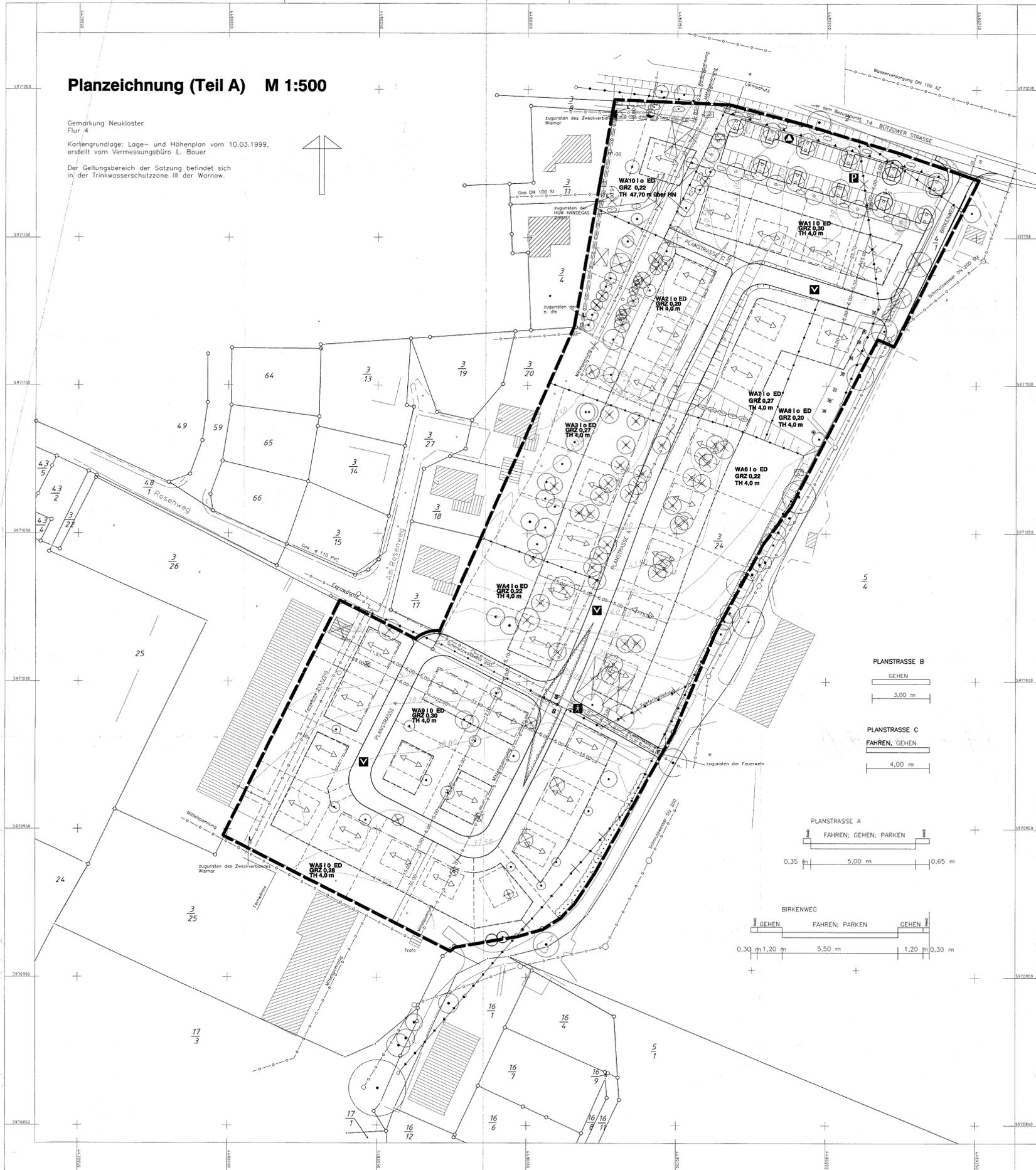
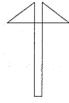


Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbebauung am Birkenweg"

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster
Flur 4
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 10.03.1999,
erstellt vom Vermessungsbüro L. Bauer
Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich
in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.



Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) in der Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO §§ 22 und 23 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhen als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
o Offene Bauweise
B Baulinien
B Baugrenzen
- Verkehrflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und BauGB
S Straßenverkehrsflächen
S Straßenbegrenzungslinien
S Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkflächen
M Verkehrsberuhigter Bereich
F Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1
S Fläche der Versorgungsanlagen
S Schieber
E Elektroschaltkasten
W Wertstoffbehälter
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
S Oberirdisch, Bestand
S Unterirdisch, Bestand
- Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
G Grünflächen
P Park, Baum- und Strauchreihen – öffentlich
H Hausgärten – privat
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. §§ 19 und 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
A Anpflanzen von Bäumen
A Anpflanzen von Sträuchern
E Erhalten von Bäumen
E Erhalten von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
L Lärmschutzwand als Verkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
F Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
F Fahrrechte, Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 19 BauNVO
G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
H Hauptfrüchtigungen, § 86 LBauNVO i. V. M. § 9 Abs. 4 BauGB
S Sichtdreiecke
- Planzeichen ohne Normcharakter**
4 Flurstücknummern
S Flurstücksgrenzen
S Böschungen
S Vorhandene Gebäude
X Künftig fortfallend
S Vorgeschlagene Gebäude- und Flurstücksgrenzen

Textliche Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Sachverhalte, die eine Altlast oder altlastverdächtige Fläche begründen könnten, sind dem Umweltamt, Sachbereich Altlasten, des Landesamtes Nordwestmecklenburg unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Das trifft insbesondere für Abfalldeponien und Altstandorte zu.

Text (Teil B)

- 1. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung** gem. § 4 BauGB
1.1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2.1. In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. In Doppelhäusern sind maximal 1 Wohnung je Gebäude zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 BauNVO
3.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gelten in WA1 bis WA9 der dem Grundstück zugewandte Bordstein der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
3.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
3.3. Im WA1 und WA10 sind Wohnräume nur im Erdgeschoß zulässig.
 - Garagen** gem. § 21 o BauNVO
4.1. Garagen und Nebengebäude sind je Grundstück bis zu einer Gesamtfläche von 30 qm zulässig. Davon sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur 20 qm zulässig.
 - Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
5.1. Innerhalb der von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Einfriedungen und Pflanzen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
6.1. Über den mit Leitungsrechten festgesetzten Versorgungsleitungen ist in dem festgesetzten Abstand beidseitig von der Mittellinie des Leitungsbündels ein Bodenstreifen sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.
 - Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.1. Die Nordseite der Lärmschutzwand muss absorbierend (Luftschalldämmung $d_{e,air} \geq 25$ dB, Absorption $d_{e,air} \geq 4$ dB < 8 dB) ausgebildet werden.
7.2. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Schallschutzwand gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Büttower Straße.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 19 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB
8.1. Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern.
8.2. Stellplätze auf öffentlichen Grundstücken dürfen nicht befestigt werden. Im Bereich der Fahrgasse ist zulässige Kies- oder sandge-schlämmte Schotterdecke zu verwenden. Stellplätze auf privaten Grundstücken sind unbefestigt und mit wasserundurchlässigen Belägen wie Schotterrosen, Rosengitterböden oder Feldsteinpflaster herzustellen. Versiegelnde Materialien sind unzulässig.
 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** gem. § 19 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1. Für die 30 zu pflanzenden Bäume im Bereich des Parkplatzes wird die Baumart Birke, Betula pendula, mit der Qualität HmB 14-16 festgelegt. Die Baumscheiben, je 12,50 qm groß sind mit heimischer Berberitze Berberis vulgaris 1 St./qm der Qualität Str. 60-100 zu begrünen.
9.2. Für die Strauchfläche nördlich und westlich des Parkplatzes wird die Strauchart Flieder, Syringa vulgaris, 1 St./qm, der Qualität Str. 60-100 festgesetzt.
9.3. Die Strauchfläche südlich des Parkplatzes ist mit Haselnuss, Corylus avellana, 30 % Hundrosen, Rosa canina, 40 % und Dünenrosen, Rosa pimpinellifolia, 40 % je 1 St./qm und in der Qualität 60-100 zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 86 LBauNVO i. V. M. § 9 Abs. 4 BauGB
- Dach- und Fassadenmaterial** sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
 - Dächer**
2.1. Im WA1 und im WA10 ist die Dachneigung aller Gebäude nur von 0° bis 25° zulässig.
2.2. In den WA2 bis WA5 sind die Dachneigungen der Wohngebäude nur von 35° bis 50° zulässig.
2.3. In den WA2 bis WA9 sind die Dacheindeckungen nur mit Tondachziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot bis braun und in Anthrazit zulässig.
2.4. In den WA2 bis WA9 sind Dachüberstände am Giebel nur bis 0,50 m und traufseitig nur bis 0,80 m zulässig.
 - Fassaden**
3.1. In den WA1 bis WA8 sind die Fassaden der Hauptgebäude nur in Sichtmauerwerk oder mit verputzten bzw. geschliffenen Oberflächen zulässig. Andere Materialien sind nur bis zu 50 % der Fassadenfläche ausschließlich der Fenster- und Türflächen zulässig.
3.2. In den WA1 bis WA8 und WA10 sind Garagen und Nebengebäuden nur in Sichtmauerwerk oder mit verputzten bzw. geschliffenen Oberflächen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Im Übrigen sind diese nur holzseitig zulässig.
3.3. Im WA9 sind die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude nur in Holz zulässig.
 - Einfriedungen**
4.1. Die Grundstückseinfriedungen zum Birkenweg sind nur als naturfarbene Holzzäune mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Hecke zulässig.
 - Werbeanlagen**
5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Hinweisschildes oder Hinweiszweckens mit einer maximalen Größe der Werbefläche von 0,75 qm zulässig.

* Änderungen in Ergänzungen der Auflagen des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Verfügung vom 30.03.2000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 06. Mai 1998 (GOBl. M.-V. S. 488) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.1999 und mit Genehmigung des Landrates Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Neukloster für die Wohnbebauung am Birkenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen. Die Satzung tritt am Datum der Veröffentlichung in der Amtszeit der Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen in Kraft.

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.02.1999. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 04.06.1999 erfolgt.

Neukloster, den 04.06.1999

Die Anfrage an die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfl. erfolgt.

Neukloster, den 04.06.1999

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.

Neukloster, den 04.06.1999

1 Satz 16 BauGB am 15.06.1999 durchgeführt worden.

Neukloster, den 04.06.1999

Die Träger öffentlicher Belange wurden berührt werden können, sind mit Schreiben vom 15.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 04.06.1999

Die Stadtvertretung hat am 13.12.1999 den Bebauungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 04.06.1999

Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) am 04.11.1999 bis zum 03.12.1999 während der Grundstücksnummer 3 Abs. 2 öffentlich ausgestellt. Die öffentlichen Ausstellungen sind mit dem Hinweis, daß Besuchen und Anzeigen während der Ausstellungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebrochen werden können, am 27.10.1999 durch Ausdruck in der Ostseezeitung öffentlich bekannt gemacht.

Neukloster, den 04.06.1999

Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 04.06.1999

Der vorläufige Bestand am 22.04.2000 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der logischen Darstellung der Grenzlinien und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab 1:2000 vorliegt. Repräsentative können nicht maßstabgetreu sein.

Neukloster, den 04.06.1999

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.12.1999 von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt.

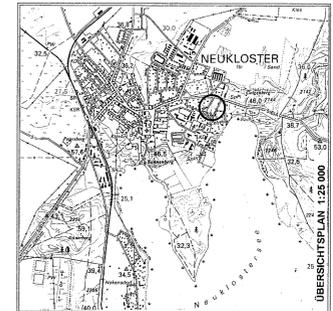
Neukloster, den 04.06.1999

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist durch die Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie mit Verfügung des Landrates Nordwestmecklenburg vom 30.03.2000 Az.: IV/61.02 - ze mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neukloster, den 04.06.1999

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Neukloster, den 04.06.1999



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbebauung am Birkenweg"