

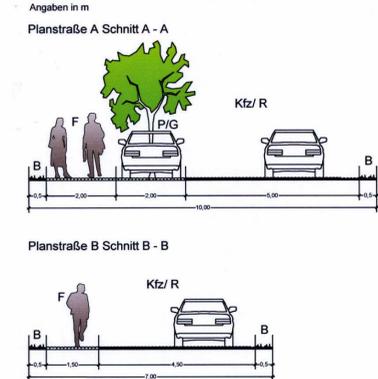
SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



WA	I
GRZ 0,25	o
DN > 15°	FH 8,5

Empfohlene Straßenquerschnitte



Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
Fu= Fußgänger
B= Bankett
P= Parken
G= Grün

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: März 2012; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

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, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

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

■ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

○ Trinkwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

□ Hausgarten, privat

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

○ Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone IIIA

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

● Anpflanzen von Bäumen, beispielhafte Darstellung

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplätze, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

□ Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Zweckbestimmung: Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▨ vorhandene bauliche Anlagen

▨ vorhandene Flurstücksgrenzen

▨ Flurstücknummern

▨ vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

--- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

10,0 Bemaßung in m

▨ Böschung

××××××× Zaun, künftig fortfallend

⊗ Gehölze, künftig fortfallend

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen

▨ vorhandene Flurstücksgrenzen

▨ Flurstücknummern

▨ vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

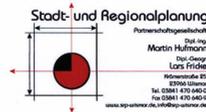
--- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

10,0 Bemaßung in m

▨ Böschung

××××××× Zaun, künftig fortfallend

⊗ Gehölze, künftig fortfallend



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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird auf Beschluss der Stadt Neukloster vom 17.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße", begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung „Am Walnusbaum“ (B-Plan Nr. 22), im Nordwesten durch Kleingärten sowie im Nordosten durch die Bebauung der Blumenstraße, 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 Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Firsthöhe darf max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße.
1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße A und der straßenseitigen Hauptgebäudeflücht.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 450 m² je Einzelhaus und mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronensatzhöhe von über 2,0 m.

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

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

7. 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, Abs. 6 sowie § 202 BauGB)

7.1 Vorhandene Gebäude und Altanlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllablagungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahren sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

7.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen, und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

7.4 Auf den privaten Grundstücken sind jeweils zwei Obstbäume oder zwei sonstige einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumsandarten können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden.

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

8.1 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind nicht zulässig.

8.2 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

8.3 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

8.4 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Drahtzaun sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.

8.5 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder schickendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

8.6 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer der Nachweis zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. 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 sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mind. 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Kulturdenkmale sowie keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen von sonstigen beweglichen Kulturgütern 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 Altanlagen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Trotzdem ist ein Vorkommen nicht auszuschließen. Werden bei Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altanlagen) angetroffen, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unten Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Grundstückbesitzer ist als Bodenschutzbehörde nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kampfmittelbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht bekannt. Trotzdem ist das Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist der Munitionsbereitstellungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 16.06.2012 erfolgt.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 20.06.2012 beteiligt worden.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 und den Entwurf der Begründung dazu am 11.03.2013 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2012 bis zum 27.07.2012 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, am 16.06.2012 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingelebte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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 worden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

5. 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 24.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 11.03.2013 wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstabig durch die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 23.04.2013 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.03.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 12.3.13 ausgesetzt.

Stadt Neukloster, den 12. MRZ. 2013 (Siegel) Der Bürgermeister

10. 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 06.06.2012 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 mit Ablauf des 06.06.13 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster, den 07.06.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER über den Bebauungsplan Nr. 28 "Wohnbebauung Feldstraße/Blumenstraße"

begrenzt im Südosten durch die Feldstraße, im Südwesten durch die Neubebauung „Am Walnusbaum“ (B-Plan Nr. 22), im Nordwesten durch Kleingärten sowie im Nordosten durch die Bebauung der Blumenstraße

SATZUNGSBESCHLUSS

11.03.2013