

Satzung der Stadt Neukloster
über den Bebauungsplan Nr. 3
„Wohnbebauung Druschplatz“

Planzeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung 1960

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- GFZ Geschoßflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe
- OK EGF Oberkante Erdgeschoßfußboden
- KWD Krüppelwalmdach
- DN Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen gem. § 9 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Parkplätze
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Verkehrsgrünflächen, öffentlich
- Naturbelassene Grünflächen, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Erhalt von Bäumen
- Bestehende Bäume

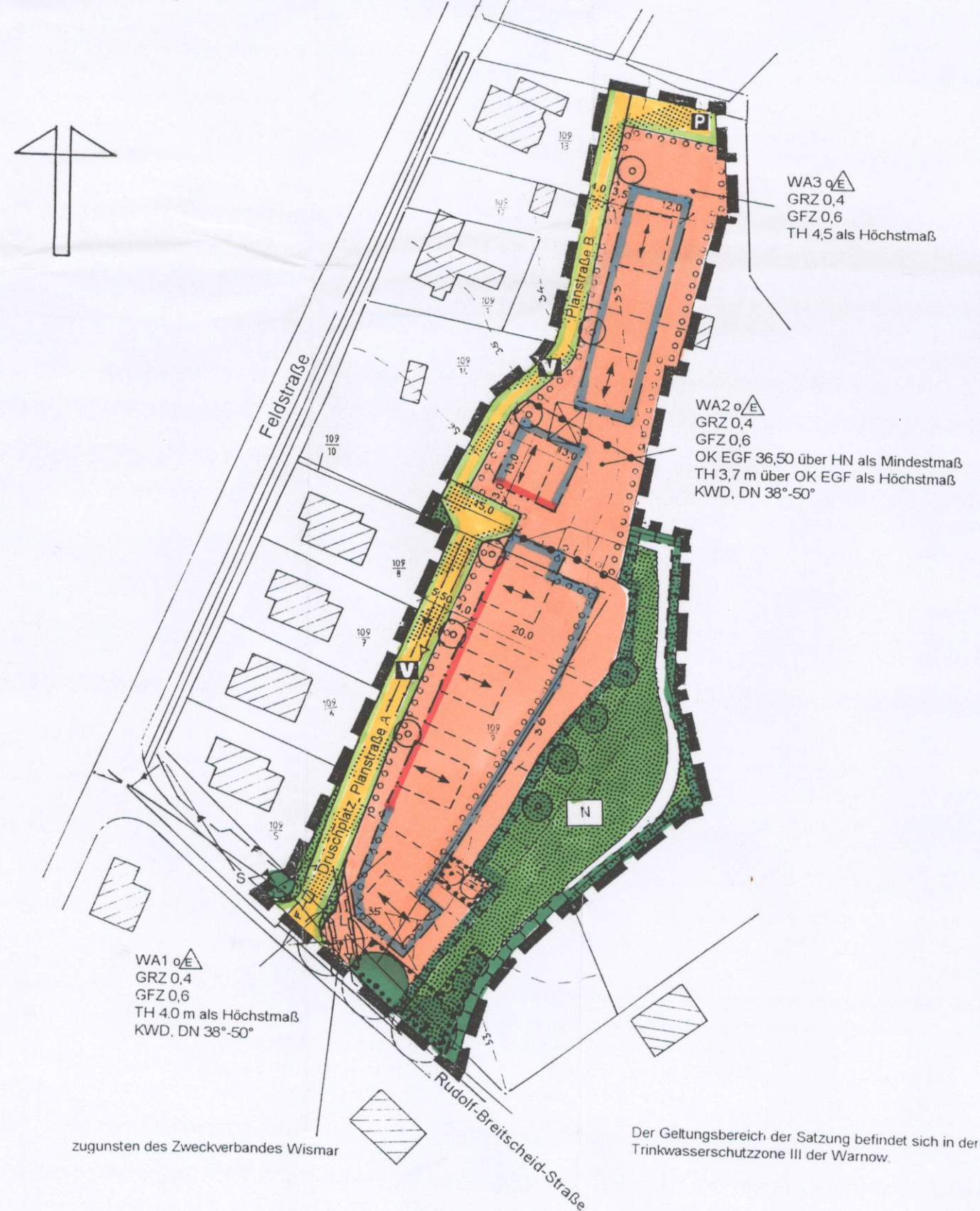
Sonstige Planzeichen

- Künftig fortfallend
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Sichtflächen
- Höhenlinien
- Böschungen
- Flurstücksnummern
- F Fußgänger
- R Radfahrer
- Kfz Kraftfahrzeug
- P Parkfläche
- Vorhandene Schmutzwasserleitung
- Vorhandene Niederschlagswasserleitung
- Vorhandene Fernspreitleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung
- Vorschlag zu Grundstücksgrenzen und Wohngebäuden

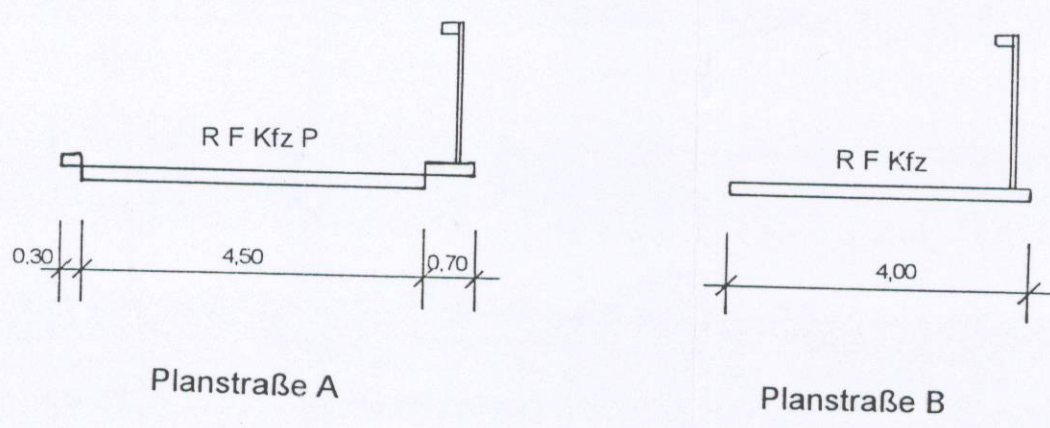
Planzeichnung (Teil A) M 1:1000

Gemarkung: Neukloster
Flur: 7
Flurstück: 109/6 und 109/14

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan, Bestandsplan
angefertigt am 31.01.1965 vom
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer



Straßenquerschnitte



Text (Teil B)

- 1. Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
1.1 Schank- und Speisewirtschaften sowie sportlichen Zwecken dienende Anlagen sind nicht zulässig.
1.2 Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO
2.1 Als Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe gilt für WA1 und WA3 die Planstraße.
Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
2.2 Die Baulinie ist kein Gebot für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
2.3 In der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind geschlossene Garagen und Nebenanlagen nur im Bereich der festgesetzten Baulinie zulässig.
2.4 Gebäudeteile bis zu 3 Meter Fassadenlänge können geringfügig (1,5 Meter) über die Baulinie bzw. Baugrenze hervortreten.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
3.1 Versiegelnde Bauvorhaben sind im Kronenbereich der vorhandenen und zu erhaltenen Bäume unzulässig
3.2 Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und Koffertiefen geringer als 20 cm und Leichtbauwerke, z.B. Carports (ohne Betonfußboden) mit 3 m Mindestabstand vom Baumstamm sind im Kronenbereich der vorhandenen und zu erhaltenen Bäume zulässig, wenn die Menge der verfestigten Oberfläche geringer ist als 1/3 des Kronenbereiches.
3.3 Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen sind auf Flächen zu beschränken, die für Bebauung, Platz- und Wegeflächen unbedingt benötigt werden. Auf allen übrigen Flächen sind Boden- und Geländeänderungen unzulässig. Abweichend davon sind im Abstand von 5 m zu den Wohngebäuden Auf- und Abträge zulässig.
3.4 Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
3.5 Der nicht-bebaute Teil der Grundstücke ist als Nutz- bzw. Erholungsgarten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Notwendige Bestandteile: Rasen, Bäume und Sträucher.
3.6 Im Vorgarten der Grundstücke ist je ein Baum der Arten: Birke, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Kiefer, Vogelkirsche, Erle, Robinie, Eberesche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
3.7 An den östlichen Grundstücksgrenzen entlang der Böschung zur Wiesen-niederung sind in der Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA1 zur Ein-friedung nur einheimische freiwachsende Sträucher folgender Arten zulässig: Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Seidelbast, Pfaffenhütchen, Wachholder, Hek-kenkirsche, Schlehe, Himbeere, Brombeere, Weide, Holunder, Eibe, Schnee-ball, Stechpalme.
3.8 Garagen und Carports sind insgesamt, die Wohngebäude mindestens an der Hälfte der Gebäudeaußenflächen mit Klettergehölzen zu begrünen.
3.9 Die Böschung ist von jeglicher Nutzung und Pflege freizuhalten. Entwick-lungsziel des Böschungsbereichs ist die standortene Verbuschung. Als Ausnahme ist die Anpflanzung von 4 Eichen zulässig. Auf der Fläche zwischen Böschungsunterkante und den Gärten ist der standortene Gras- und Kraut-bewuchs durch extensive Pflege Mahd und Entfernung des Schnittgutes (2 x jährlich) zu erhalten.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBauO

- 4.1 Die Dacheindeckung ist mit Dachsteinen der Farbe rotbraun in dem Mate-rial Beton oder Ton zulässig.
4.2 Dachüberstände sind im Traufbereich maximal 0,70 m und am Giebel ma-ximal 0,50 m zulässig.
4.4 Freistehende Gas- und Ölbehälter sind nicht zulässig.
4.5 Die Einfriedung ist zur Straße nur als geschnittene Hecke bis zu einer Hö-he von maximal 1,50 m zulässig.
4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Fassade in einer Höhe bis maximal 3,00 m über Oberfläche Erdgeschoßfußboden zulässig.

Textlicher Hinweis

- 1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzutei-len, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

* Geändert aufgrund des Beitrittsbeschlusses der Stadt Neukloster vom 17.06.1996 in Erfüllung der Nebenbestimmungen der höheren Verwaltungsbehörde

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S 3486) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 22. April 1994 (GVBl. M-V S 518, ber. S. 635) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 29.07.1996... und mit Genehmigung des Ministers für Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet Druschplatz, be-grenzt durch die eingeschossige Wohnbebauung an der Feldstraße im Westen, durch Kleingartenfläche im Norden und Osten sowie durch die Rudolf-Breitscheid-Straße mit angrenzender Wohnbebauung im Osten und Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.05.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ostseezeitung am 02.07.96... erfolgt.

Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.08.95... durchgeführt worden
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 12.09.95... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 29.07.96... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.09.96 bis zum 11.09.96... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffent-liche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.96 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntge-macht worden
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger so-wie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.03.96 und am 18.03.96... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.07.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hin-sichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbe-halt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maß-stab 1:1000... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 29.07.96
Katasteramt

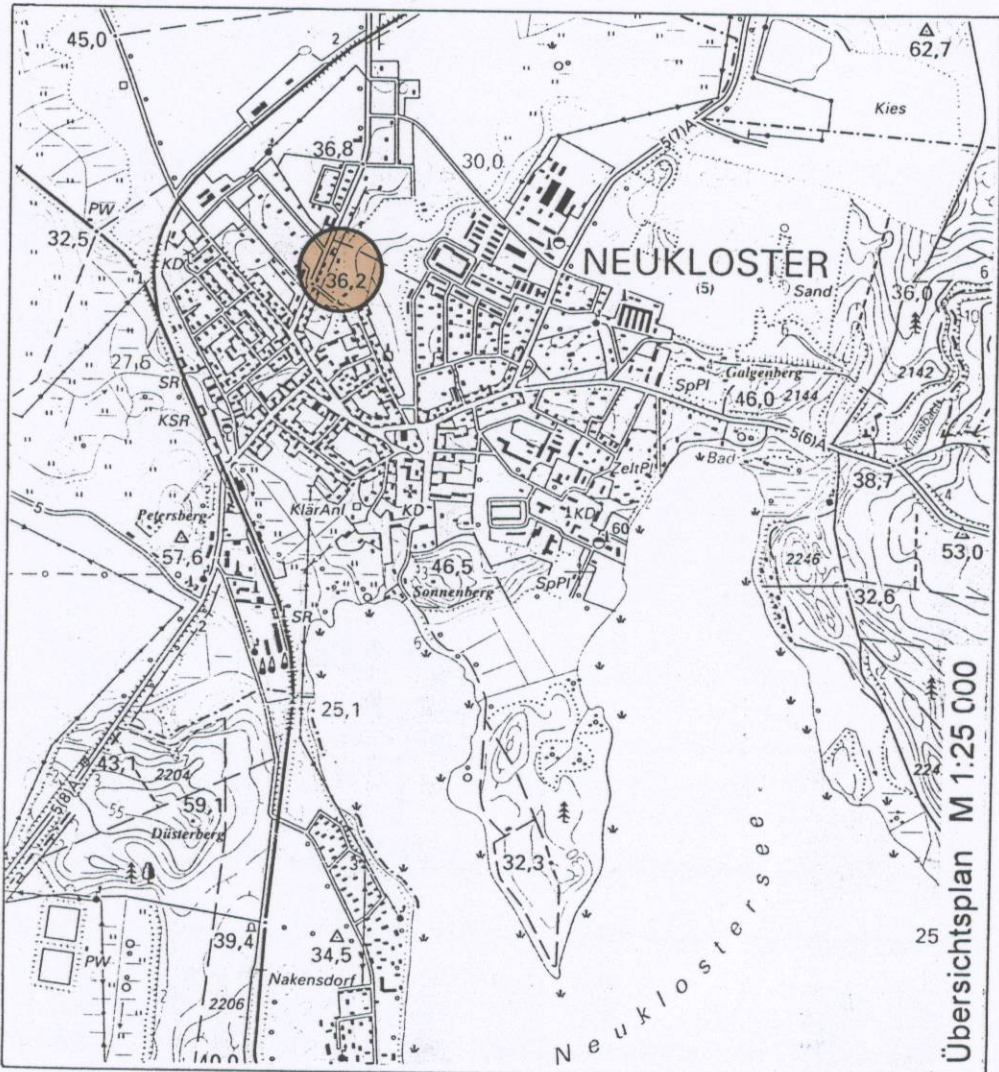
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.03.96... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begrün-dung wurde gebilligt.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Plan-zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwal-tungsbehörde vom 20.05.96... Az.: VII. 2336/96, 113, 53, 074 (15) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadt-vertretung vom 29.07.96... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.07.96... Az.: VII. 2336/96, 113, 53, 074 (15) bestätigt.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einge-sehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.07.96 durch Ausdruck in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Be-kanntmachung ist auf die Geltendmachung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Be-kanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form-vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 33, 246a Abs.1 Nr. 9 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunal-verfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVBl. M-V S 249) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.08.96 in Kraft getreten.
Neukloster, den 29.07.1996
Bürgermeister



Satzung der Stadt Neukloster
über den Bebauungsplan Nr. 3
„Wohnbebauung Druschplatz“