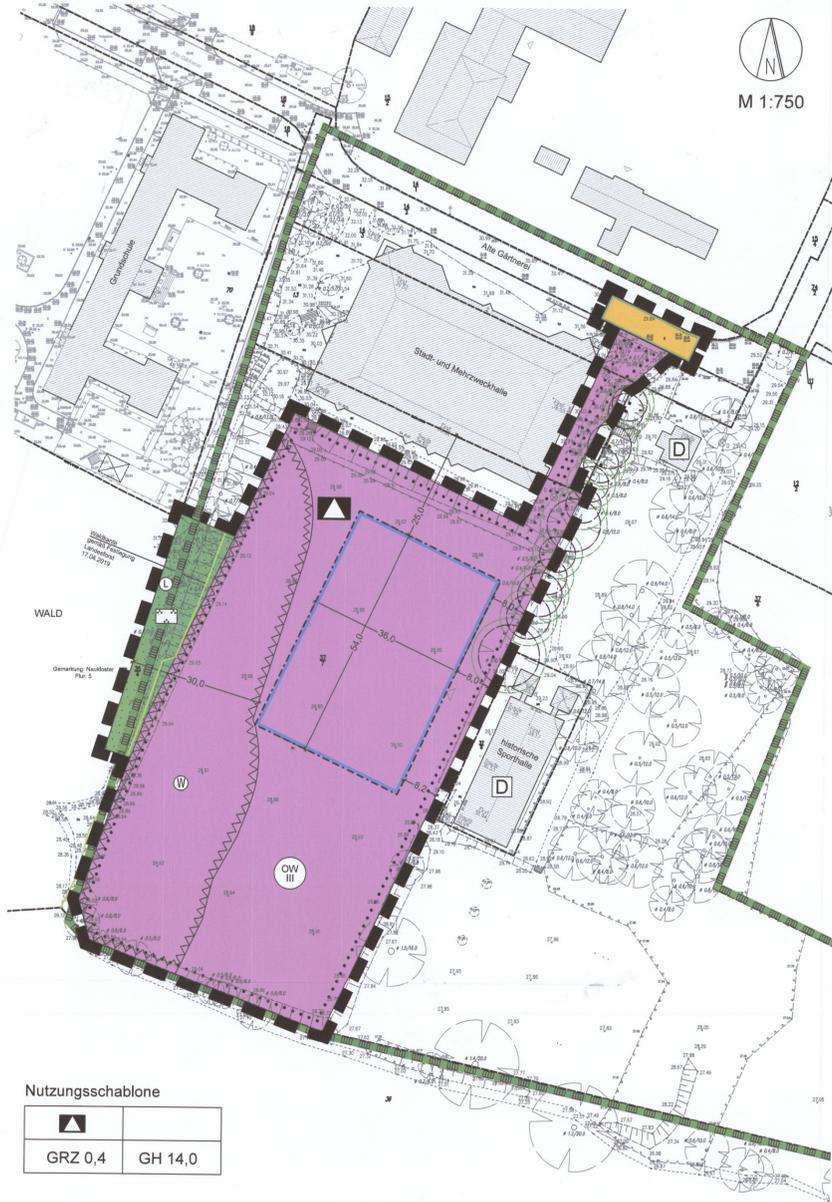


SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 44 „Grundschule Neukloster“

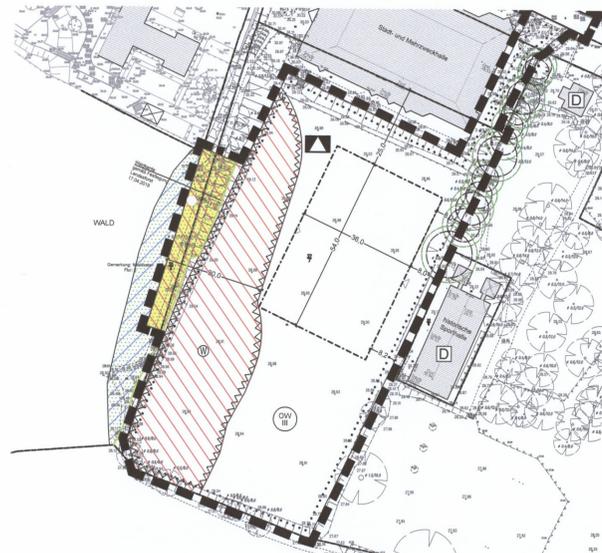
Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablone

GRZ 0,4	GH 14,0

Darstellung der Wald- und Abstandsflächen
Ohne Maßstab



M 1:750

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

GRZ	Grundflächenzahl
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

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

	Baugrenze
--	-----------

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule
--	---

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Erholungsgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen 30 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnr.
	vorhandene Geländehöhen in m ü. NN (HN 76)
	Bemaßung in m
	Böschung

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet
	Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, außerhalb des Geltungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Neukloster vom 29.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 „Grundschule Neukloster“, gelegen südlich der Straße „Alte Gärtnerei“, begrenzt im Norden durch die Stadthalle, im Westen durch ein Waldgebiet, im Süden durch Wiesenflächen und im Osten durch die Sporthalle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Errichtung einer Schule einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Zulässig sind auch Sport- und Spieleinrichtungen sowie Anlagen, die diesem Nutzungszweck dienen.
- In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Sport- und Spielanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die Bezugshöhe von 29,00 m ü. NN (HN76).
- Gestaltete Freiflächen und Freiräume mit baulichen Nebenanlagen, wie Sport- und Spielanlagen, sind unter Beachtung der Festsetzung im Punkt 3.1 und 3.2 auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Anlagen für die innere Verkehrserschließung, für die Ver- und Entsorgung sowie Stellplatzflächen allgemein zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
In den Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstandsfläche“, die von einer Bebauung freizuhalten sind, sind ausschließlich Flächen für die innere Erschließung des Schulgeländes, nicht überdachte bauliche Anlagen und Spielflächen sowie Flächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.

4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgrün“ ist mindestens einmal pro Jahr eine Mahd durchzuführen. Innerhalb der Grünfläche sind wasserdurchlässige Fußwege zulässig. Die Anlage von befestigten Aufenthaltsbereichen mit Bänken, Müllbehältern, Spiel- und Trimm-Dich-Geräten ist ebenso zulässig. Bauliche Anlagen mit Überdachung sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Die Errichtung von Zäunen ist nur außerhalb des Krontraufbereiches der Waldkante zulässig.

Hinweise

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig 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.

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume, die nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, außerhalb des Plangebietes, vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu sind die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten, insbesondere sind Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag und der Baustelleneinrichtung vorzusehen. Ein Eingriff in den Wurzelbereich zugunsten von Flächen- und Wegebefestigungen ist unzulässig. Die Anlage von befestigten Aufenthaltsbereichen mit Bänken, Müllbehältern, Spiel- und Trimm-Dich-Geräten ist ebenso zulässig. Bauliche Anlagen mit Überdachung sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Die Errichtung von Zäunen ist nur außerhalb des Krontraufbereiches der Waldkante zulässig.

In der näheren Umgebung, östlich des Plangebietes sind Baudenkmale, eine Turmhalle sowie ein Pumpenhaus des Großherzoglichen Lehrerseminars, bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. 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 im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf Boden und Untergrund.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Für die Kompensation der Waldumwandlungsfläche werden Okokonten der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, der Waldkompensationspool Nr. 16 „Heinrichsrut“ mit 221 Waldpunkten sowie der Waldkompensationspool Nr. 23 „Liese“ mit 1193 Waldpunkten, herangezogen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Neukloster, Baumt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: 30.04.2019; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2019; eigene Erhebungen

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 11.01.2020 erfolgt.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 13.01.2020 beteiligt worden.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 und den Entwurf der Begründung dazu am 02.12.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 21.02.2020 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 11.01.2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Neukloster bekannt gemacht worden.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 03.07.2020 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 06.07.2020 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 29.06.2020 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), werden hiermit am 17. JULI 2020 ausgefertigt.
Stadt Neukloster, den 17. JULI 2020 (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 25. JULI 2020, ortsüblich bekannt gemacht. 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25. JULI 2020 in Kraft getreten.
Stadt Neukloster, den 27. JULI 2020 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 44 „Grundschule Neukloster“

gelegen südlich der Straße „Alte Gärtnerei“,
begrenzt im Norden durch die Stadthalle, im Westen durch ein Waldgebiet,
im Süden durch Wiesenflächen und im Osten durch die Sporthalle

Satzungsbeschluss

29.06.2020