

# SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

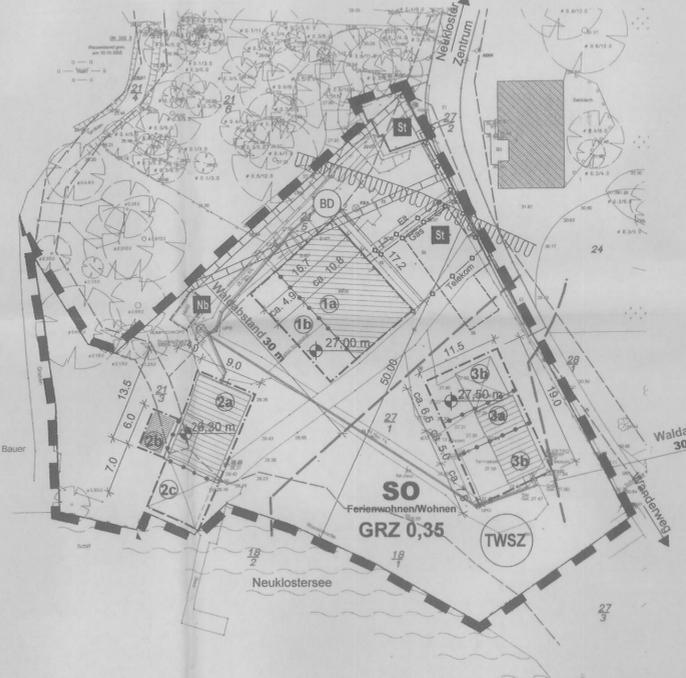
## über den Bebauungsplan Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster

### Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 30

### "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster

#### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neukloster (Stadt)  
Gemarkung Neukloster  
Flur 5



#### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Ferienwohnen und Wohnen	§ 11 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Maximalwert	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
TH max	max. Traufhöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	max. Firsthöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
GH max	max. Gebäudehöhe	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
27,50	untere Bezugshöhe in m über HN	§ 18 (1) BauNVO
KWD, SD	Krüppelwalmdach, Satteldach, auch versetzt	örtl. Bauvorschrift
PD, FD	Pultdach, Flachdach	örtl. Bauvorschrift
DN	Dachneigung	örtl. Bauvorschrift
	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
---	Baugrenze	
	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
---	Unterirdische Leitungen hier: Gas-Niederspannung 32 PE (1994) Telekom ELT-ausschluss	
---	<b>Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen</b>	§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
---	hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V	
---	<b>Stadterhaltung und Denkmalschutz</b>	§ 9 (6) BauGB
---	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen:</b>	
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	
Si	PKW-Stellplatz geplant (privat)	
Nb	Nebengebäude	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
II.	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 18/1	Nummer des Flurstückes	
27,20	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN	
---	Böschung	
---	vorhandene baul. Anlagen	
---	Maßlinie mit Maßzahl, z.B. 50,00 m	
TWSZ	Trinkwasserschutzzone III A, WSG Warnow/Rostock	
---	Waldabstandsgrenze (30 m)	

#### NUTZUNGSSCHABLONE

Bereich	Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Firsthöhe	Traufhöhe
1a	1	1b	1	PD / FD	DN 45° - 50° FH max 10,50 m TH max 4,50 m
Ferienwohnen/Wohnen		Ferienwohnen/Wohnen			
2a	1	2b	1	SD / PD / FD	DN 30° - 55° FH max 7,50 m TH max 4,00 m
Boothaus		Boothaus			
3a	1	3b	1	SD / PD / FD	DN 30° - 45° FH max 5,00 m
Trockenliegeplatz		Ferienwohnen			
4a	1	4b	1	SD / PD / FD	DN 5-22° FH max 3,00 m
Boothaus		Ferienwohnen			

PLANGRUNDLAGE  
Vermessung  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer  
Kandstraße 20, 23 970 Warnar  
ergänzende Daten aus dem GIS

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

- GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - Dach**  
Die Verwendung hochglänzender (Glanzgrad > 70 GE, Meßkopf 60°) Materialien ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Zulässig sind nur Materialien in der Farbgebung rot, rotbraun, braun, grau und anthrazit.
  - Fassade**  
Die Verwendung hochglänzender (Glanzgrad > 70 GE, Meßkopf 60°) Materialien ist nicht zulässig. Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Materialien (Kunststoffen), die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuhängen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.
  - Einfriedungen, Sicht- und Windschutzelemente**  
Für die Einfriedungen sind Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80 m, zum Wandern Holzzäune bis max 1,00 m zulässig. Die Verwendung von Sicht- und blickdichten Windschutzelementen ist nicht zulässig.
  - Ordnungsvorfahren**  
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 einem Bußgeld geahndet werden.

#### Teil B - Textl. Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
      - Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO; Zweckbestimmung: Ferienwohnen und Wohnen
      - Art der zulässigen Nutzung im SO**  
Innerhalb des Sondergebiets sind nachfolgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
        - die Errichtung und Nutzung von 5 Ferienwohnungen im Bereich 1 (Fischerhaus) und im Bereich 2
        - die Errichtung und Nutzung von 2 Dauerwohnungen ausschließlich im Bereich 1 (Fischerhaus)
        - die Erhaltung bzw. Neuerichtung des Gebäudes im Bereich 2 zur Nutzung als Boothaus
        - Stellplätze für den Bedarf des Ferienwohngeländes
    - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
      - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist unzulässig.
      - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Pult- und Flachdächern entspricht die Firsthöhe die der obersten Dachbegrenzungskante. Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Außenwandkante z.B. bei Attikausbildung definiert.  
Der untere Bezugspunkt wird in den einzelnen Baugebieten als Höhenpunkt über HN festgesetzt.
    - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) im Plangebiet unzulässig.  
Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Fläche für Nebengebäude und der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
    - Fläche für Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
Eine lagemaßige Verschiebung der Stellplätze auf Grund der örtlichen Gegebenheiten der Erschließung ist zulässig.
    - Niederschlagswasserbeseitigung**  
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Neuklostersee abzuleiten.
  - Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen**  
§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB  
hier: Gewässerschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V
  - Stadterhaltung und Denkmalschutz**  
§ 9 (6) BauGB  
Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Bodendenkmal**  
§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
  - Sonstige Planzeichen:**
  - PKW-Stellplatz geplant (privat)**
  - Nebengebäude**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§ 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
§ 1 (4) BauNVO  
§ 16 (5) BauNVO
  - Darstellung ohne Normcharakter**
  - Flurstücksgrenze**
  - Nummer des Flurstückes**
  - Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN**
  - Böschung**
  - vorhandene baul. Anlagen**
  - Maßlinie mit Maßzahl, z.B. 50,00 m**
  - Trinkwasserschutzzone III A, WSG Warnow/Rostock**
  - Waldabstandsgrenze (30 m)**
- TEXTLICHE HINWEISE**  
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes  
Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind außerhalb des Plangebietes als Ergänzung des Klimages oder des Wanderweges 4 Obstbäume (Alte Mecklenburgerische Sorten) außerhalb grundwasserbeeinflusster Böden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage ist mit der Stadt abzustimmen.  
Pflanzgröße: Hochstamm, 16-18 cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt  
Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:  
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen  
- Sicherung mit Dreibeck aus unbehandeltem Nadelholz  
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen  
- 3-jährige Gewährleistungspflege, dabei mind. 6 Gießgänge à 25 l pro Pflanze und Jahr  
Diese Maßnahmen sind durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Neukloster und dem Vorhabenträger zu sichern.  
Bodendenkmale  
Bauarbeiten im nordwestlichen Planbereich bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Altlastenproblematik  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie  
- baulichter Geruch  
- anomale Färbung  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angemerkt, hat der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWV zu melden. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 5 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I. S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) verpflichtet.  
Trinkwasserschutzzone  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III A der Wasserfassung Warnow/Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Präambel:  
Aufgrund  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1960 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 GVBl. M-V S. 323  
- und mit Genehmigung der Landräte des Landkreises  
- folgendes Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 30 "Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee" in Neukloster für das Gebiet Gemarkung Neukloster, Flur 5, Flurstücke 21/3, 21/6, 21/6 (teilw.), 27/1, und 18/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...05.09.2011...

- Neukloster, den ... Der Bürgermeister
- Wismar, den ... Leiter des Katastralamtes
- Neukloster, den ... Der Bürgermeister
- Neukloster, den ... Der Bürgermeister
- Neukloster, den ... Der Bürgermeister

Stadt Neukloster  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30  
"Ehemaliger Fischereihof am Neuklostersee"  
in Neukloster

Entwurf Stand 11.03.2013