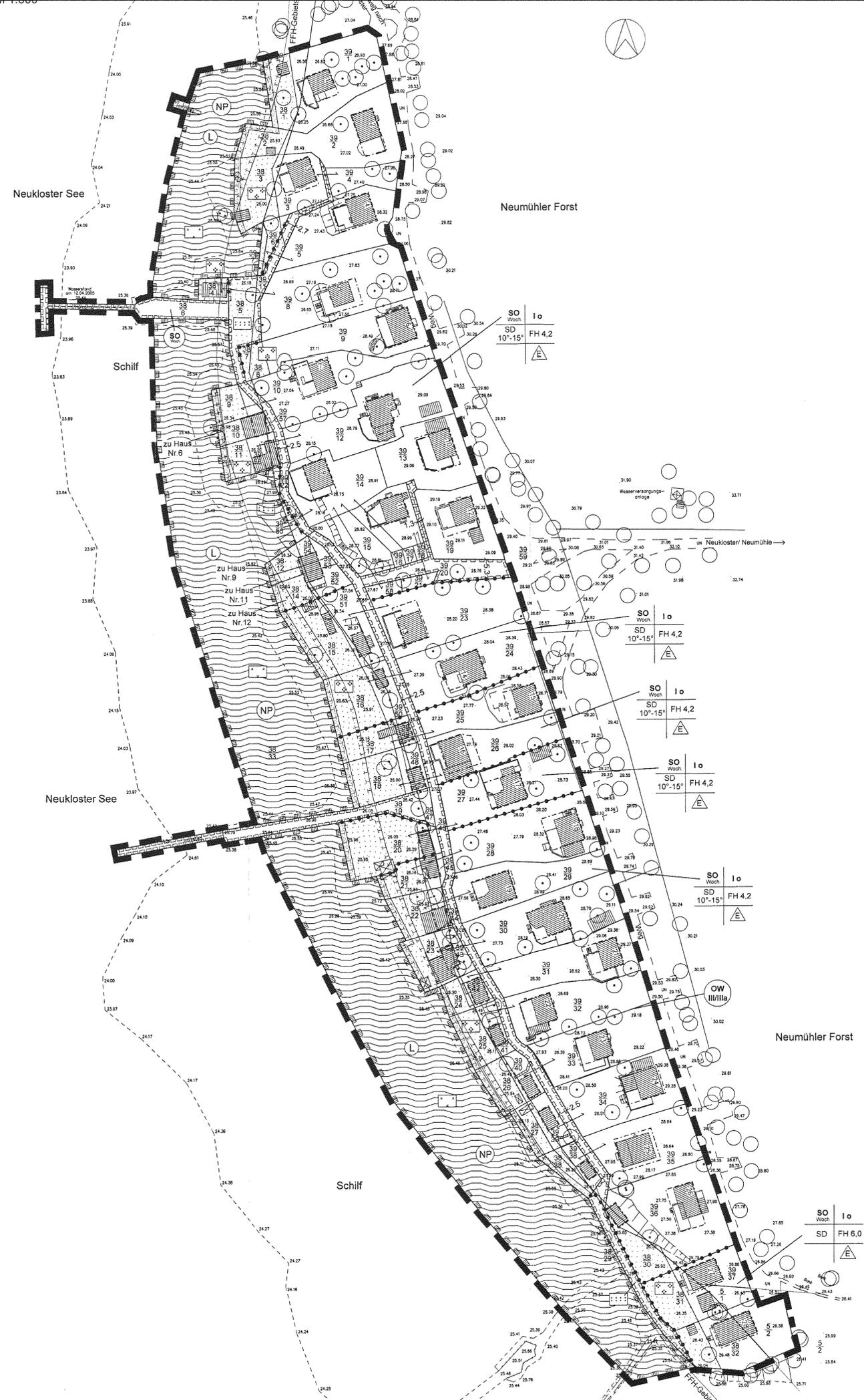


# Bebauungsplan Nr. 21 "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See"



**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, § 10 BauNVO)**  
SO Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
SD Satteldach mit zulässiger Dachneigung 10°-15°  
FH 4,2

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Grünflächen, privat  
Garten  
Gemeinschaftsweg

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

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Erhalten von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
L Landschaftsschutzgebiet  
NP Naturpark

**SO Woch SD 10°-15° FH 4,2**

**OW III/IIIIa**  
Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Schutzzone III/IIIIa

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Erhalten von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts  
L Landschaftsschutzgebiet  
NP Naturpark

**SO Woch SD 10°-15° FH 4,2**

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt Neukloster vom 4.9.2006 und vom 14.5.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Sondergebiet Erholung - Wochenendhausgebiet - mit der Gebietsbezeichnung "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See", umfassend das Gelände der Wäldesiedlung, begrenzt im Westen durch den Neukloster See, im Norden und Süden durch den Neumühler Forst und im Osten durch den Wanderweg am Neumühler Forst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 465)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 10, 12, 14, 16 und 19 BauNVO)**  
1.1 In den festgesetzten Sondergebieten "Wochenendhausgebiet" sind ausschließlich Wochenendhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.  
1.2 Es gelten die folgenden, zulässigen Grundflächen als Höchstmaße für Gebäude und Anlagen: Wochenendhaus max. 60 m², Terrasse max. 25 m², Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen insgesamt max. 40 m².  
1.3 Auf den Grundstücksstellen der Bootschuppen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen keine baulichen Anlagen zulässig.  
1.4 Wochenendhäuser und Nebengebäude sind mit max. einem Vollgeschoss zulässig.  
1.5 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.  
1.6 Die Errichtung von Garagen und Anlagen zur Kleintierhaltung ist unzulässig.

## 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

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

Das auf den Grundstücksparzellen und den Gemeinschaftsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a u. § 202 BauGB)

- Stellplätze und Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Der Gemeinschaftsweg darf nicht versiegelt werden.
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Verwertung zuzuführen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Lagerflächen unzulässig. Die Versiegelung oder Teilversiegelung von Flächen ist unzulässig. Die Grünflächen sind als extensiv genutzte Rasenflächen zulässig. Nutz- oder Ziergärten sind unzulässig.
- Innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Schilfröhricht (Geschütztes Biotop), ist jegliche Nutzung mit Ausnahme der beiden festgesetzten Bootstege unzulässig. Gelagerte Boote sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Schilfröhricht (Geschütztes Biotop), sind die baulichen Anlagen an den drei nicht festgesetzten Dämmen im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Schilfröhricht (Geschütztes Biotop), zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Am mittleren der drei kleinen Stege ist ein Zugang zur Löschwasserentnahme offen zu halten.

## 5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Neuerrichtung, Änderung oder Erweiterung von Wochenendhäusern, Bootschuppen, Carports oder sonstigen baulichen Anlagen. Die Errichtung von Carports ist nur außerhalb der Kronenraumbereiche der zu erhaltenden Bäume zulässig. Der Stamm- und Wurzelbereich ist bei allen baulichen Maßnahmen zu gewährleisten. Die festgesetzten Bäume dürfen nur aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden. Innerhalb der Sondergebietsflächen ist ein Baumbestand von mind. 1 Baum je 175 m² Grundstücksfläche dauerhaft zu gewährleisten. Sofern dieser Wert unterschritten wird, ist der Abgang von Bäumen durch Neuanpflanzungen (Arten und Qualität gemäß Pflanzliste) zu ersetzen.  
5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Abgrenzung gegenüber dem geschützten Schilfgürtel an der Grundstücksgrenze eine mind. 1,5 m breite, freiwachsende einreihige Hecke aus Weiden (*Salix cinerea*, Str. v. mind. 125-150 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
5.3 Nicht festgesetzte Gehölze (Hybridpappeln, Nadelgehölze) dürfen entnommen werden.  
5.4 Totholz- und Pflegeschnitte sind an festgesetzten Einzelbäumen zum Erhalt der Verkehrssicherheit zulässig.  
5.5 Für zusätzliche raumbildende Gehölzflächen und Hecken sind vorzugsweise naturnahe Arten (Arten und Qualität gemäß Pflanzliste) zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

**6. Pflanzliste Bäume und Sträucher:**

Hauptbaumarten:	Sträucher:
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Nebenbaumarten:	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Pflaumenblüten ( <i>Euonymus europ.</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Sträucher v. mind. 125-150 cm
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hecken mind. 2 x v., 125-150 cm,
Nebenbaumarten auf der Seeterrasse:	3 Stck./lfd m
Erie ( <i>Alnus glutinosa</i> )	
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	
Weide ( <i>Salix alba</i> )	
(Hochstämme mind. 3 x v., U. 16-18 cm)	

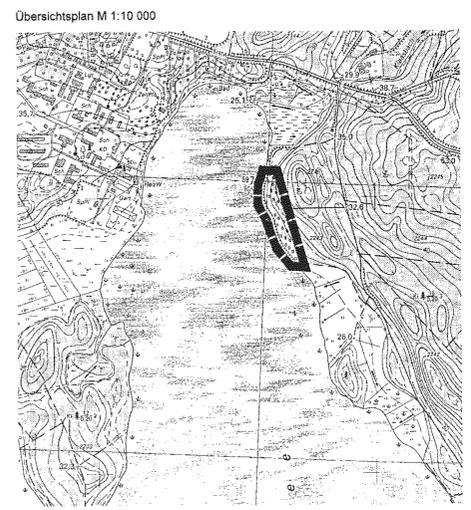
## 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer zulässig. Glänzende oder reflektierende Dach- oder Fassadenflächen sind im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind zulässig.
- Fassaden sind nur als verputzte Flächen in weißen, gelben und hellgrauen Farbtönen, als Ziegelfassaden oder als Holzfassaden naturbelassen und in weißen, roten, gelben und hellgrauen Farbtönen zulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- Einfriedigungen sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun zulässig.
- Fensterlose Wandflächen über 15 m² sind zu begrünen.
- Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 85 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 6.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 6.6.2005 erfolgt.

Stadt Neukloster 12.7.2007 (Siegel) Der Bürgermeister



## STADT NEUKLOSTER

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See"

umfassend das Gelände der Wäldesiedlung, begrenzt im Westen durch den Neukloster See, im Norden und Süden durch den Neumühler Forst und im Osten durch den Wanderweg am Neumühler Forst

Bearbeitungsstand 14.05.2007

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und

