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 BauNV

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
Baulinien
Baugrenzen

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzunglinien
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkflächen
V Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

Fläche der Versorgungsanlagen
Schieber
Elektroschaltkasten
Wertstoffbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Oberirdisch, Bestand
Unterirdisch, Bestand

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen
Park, Baum- und Strauchreihen – öffentlich
Hausgärten – privat

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Erhalten von Bäumen
Erhalten von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand als Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
F R Fahrrechte, Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 19 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Hauptfirstrichtung gem. § 86 LBauO M-V i.V. M. § 9 Abs. 4 BauGB
S Sichtdreiecke

Planzeichen ohne Normcharakter

4 Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
Böschungen
Vorhandene Gebäude
Künftig fortfallend
Vorgeschlagene Gebäude- und Flurstücksgrenzen

Textliche Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verpflichtet sind hierfür 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.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde 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 zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

3. Sachverhalte, die eine **Altlast** oder altlastverdächtige Fläche begründen könnten, sind dem Umweltamt, Sachbereich Altlasten, des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Das trifft insbesondere für Altablagerungen und Altstandorte zu.

Text (Teil B)

I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

1.1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. 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.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

3.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gelten im 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.

4. Garagen gem. § 21 a BauNVO

4.1. Garagen und Nebengebäude sind je Grundstück bis zu einer Gesamtfläche von 30 qm zulässig. Davon sind außerhalb der bebaubaren Fläche nur 20 qm zulässig.

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1. Innerhalb der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Einfriedungen und Pflanzen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

6. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

6.1. Über den mit Leitungsrechten festgesetzten Versorgungsleitungen ist in dem festgesetzten Abstand beidseitig von der Mittellinie des Leitungsbündels ein Bodenabtrag sowie Anpflanzen von Baumen und Sträuchern unzulässig.

7. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1. Die Nordseite der Lärmschutzwand muss absorbierend (Luftschalldämmung $deltaL_{ABSOR} \geq 25$ dB, Absorption $deltaL_{AU,Str} \geq 4$ dB < 8 dB) ausgebildet werden.

7.2. Als Bezugspunkt für die festgestzte Schallschutzwand gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Bützower Straße.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 1a und § 9 Abs. 1Nr. 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 zulässig Kies oder sandgeschlämmte Schotterdecke zu verwenden. Stellplätze auf privaten Grundstücken sind unbefestigt oder mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengitterwaben oder Feldsteinpflaster herzustellen. Versiegelnde Materialien sind unzulässig.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 1a und § 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB

9.1. Für die 30 zu pflanzenden Bäume im Bereich des Parkplatzes wird die Baumart Birke, Betula pentula, 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 arellana, 30 % Hundsrosen, Rosa canina, 40 % und Dünenrosen, Rosa pimpinellfolia, 40 % je 1 ST/qm und in der Qualität 60–100 zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.

2. Dächer

2.1. Im WA1und 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.

3. Fassaden

3.1. In den WA1 bis WA8 sind die Fassaden der Hauptgebäude nur in Sichtmauerwerk oder mit verputzten bzw. geschlämmten 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. geschlämmten Oberflächen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Im Übrigen sind diese nur holzsichtig zulässig.

3.3. Im WA9 sind die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude nur in Holz zulässig.

4. 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.

5. Werbeanlagen

5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form eines Hinweisschildes oder Hinweiszeichens mit einer maximalen Größe der Werbefläche von 0,75 qm zulässig.

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

Planverfasser
Bauplanung Goertt

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 (GVOBl. M-V S 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.1999 und mit Genehmigung des Landkreises Noordwestmecklenburg 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) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

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

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG erfolgt.

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1BauGB am 15.06.1999 durchgeführt worden.

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

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

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 23.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.11.1999 bis zum 03.12.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.1999 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die von den Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 15.04.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Urkarte im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 10.4.00 — Katasteramt

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

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 30.03.2000 Az.: IV/61.02 – ze mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

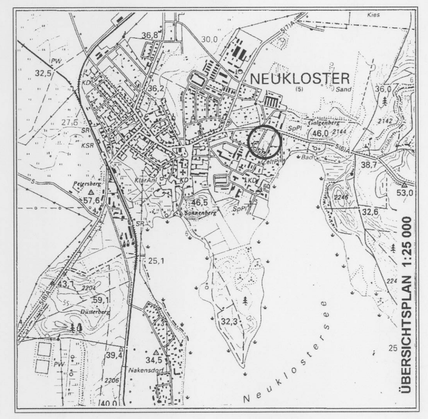
Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

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

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.04.2000 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Absatz 3 und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Satzung ist am 08.04.2000 in Kraft getreten.

Neukloster, den 07.04.2000 — Bürgermeister



Satzung der Stadt Neukloster

über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbebauung am Birkenweg"

April 2000