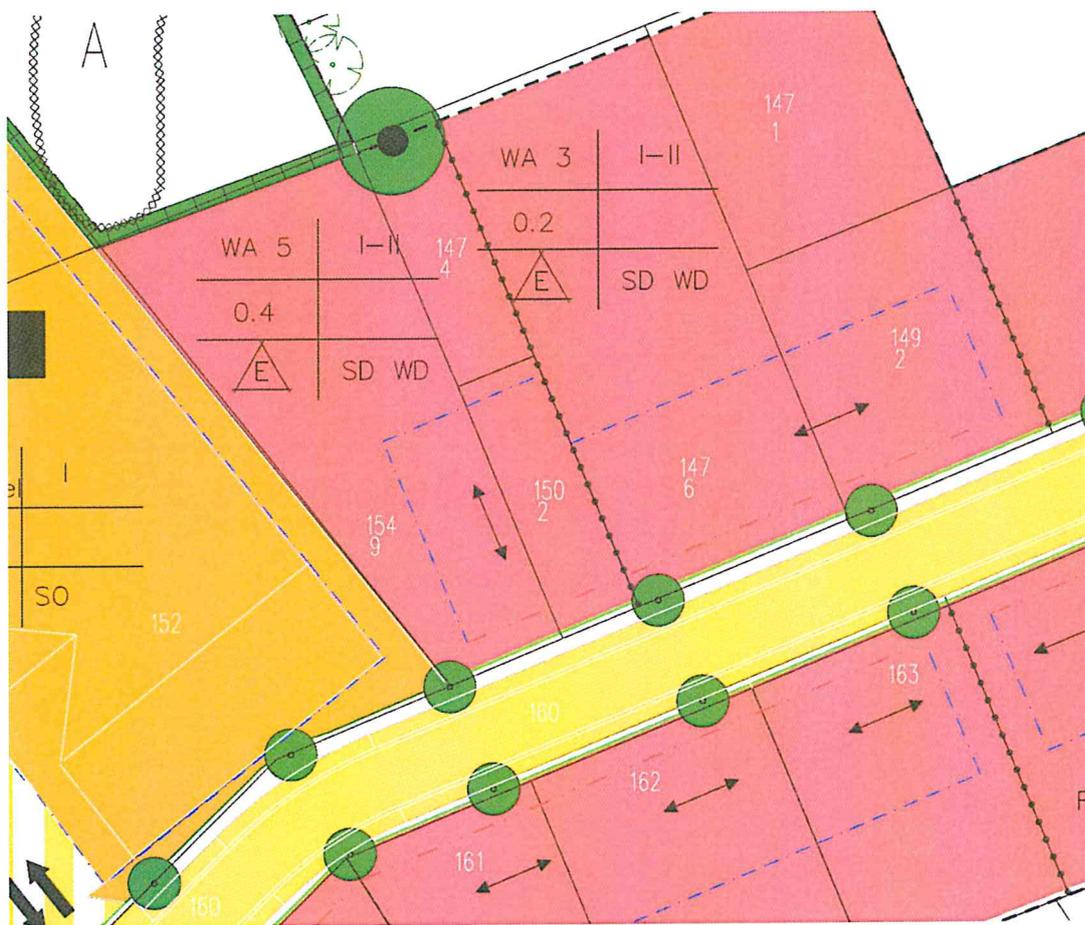


7

18.6.13

ANDREAS NORDWESTMEYER

9. Anlage 1: Ausschnitt 1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 19, Festsetzung WA 5



8

[Handwritten signature]
18.6.13
[Seal of the State of North-West Mecklenburg-Vorpommern]