

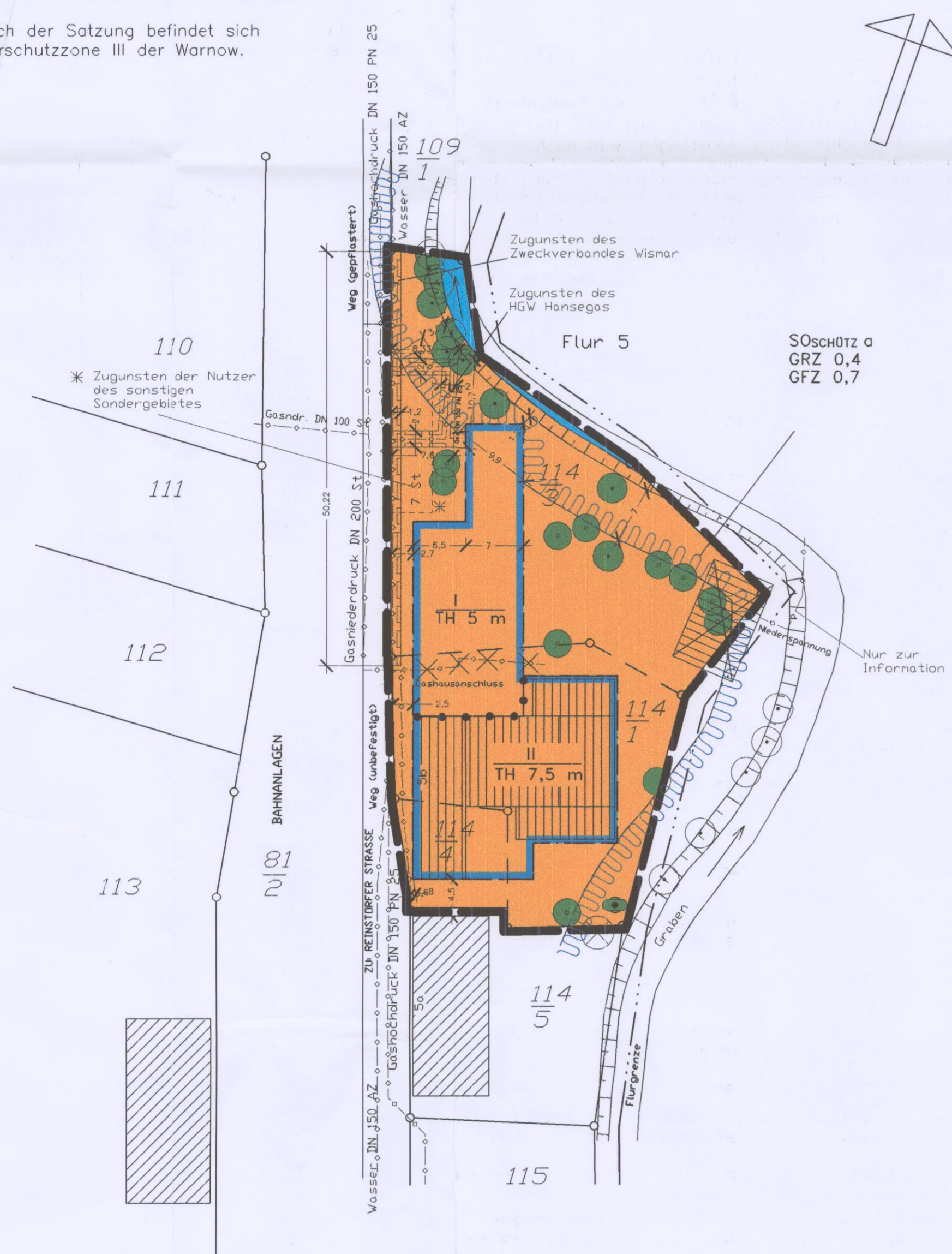
# Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Gaswerk"

## Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Neukloster, Flur 6

Kartengrundlage: Lageplan erstellt auf der Grundlage eines vergrößerten Flurkartenausschnittes des Landkreises NWM

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) (BGBl. I. S. 58).

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, sowie nach § 85 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. S. 468), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.09.2002 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Neukloster, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

Neukloster, den 19.09.2003 Siegel Bürgermeister

### Text (Teil B)

#### Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 10 und § 11 BauNVO  
In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet – Sportanlagen für den Schützenverein sind Schießstände für Gewehre aller Kaliber (50 m), Pistolen aller Kaliber (25 m) und Luftgewehre (10 m), Sanitäreinrichtungen, Büroräume, Aufenthaltsräume und Vereinsräume für den Schützenverein zulässig. Ausnahmsweise sind 1 Aufenthaltsraum und 3 Büroräume für die Beschäftigungsinitiative Neukloster zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO  
2.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen gilt die bestehende Oberkante Erdgeschossfußboden des bestehenden Hauptgebäudes.  
2.2. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Grundflächenzahl** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO  
Die mit der GRZ festgesetzte Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um 150 qm (16,6 % der GRZ) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 22 BauNVO  
\* In der abweichenden Bauweise sind Baukörper länger als 50 m unter Wahrung der Grenzabstände gemäß Landesbauordnung zulässig mit der Ausnahme, dass bis auf 0,68 m an das angrenzende Flurstück 81 herangebaut werden darf.
- Stellflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Die Fläche der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze darf nicht in der Höhe geändert und nur mit Schotter befestigt werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Sickergruben) auf dem Grundstück zu versickern.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
\* 7.1. Die erforderlichen Schalldämmmaße  $R_w$  der Schießhallen betragen: Außenwände ausschließlich der südlichen Giebelwand  $\geq 52$  dB, südliche Giebelwand  $\geq 59$  dB, Dach  $\geq 44$  dB und Türen, Fenster  $\geq 35$  dB.  
7.2. Es sind nur umbaute Schießstände (Schießhallen) zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind 11 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenarten Schwarzerle und Stieleiche in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16–18 cm Stammumfang, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind 11 standortgerechte Laubbäume der Pflanzenarten Schwarzerle und Stieleiche in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16–18 cm Stammumfang, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Unzulässiges Material**  
Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 25 000 € geahndet werden.

#### Textliche Hinweise

- Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, die Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde verlängert werden.
- Sachverhalte, die eine allzuständige Fläche begründen können, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Alltosten/Immissionsschutz, unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.
- Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind ungenau und müssen bei Baumaßnahmen gesondert geprüft werden.
- Durch Umbau und Abriss der Gebäude kann ein Verlust von Nest-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten besonders geschützter Arten möglich sein. Deshalb ist vor Beginn der Bauarbeiten zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Nisthöhlenportale sowie Schwaben- oder Hornissenester befinden. Eine Ausnahme genehmigung von den Verboten des § 20 f. BiotSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz in Güstrow beantragt werden.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen  
\* Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden von der Stadt Neukloster getroffen.

\* Änderungen in Erfüllung der Maßgaben und Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 08.01.2003

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.09.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 28.12.2001 erfolgt.
- Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 18.12.2001 durchgeführt worden.
- Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 01.07.2002 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2002 bis zum 12.08.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.2002 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.09.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 21.08.02. ist vollständig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzlinie und Gebäude gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.09.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.01.2003 Az.: VIII 230-1-512-112-58.074 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsergänzenden Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.2003 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.04.2003 Az.: VIII 230-1-512-112-58.047 (BP16) bestätigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung für die 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 18.09.2003 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht 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, BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S.23), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.09.2003 in Kraft getreten.



## Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Gaswerk"

## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

- Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- II** Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- GSt** Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 4 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** gem. § 19 BauNVO

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- GSt** Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen** gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Bestand unterirdisch**
- Wasserflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16
- Wasserrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 81 LWaG
- Geschützter Gewässerrandbereich in einer Breite von 7 m**
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurgrenzen**
- Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern**
- Böschung**
- Vorhandene Gebäude**
- Künftig fortfallend**