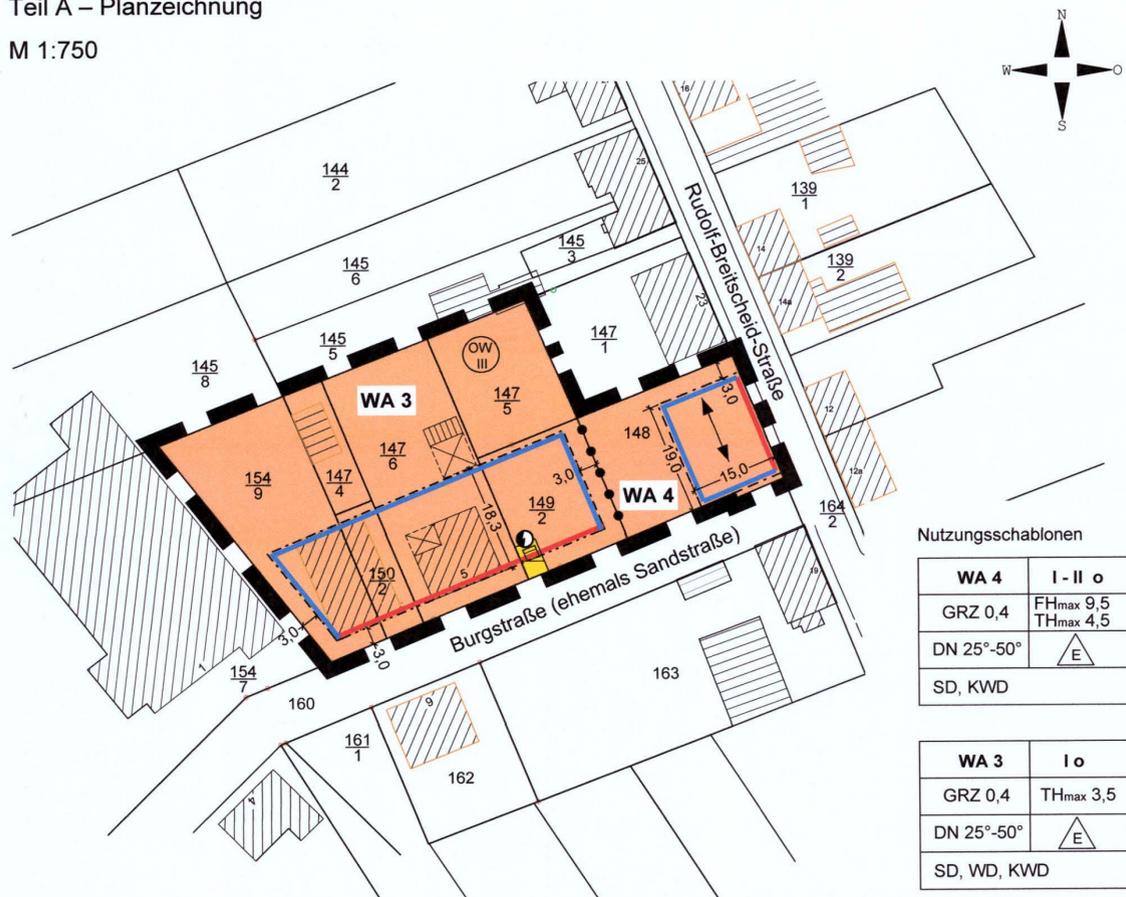


SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohngebiet Sandstraße"

Teil A – Planzeichnung

M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 4	I - II o
GRZ 0,4	FH _{max} 9,5 TH _{max} 4,5
DN 25°-50°	E
SD, KWD	

WA 3	I o
GRZ 0,4	TH _{max} 3,5
DN 25°-50°	E
SD, WD, KWD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA 4 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH _{max}	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH _{max}	Traufhöhe in m als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD	Sattel-, Walim- und Krüppelwalmdach

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
	vorhandene Flurstücksgrenzen
147	Flurstücknummern
→ 5,0 →	Bemaßung in m
→	Hauptfirstrichtung

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzzone - Oberflächenwasser Schutzzone III

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenvorgaben (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der 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 Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, umfassend die Flurstücke 147/4, 147/5, 147/6, 148, 149/2, 150/2 und 154/9 der Flur 3, Gemarkung Neukloster, begrenzt im Süden durch die Burgstraße (ehemals Sandstraße) und im Osten durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, 4 und 5 des Bebauungsplanes Nr. 19 i.d.F. der 3. Änderung. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich folgende Änderungen:

- Aufgrund der Vereinheitlichung der Festsetzungen für die Bebauung entlang der Burgstraße werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und 5 zum WA 3 zusammengefasst.
 - Auf dem Flurstück 149/2 wird für die vorhandene Trafostation eine Fläche für Versorgungsanlagen aufgenommen.
 - In dem WA 4 werden die Festsetzungen geändert und damit der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Rudolf-Breitscheid-Straße angepasst.
- Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 i.d.F. der 3. Änderung gelten unverändert fort.

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 16, 17 und 19 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1 Das Bebauungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig innerhalb der WA 3 und WA 4 sind Wohngebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen mit dem Zweck dienenden dazugehörigen Nebenanlagen.
- 1.2 In den WA 3 und WA 4 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Darüber hinaus ist auf dem Flurstück 148, Flur 3, Gemarkung Neukloster die Überschreitung der GRZ bis 0,75 für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6, Abs. 3 BauGB, §§ 12, 16, 18 und 23 BauNVO)

- 2.1 In den WA 3 und WA 4 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 1,5 m über höchstens 1/3 der Gebäudewand über die festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern das Vortreten mit den Vorschriften des Landesrechts (LBau M-V) vereinbar ist.
- 2.2 In den Baugebieten ist die Einrichtung von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Burgstraße (ehemals Sandstraße) (WA 3 und WA 4) sind Stellplätze und Carports mind. 3,0 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt zu errichten.
- 2.3 Die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird in dem WA 3 auf max. zwei Wohnungen und in dem WA 4 auf max. 4 Wohnungen begrenzt.
- 2.4 Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenwand mit Dachhaut) wird bei Gebäuden im WA 3 mit 3,5 m und bei Gebäuden im WA 4 mit 4,5 m ab Oberkante Gelände festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird im WA 4 mit 9,5 m festgesetzt. Die Oberkante des Geländes wird mit der Oberkante der Straßennitte der zugehörigen Haupterschließung definiert. Soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und untergeordnete Gartenhäuschen bis zu einer Fläche von 10 m² (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht verunreinigten, befestigten Flächen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 5.1 In dem WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Krüppelwalim- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. In dem WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° zulässig. Dachneigungen sind jeweils gleichbleibend bis zum First auszubilden. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln auszubilden. Glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Für die Dächer der Nebengebäude sind die Dachform und -neigung der Hauptdächer bzw. Flachdächer zulässig.
- 5.2 Liegende Dachfenster, Dachauschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 0,5 m ausgebildet werden. Traufseitig sind jeweils Dachüberstände bis 0,8 m zulässig.
- 5.3 Als Material für die Außenwände sind zulässig:
 - Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
 - andere Materialien bis zu 50 % der Fassadenfläche, ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.Für Nebenanlagen ist darüber hinaus auch Holz zulässig. Als Material für die Außenwände sind nicht zulässig:
 - hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen oder Ähnliches)
 - kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel
 - Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).
- 5.4 Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straße sind als lebende Hecke oder Holzzaune mit Lattung auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 1,2 m und im Gartenhofbereich 1,6 m nicht überschreiten.
- 5.5 Wege und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
- 5.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 08.09.2018 und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de erfolgt.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 18.09.2018 beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften am 03.09.2018 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 18.09.2018 bis zum 19.10.2018 während der Dienststunden im Baumarkt des Amtes Neukloster-Warin, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet unter www.stadt-neukloster.de verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 08.09.2018 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 18.09.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 06.12.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.

Wismar, den 10.12.2018 (Siegel) Öffentl. best. Vermessungsingenieur

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.12.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

7. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 03.12.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

8. Die Satzung über die 4. 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 am 17.12.18 ausgefertigt.

Stadt Neukloster, den 17. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

9. 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, sind am 21.12.18 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung und durch Veröffentlichung im Internet unter www.stadt-neukloster.de 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21. DEZ. 2018 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 27. DEZ. 2018 (Siegel) Meier, Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung der Stadt Neukloster über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohngebiet Sandstraße“

begrenzt durch die Burgstraße (ehemals Sandstraße) im Süden, die Rudolf-Breitscheid-Straße im Osten, den ehemaligen Verbraucherbereich im Westen und Wohnbebauung mit Hausgärten im Norden, umfassend die Flurstücke 147/4, 147/5, 147/6, 148, 149/2, 150/2 und 154/9 der Flur 3, Gemarkung Neukloster

Satzungsbeschluss

03.12.2018

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer/Siwiek, Wismar, vom 05.07.2018;
Topographische Karte und Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2018; eigene Erhebungen



Martin Hufmann
Dipl.-Ing.
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Filter Holzbohlen 17b
23966 Ullenshorn
Tel. 03841 470040-0
Fax 03841 470040-9
www.srp-ullershorn.de, info@srp-ullershorn.de