

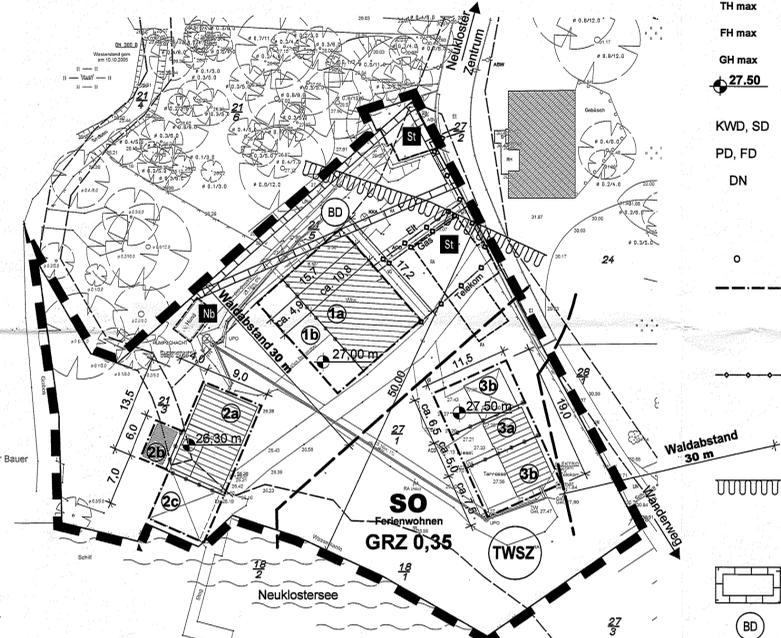
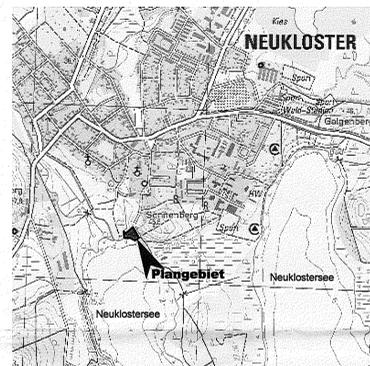
SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über den Bebauungsplan Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster

Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neukloster (Stadt)
Gemarkung Neukloster
Flur 5



NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Dachform
1a Ferienwohnen	SD / KWD	Überdachte Terrasse
o	DN 45° - 50° FH max 10,50 m TH max 4,50 m	PD / FD
2a Bootshaus	SD / KWD	Bootshaus
o	DN 30° - 55° FH max 7,50 m TH max 4,00 m	SD / PD / FD
		o
		GH max 3,50 m
		GH max 3,50 m
		SD / KWD
		DN 30° - 45° FH max 5,00 m
		o
		DN 5-15° FH max 3,00 m

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
Kanalarstraße 20, 23 970 Wiemar
ergänzende Daten aus dem GIS

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO	Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung: Ferienwohnen	§ 10 BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Maximalwert	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
TH max	max. Traufhöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	max. Firsthöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
GH max	max. Gebäudehöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
27.50	untere Bezugshöhe in m über HN	§ 18 (1) BauNVO
KWD, SD	Krüppelwalmdach, Satteldach, auch versetzt	örtl. Bauvorschrift
PD, FD	Pultdach, Flachdach	örtl. Bauvorschrift
DN	Dachneigung	örtl. Bauvorschrift
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
---	Baugrenze	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
---	Unterirdische Leitungen hier: Gas-Niederspannung 32 PE (1994) Telekom ELT-anschluss	
---	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
---	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
---	Umgränzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
---	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen	
St	PKW-Stellplatz geplant (privat)	
Nb	Nebengebäude	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
---	Darstellung ohne Normcharakter	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 18/1	Nummer des Flurstückes	
---	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN	
---	Böschung	
---	vorhandene baul. Anlagen	
---	Maßlinie mit Maßzahl, z.B. 50,00 m	
TWSZ	Trinkwasserschutzzone III A, WSG Warnow/Rostock	
---	Waldabstandsgrenze (30 m)	

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet
Sondergebiet Erholung, gemäß § 10 BauNVO; Zweckbestimmung: Ferienwohnen

1.2 Art der zulässigen Nutzung im SO
Innerhalb des Sondergebietes sind nachfolgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
- die Errichtung und Nutzung von insgesamt 6 Ferienwohnungen im Bereich 1 (Fischerhaus) und im Bereich 2
- die Errichtung und Nutzung von 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, ausschließlich im Bereich 1 (Fischerhaus)
- die Erhaltung bzw. Neuerrichtung des Gebäudes im Bereich 2 zur Nutzung als Bootshaus
- Stellplätze für den Bedarf des Ferienwohngbietes

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist unzulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Pult- und Flachdächern entspricht die Firsthöhe die der obersten Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Außenwandkante z.B. bei Attikaabildung definiert.
Der untere Bezugspunkt wird in den einzelnen Baugebieten als Höhenpunkt über HN festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 12 (6) BauNVO
ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpors) im Plangebiet unzulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Fläche für Nebengebäude und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4. Fläche für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Eine lagemäßige Verschiebung der Stellplätze auf Grund der örtlichen Gegebenheiten der Erschließung ist zulässig.

5. Niederschlagswasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Neuklostersee abzuleiten.

TEXTLICHE HINWEISE
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind außerhalb des Plangebietes als Ergänzung des Kostengarten oder des Wanderweges 5 Obstbäume (Alte Mecklenburgische Sorten) außerhalb grundwasserbeeinflusster Böden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage ist mit der Stadt abzustimmen und im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festzulegen.

Pflanzgröße: Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt

Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
- Sicherung mit Dreieck aus unbehandeltem Nadelholz
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflege, dabei mind. 6 Gießgänge à 25 l pro Pflanze und Jahr

Diese Maßnahmen sind durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Neukloster und dem Vorhabenträger zu sichern.

Bodendenkmale
Für folgende Nutzungen im Waldabstandsbereich wird durch das Forstamt Bad Döberan auf Grund des Bestandsschutzes eine Unterschreitung des Mindestabstandes genehmigt:
- der Erhaltung bzw. Neuerrichtung der vorhandenen überdachten Terrasse (Bereich 1b), ein Umbau zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- die Erhaltung bzw. Neuerrichtung des Gebäudes im Bereich 2 zur Nutzung als Bootshaus
Das Bootshaus dient ausschließlich dem Unterstellen und Lagern von Booten, Bootszubehör, Wassersportgeräten u.ä. Die Festsetzung als Bootshaus schließt daher die Errichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie die Nutzung als gewerbliche Betriebsstätte aus.
- Stellplätze für den Bedarf des Ferienwohngbietes

Trinkwasserschutzzone
Für folgende Nutzungen im Waldabstandsbereich wird durch das Forstamt Bad Döberan auf Grund des Bestandsschutzes eine Unterschreitung des Mindestabstandes genehmigt:
- die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen und Betriebswohnungen im Bereich 1a (Fischerhaus)
- der Erhaltung bzw. Neuerrichtung der vorhandenen überdachten Terrasse (Bereich 1b), ein Umbau zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.
- die Erhaltung bzw. Neuerrichtung des Gebäudes im Bereich 2 zur Nutzung als Bootshaus
Das Bootshaus dient ausschließlich dem Unterstellen und Lagern von Booten, Bootszubehör, Wassersportgeräten u.ä. Die Festsetzung als Bootshaus schließt daher die Errichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie die Nutzung als gewerbliche Betriebsstätte aus.
- Stellplätze für den Bedarf des Ferienwohngbietes

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- § 1.0 GELTUNGSBEREICH**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster
- § 2.0 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dach**
Die Verwendung hochglänzender (Glanzgrad > 70 GE, Meßkopf 60°) Materialien ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Zulässig sind nur Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit.
 - Fassade**
Die Verwendung hochglänzender (Glanzgrad > 70 GE, Meßkopf 60°) Materialien ist nicht zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Materialien (Kunststoffen), die den Einsatz echter Baustoffe vortauschen.
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzstützen zu umschließen.
 - Einfriedungen, Sicht- und Windschutzelemente**
Für die Einfriedungen sind Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m, zum Wanderweg Holzzäune bis max 1,00 m zulässig.
Die Verwendung von Sicht- und blickdichten Windschutzelementen ist nicht zulässig.
 - Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

PRÄAMBEL
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006
(GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...04.05.2015... folgende Satzung der Stadt Neukloster über den
Bebauungsplan Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster für das Gebiet Gemarkung Neukloster, Flur 5,
Flurstücke 21/3, 21/6, 21/6 (teilw.), 27/1, und 18/1
bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...05.09.2011...
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...27.09.2012...
und 18.04.2013 beteiligt worden.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit
vom ...04.10.2012... bis zum ...05.11.2012... im Amt Neukloster-Warmin zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...27.09.2012... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Die Stadtvertretung hat am ...11.03.2013... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit
Schreiben vom ...16.04.2013... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer
Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvor-
schriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...11.04.2013... bis zum ...13.05.2013... während der Dienststunden im
Amt Neukloster-Warmin, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom
Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden
können,
am ...02.04.2013... durch Veröffentlichung in der Ortsausgabe der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher hat der Entwurf der Satzung vom ...23.03.2015... bis zum ...08.04.2015... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom
Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden
können,
am ...15.03.2015... durch Veröffentlichung in der Ortsausgabe der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Der katastermäßige Bestand am ...16.04.2015... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der
Grenzpunkte gilt das Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab ...1:500... vorliegt.
9/11
Wismar, den 16.04.2015
Wismar, den 16.04.2015
 - Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...04.05.2015... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften
wurden am ...04.05.2015... von der Stadtvertretung mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...04.05.2015... gebilligt.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ...04.05.2015... gebilligt.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die örtl. Bau-
vorschriften werden hiermit am ...15. MAI 2015... genehmigt.
Neukloster, den 15. MAI 2015
 - Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann
eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...08.04.2015... durch Veröffentlichung in der Orts-
ausgabe der Ostseezeitung ortsüblich 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 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des
Erscheinungstages am ...17.05.2015... rechtskräftig geworden.
Neukloster, den 10.08.2015

Stadt Neukloster
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30
"Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee"
in Neukloster

H/B = 550 / 880 (0,48m²)