

STADT NEUKLOSTER

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

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

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

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bemaßung in m

Höhenangaben in m über HN

vorhandene Bäume künftig fortfallend

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)

festgesetzter Höhenpunkt

3. zusätzliche Darstellungen der Ursprungsplanung

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld)

festgesetzter Höhenpunkt

Hinweise

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind durch die Grundstückseigentümer am Tage der Abfuhr an der Klosterstraße bereitzustellen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Klosterareal Neukloster“. Für die Realisierung der Planung ist daher eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für dieser Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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 Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastenverdachtsflächen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 und 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III 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, DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Baumt des Amtes Neukloster-Warin, 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 Energieversorgungs sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmepumpe).

Präambel

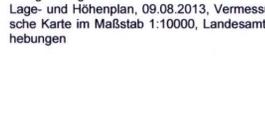
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen werden nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße" umfassend die Flurstücke 51/3 (teilw.), 66/3, 67/5 (teilw.), 96/1, 96/2, 97/4 (teilw.), 97/6 und 98 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster, gelegen südwestlich des Weges zwischen Eichholzstraße und Jungfernteich, sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1, 3 und 16 BauNVO)**
Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)**
Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m und die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Als Bezugspunkt gilt die Höhe von 29,0 m ü.H.N.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25, § 202 BauGB)**
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) und innerhalb der festgesetzten privaten, südwestlich gelegenen Grünflächen sind insgesamt elf einheimische Obstbäume (StU mind. 10/12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zwei einheimische Laubbäume (StU mind. 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die unter 5.2 - 5.3 festgesetzten Baumpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden.
Laubbäume: Acer campestre - Feld-Ahorn, Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Betula pendula - Sand-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Salix alba - Silberweide, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus domestica - Sperbe, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Obstbäume: Malus domestica - Apfel, Prunus avium - Kirsche, Prunus domestica - Pflaume, Pyrus communis - Birne.
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen. Pflegeschnitte an den zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen sind zulässig.
Geblösbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)**
Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Walmdach- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 80 cm betragen. Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende, naturrote Tonziegel zulässig. Garagen (geschlossene Kleingaragen) sind in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes mit einzubeziehen bzw. mit gleicher Dachform und Dachhaut wie das Hauptgebäude auszuführen. Carports (offene Kleingaragen) und sonstige Nebengebäude sind darüber hinaus auch mit begrüntem Dach zulässig.
Die Fassaden sind nur als glatt verputzte Fassaden, in Rottönen oder mit naturotem Sichtmauerwerk zulässig. Für die Festlegung des konkreten Farbtones ist die Zustimmung der Stadt erforderlich. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder zu begrünen. Die Fassaden der Garagen (geschlossene Kleingarage) sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen und mit gleichen Materialien und Farben auszuführen.
Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig.
Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.
Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder begrünter Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Draht- oder Metallgitterzäune sind nur in Verbindung mit heimischen Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Verwendung von Zypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

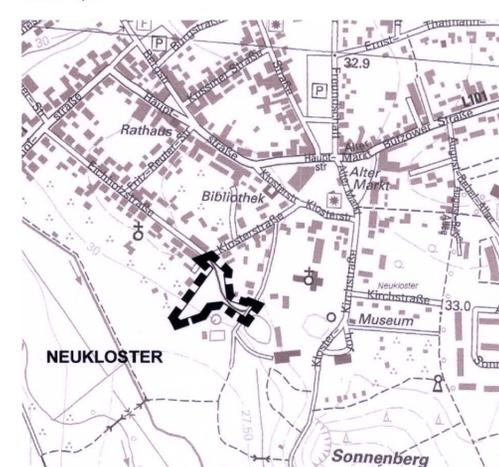
Stadt- und Regionalplanung



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 21.09.2013 erfolgt.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom 26.09.2013 beteiligt worden.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung dazu am 09.09.2013 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 30.09.2013 bis zum 01.11.2013 während der Dienststunden im Baumt des Amtes Neukloster-Warin nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.09.2013 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, 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.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 26.09.2013 bzw. 02.10. und 04.10.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am 10.04.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung zur Gemarkung, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 10.04.2014 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 10.03.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 02.06.2014 ausgefertigt.
Stadt Neukloster, den 02.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- 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, wurden durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 02.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.06.2014 in Kraft getreten.
Stadt Neukloster, den 10.06.2014 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT NEUKLOSTER
Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Eichholzstraße/Klosterstraße"
umfassend die Flurstücke 51/3 (teilw.), 66/3, 67/5 (teilw.), 96/1, 96/2, 97/4 (teilw.), 97/6 und 98 der Flur 1 in der Gemarkung Neukloster, gelegen südwestlich des Weges zwischen Eichholzstraße und Jungfernteich
SATZUNGSBESCHLUSS
10.03.2014