M 1:500

Bebauungsplan Nr. 21 "Wochenendhaussiedlung am Neukloster See"

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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 Woch. — Sondergebiet, das der Erholung dient; Zweckbestimmung Wochendhausgebiet (§ 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

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD 10°-15° — Satteldach mit zulässiger Dachneigung

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

OW III/IIIa — Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Schutzzone III/ IIIa

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, Strächern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzogjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L — Landschaftsschutzgebiet

NP — Naturpark

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Grundstücksanlieger und der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen, teilweise mit Hausnummern

vorhandene Flurstücksgrenzen

39/32 — Flurstücksnummern

27.73 — Höhenangabe in m ü. HN

Böschung

zusammengehörige Flächen

künftig fortfallende Gebäude und Anlagen

5.0 — Bemaßung in m

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde 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 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III/IIIa der Wasserfassung Rostock/Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, vom 18.4.2005

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen 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 Waldsiedlung, 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. 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 Grundstücksteilen der Bootsschuppen 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)

4.1 Stellplätze und Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Der Gemeinschaftsweg darf nicht versiegelt werden.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

4.4 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.

4.5 Innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Schilfröhricht (Geschütztes Biotop), ist jegliche Nutzung mit Ausnahme der beiden festgesetzten Bootsstege unzulässig. Gelagerte Boote sind zu entfernen. Kompost, Grünschnitt und sonstige Ablagerungen sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

4.6 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die baulichen Anlagen an den drei nicht festgesetzten Dämmen im Schilf 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)

5.1 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, Bootsschuppen, Carports oder sonstigen baulichen Anlagen. Die Errichtung von Carports ist nur außerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume zulässig. Der Stamm- und Wurzelschutz 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.

5.6 **Pflanzliste Bäume und Sträucher:**

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

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

6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer zulässig. Glänzende oder reflektierende Dach- oder Fassadenflächen sind im Gesamtgebiet ausgeschlossen. Begrünte Dächer sind zulässig.

6.2 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.

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

6.4 Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig.

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

6.6 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun zulässig.

6.7 Fensterlose Wandflächen über 15 m² sind zu begrünen.

6.8 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.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hüfmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 38
23966 Wismar
Tel.: 03841 - 28 73 970-08
Fax: 03841 - 28 75 99

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 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 14.6.2005 beteiligt worden.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 14.6.2005 im Rathaus Neukloster erfolgt.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.6.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 und der Begründung dazu am 10.4.2006 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 2.5.2006 bis zum 6.6.2006 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können und mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen ausgelegt werden, am 20.4.2006 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 24.4.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 07.07.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 17.07.2007 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 4.9.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 4.9.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt. Die Stadtvertretung hat am 14.5.2007 einen ergänzenden, satzungsändernden Beschluss gefasst.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

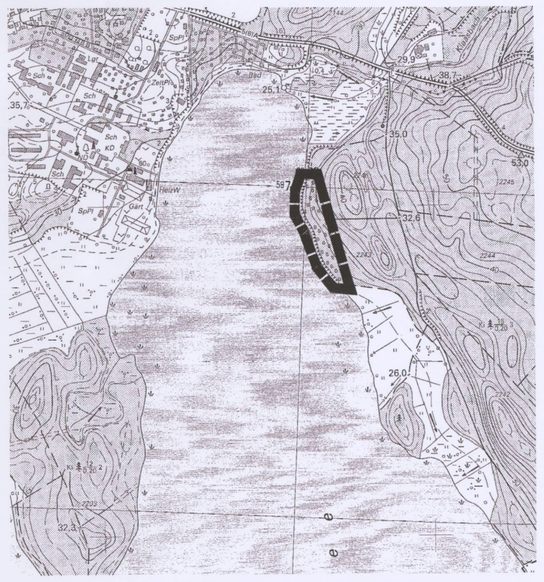
Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Neukloster 17. JULI 2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 19.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht. 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 19.07.07 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster 18.07.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



STADT NEUKLOSTER

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

umfassend das Gelände der Waldsiedlung, 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