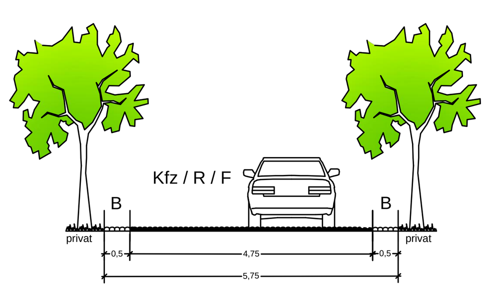
SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER
über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnbebauung Bergstraße 2"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500

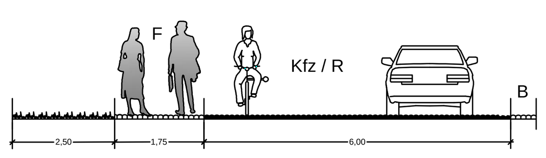
Empfohlener Straßenquerschnitt
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
B= Bankett

Planstraße A - Schnitt A-A



Bergstraße mit Grünfläche - Schnitt B-B



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, von Oktober 2008; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; eigene Erhebungen

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, § 4 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN — zulässige Dachneigung
- WD, KWD, SD — Walm-, Krüppelwalm-, Satteldach
- zulässige Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Heckenanpflanzung, privat
- Obstwiese, privat
- Straßenbegleitgün, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- OW III — 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. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 19/7 — Flurstücksnummern
- 37.77 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 5,0 — Bemaßung in m
- Böschung vorhanden
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches
- Zaun vorhanden
- Hecke vorhanden
- Straßenquerschnitt

Hinweise

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen 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 mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung 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 gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 gemäß § 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 oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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

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, 4, 16, 18 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe darf innerhalb der WA-Gebiete WA 1 maximal 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Innerhalb der WA-Gebiete WA 2 wird die minimale Firsthöhe mit 6,50 m und die maximale Firsthöhe mit 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwände mit dem äußeren Punkt des Daches, also der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als maximal zulässige Höhe des Gebäudes die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,5 m verändert werden. Erdwälle höher als 1,0 m sind unzulässig.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m² je Einzelhaus und auf 450 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Innerhalb der WA-Gebiete ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen 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 Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

7. Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25, Abs. 6 sowie § 202 BauGB)

7.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist die Herstellung einer Grundstückszufahrt sowie eines Grundstückszugangs je Baugrundstück zulässig.

7.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung" ist eine mindestens 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 9 bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pfaffenhütchen und Hundsrose sind in den Außenreihen in den Abständen von 9 bis 11 m zu pflanzen.
Für die Anpflanzung der Feldhecke sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Überhälter:			
Malus sylvestris	-	Wildapfel	
Pyrus communis	-	Wildbirne	
Strauchgehölze:			
Prunus spinosa	-	Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	20 %
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Rosa canina	-	Hundsrose	10 %
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn	5 %
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5 %

7.3 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Obstwiese" sind insgesamt sechs hochstämmige Obstbäume der alten Sorten Pyrus \`Augustbirne\`, Prunus \`Hauszwetschke\` und Malus \`Pommerscher Krummstiel\` mit StU 12/ 14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Für die Anpflanzung der festgesetzten sechs Einzelbäume auf den privaten Grundstücken entlang der Erschließungsstraße A sind heimische kleinkronige Laubgehölze der Art Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hochstamm, 3xv, StU 16/ 18 zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern.
Diese Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen.

7.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke, auch als geschnittene Hecke, aus heimischen Laubgehölzen herzustellen. Die Verwendung von Lebensbaum- und Scheinzypressengewächsen (z.B. Thuja) ist unzulässig.

7.6 Angepflanzte Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

7.7 Zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes ist die nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 19/7 der Flur 6 in der Gemarkung Neukloster vorhandene ehemalige Kläranlage einschließlich der Nebenanlage zurückzubauen.

7.8 Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

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

8.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Dacheindeckungen mit Reet zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Sofern Flachdächer bis 10 ° als Standort für Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie ausgebildet werden, dürfen diese auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind außerdem zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

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

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

8.4 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als heimische Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die maximal zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

8.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung 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.

8.6 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 Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 "Wohnbebauung Bergstraße 2", begrenzt durch die Bergstraße im Südwesten, durch die Kleingartenanlage im Südosten und durch Wiesen- und Weideflächen im Nordosten und Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

   Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

   Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Rathaus Neukloster durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 und den Entwurf der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

   Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen 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

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

   Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   , den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

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

   Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 32, 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

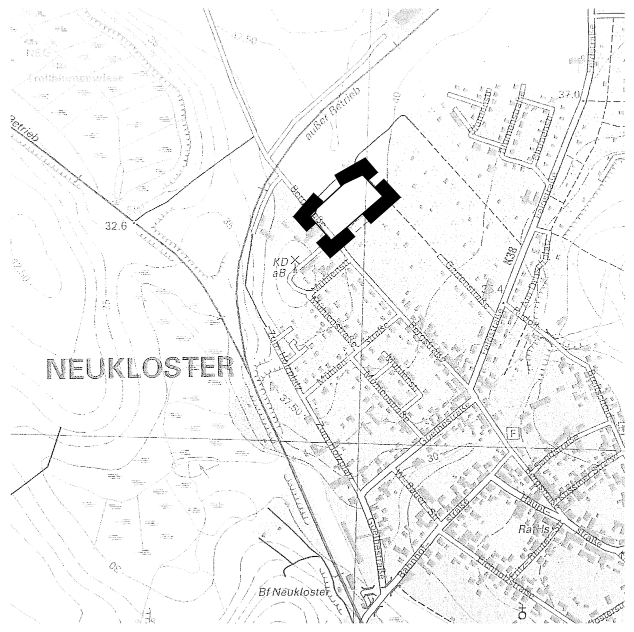
10. Der Bebauungsplan Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

    Stadt Neukloster, den (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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. 32
"Wohnbebauung Bergstraße 2"

begrenzt durch die Bergstraße im Südwesten, durch die Kleingartenanlage im Südosten und durch Wiesen- und Weideflächen im Nordosten und Nordwesten

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 09.10.2012