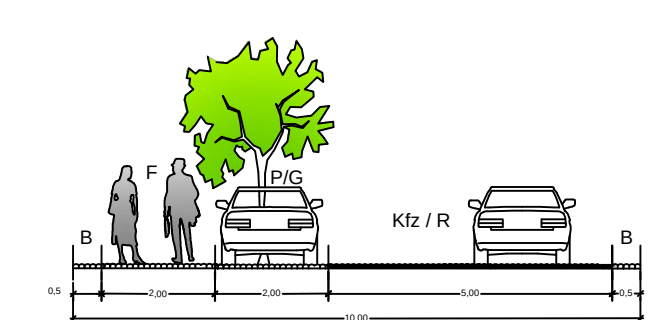


SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbebauung Bergstraße"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Empfohlener Straßenquerschnitt
Planstraße A - Schnitt A-A



Kfz: Kraftfahrzeuge
Fu: Fußgänger
P: Parken
B: Bäume
Gr: Grün

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, vom 22.12.2011; Topogra-
phische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, eigene Er-
hebungen

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenvorschrift 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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
zulässige Dachneigung
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Straßenbegleitgrün, öffentlich
Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Schutzgebiet für Oberflächenwasser - Schutzzone III
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur
Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Bemaßung in m
Böschung vorhanden
Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
Zaun vorhanden
Hecke vorhanden
künftig fortfallend
Straßenquerschnitt

Hinweise

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den
Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jewei-
ligen 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 Bo-
denkmale betroffen. Um die Arbeiten nichtfalls 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 Bo-
denkmale entdeckt, ist dies dem § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständi-
gen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertre-
ters des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu
erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der
Grundigentümer 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
Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten
Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Ge-
ruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablaga-
gerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-
Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten
Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des
Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des ober-
irdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wassernetz Rostock. Die damit ver-
bundenen Verordnungen und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß
der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101)
sind zu beachten.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf
Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

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 rechts-
kräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbaurechtsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
(LBaVO M-V) in der Fassung vom 16.04.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich
aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster
vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 29 "Wohnbebauung
Bergstraße", begrenzt durch die Bergstraße und durch vorhandene Wohnbebauung
im Süden und Südwesten sowie durch Kleingartenanlagen und landwirtschaftliche
Flächen im Norden und Nordosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
erlassen:

Teil B - Text

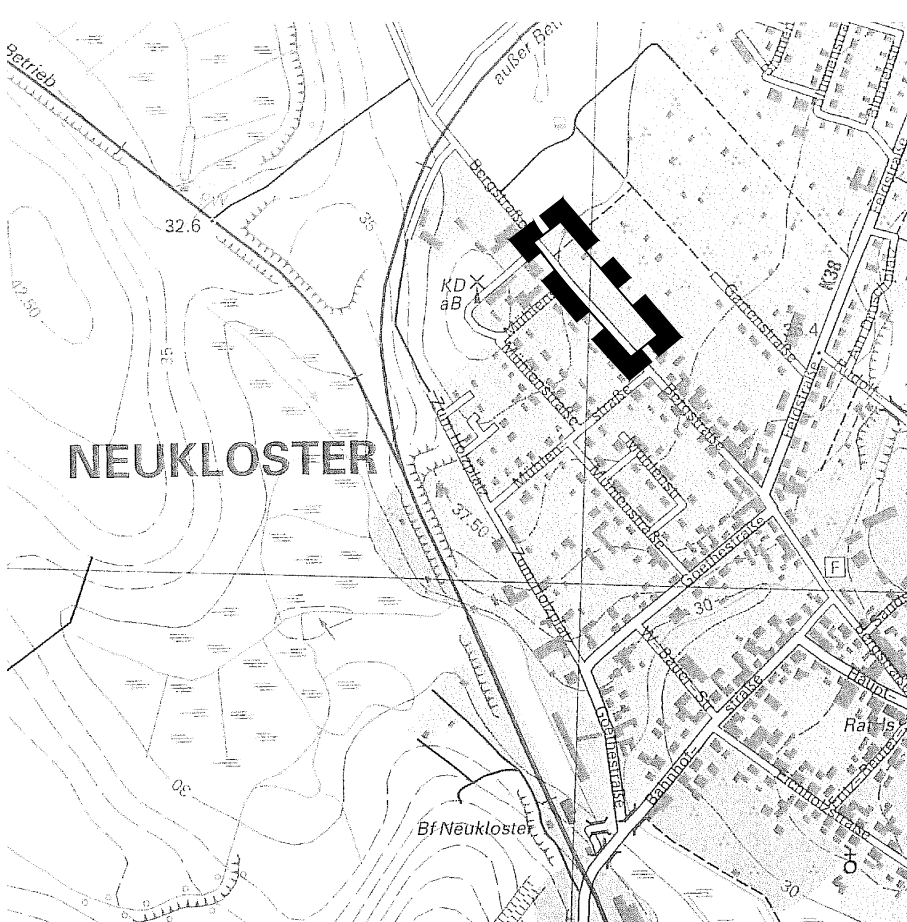
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.
Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleich-
terungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 498)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 4, 16, 18
BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garten-
betriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes darf eine Fläche von 150 m² je
Baugrundstück nicht überschreiten.
Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Traufhöhe
darf maximal 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Traufhöhe ist gleich der
Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Da-
ches, also der Dachaulenbaut. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von
Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.
Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom
Gebäude überdeckten, natürlich entstehenden Geländeoberfläche.
Die vorhandenen Geländehöhen dürfen, mit Ausnahme der für die Erschließung
der Grundstücke anzulegenden Zufahrten von der Bergstraße aus, auf den pri-
vaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle hö-
her als 1,0 m sind unzulässig.
2. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u.
§§ 12, 14, 15 u. 23 BauNVO)
2.1 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 den öffentlichen Straßen und der
straßenseitigen Baugrenze.
2.2 Carports, Garagen und Nebengebäude i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu
einer maximalen Grundfläche von insgesamt 50 m² je Baugrundstück zulässig.
3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 800 m² je Einzelhaus fest-
gesetzt.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1
Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Neben-
anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von
0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen
sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.
6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14
BauGB)
Das auf den Grundstückszellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den
jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Straßenbegleitgrün ist die Herstellung einer Grundstückszufahrt sowie eines
Grundstückseingangs je Baugrundstück zulässig.
8. 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)
8.1 Vorhandene Gebäude und Anlagen der Kleingärten, Bauschutt und Müllabla-
gerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zu-
zuführen.
8.2 Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter-
rasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserge-
bundene Decke) herzustellen.
8.3 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem
Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wie-
derverwertung zuzuführen.
8.4 Auf den privaten Grundstücken sind jeweils zwei Obstbäume oder zwei sonsti-
ge einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in
der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstämme können entspre-
chend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden.
9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAVO M-V)
9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 22° bis 35° aus-
zubilden. Als Dachbedeckungen sind nur nicht glänzende, einfarbige rote, rot-
braune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig.
9.2 Der Dachüberstand darf maximal 0,80 m betragen.
9.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dach-
und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines
Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkran-
gende Anlagen sind nicht zulässig.
9.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
9.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Beflan-
zung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
9.6 Einfriedungen sind nur als Laubhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zu-
zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Drahtzäu-
ne sind nur in Verbindung mit Laubhecken und nur bis zu einer Höhe von
max. 1,20 m zulässig. Zypressengebüsche sind unzulässig.
9.7 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Lei-
stung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben,
wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von
Warenautomaten ist unzulässig.
9.8 Es wird auf § 84 der LBAVO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt,
wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAVO M-V erlassenen Sat-
zung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom
20.06.2011. Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist
durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17
Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
3. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und den
Entwurf der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche
Auslegung beschlossen.
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der ört-
lichen Bauvorschriften haben nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im
Rathaus Neukloster öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit
den Hinweis, dass von einer Umweltschaden abgesehen wird und dass Anre-
gungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Nieder-
schrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der
Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen,
dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung
über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag
nach § 47 der Verwaltungsgerechtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Ein-
wendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der
Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend
gemacht werden können.
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan-
ge sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben
von zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öf-
fentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt be-
scheint. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der
Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flur-
karte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet
werden.
Wismar, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stel-
lungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am
geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der
Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hier-
mit am ausgearbeitet.
Stadt Neukloster, den (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 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
in Kraft getreten.
Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den
Bebauungsplan Nr. 29
"Wohnbebauung Bergstraße"

begrenzt durch die Bergstraße und durch vorhandene Wohnbebauung im Süden und
Südwesten sowie durch Kleingartenanlagen und landwirtschaftliche Flächen im
Norden und Nordosten

ENTWURF

Bearbeitungsstand 19.06.2012

