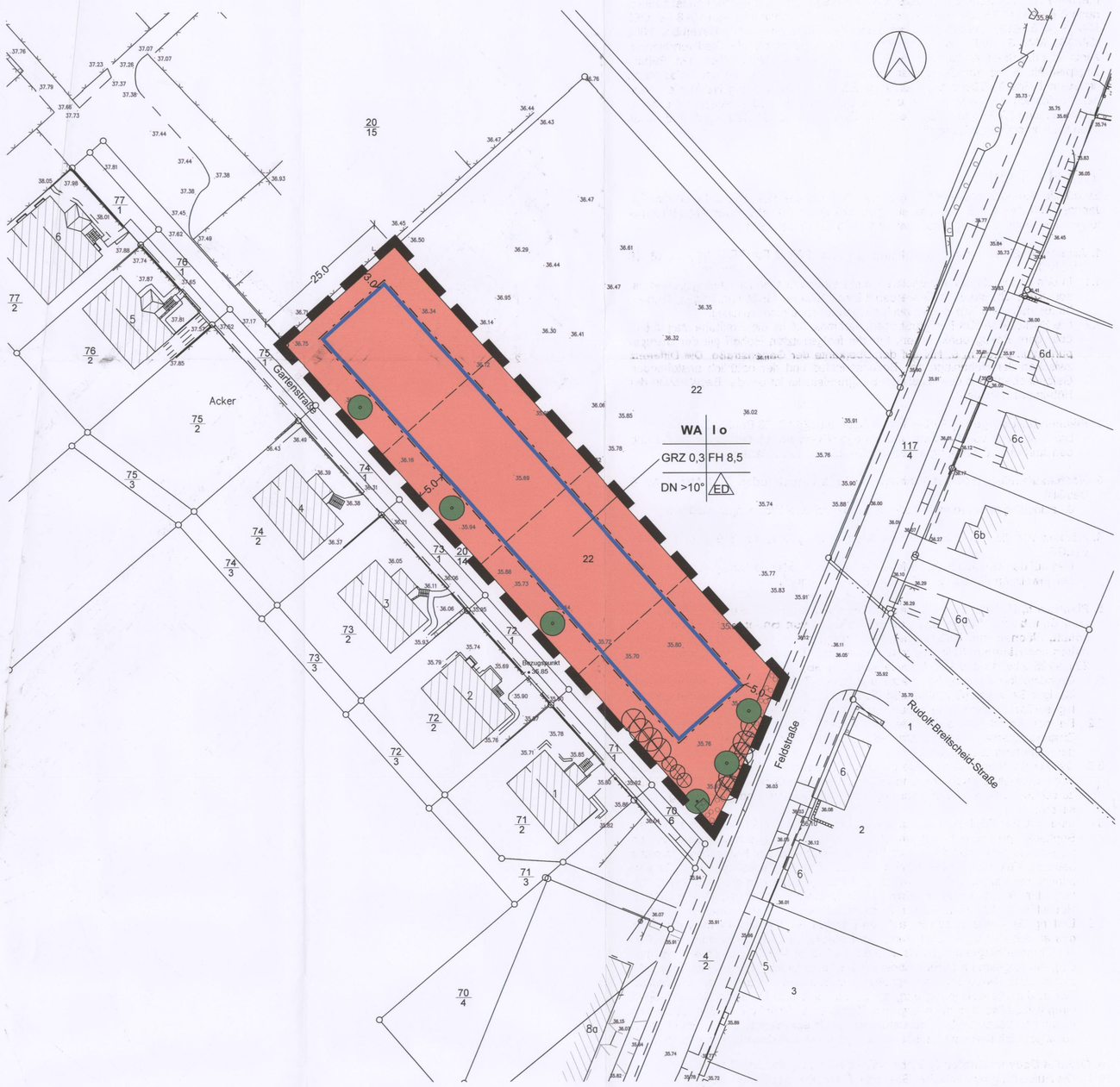
STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung an der Feldstraße"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung der Stadt Neukloster vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 mit der Gebietsbezeichnung "Wohnbebauung an der Feldstraße", umfassend eine Teilfläche des Flurstücks 22, Flur 6, Gemarkung Neukloster, gelegen nordöstlich der Gartenstraße und westlich der Feldstraße, 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, 4, 16, 18 BauNVO)

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

1.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf max. 0,5 m, die Firsthöhe max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Für die festgesetzten Höhen gilt der Bezugspunkt von 35,85 m ü. HN auf der Oberkante der Gartenstraße. Die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der natürlich anstehenden Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist bei der Bestimmung der Höhen anzurechnen.

2. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 23 BauNVO)
Die Errichtung von Carports und Garagen ist zwischen der Gartenstraße und den straßenseitigen Baugrenzen der Grundstücke unzulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je selbständigem Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs. 1a und Abs. 6 sowie § 202 BauGB)

5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

5.3 Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf dem privaten Grundstück eine geschnittene Hecke aus folgenden Arten anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre) oder Buche (Fagus sylvatica) (2x verpflanzt, mit Ballen, 125-150 cm Höhe, 3 Stck. je lfd. m). In der Hecke sind entlang der Feldstraße in gleichem Abstand zwei Winterlinden (Tilia cordata), Hochstämme 16-18 cm, 3 x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Entlang der Gartenstraße ist auf den privaten Grundstücken - mit Ausnahme des an der Feldstraße gelegenen Grundstücks - in einem Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze jeweils eine Schwedischer Mehlbeere (Sorbus intermedia), ein Kugelahorn (Acer globosum) oder eine Birke (Betula pendula), Hochstamm mind. 14-16 cm, 3 x verpflanzt) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung dargestellte Standort darf innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche je nach Lage der Zufahrten verschoben werden. Zusätzlich ist auf den bezeichneten Grundstücken jeweils ein weiterer Obstbaum oder ein sonstiger einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

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

6.3 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,20 m. Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Zypressengewächse sind unzulässig.

6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: 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.

6.5 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.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 5.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 27.03.2006 erfolgt.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 31.01.2006 beteiligt worden.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Erörterung der Planung am 04.04.2006 im Rathaus Neukloster erfolgt.

Stadt Neukloster (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 29.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Begründung dazu am 10.04.2006 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Entwurf des Begründung haben in der Zeit vom 02.05. bis zum 06.06.2006 während der Dienststunden im Rathaus Neukloster öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 20.04.2006 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 29.04.06 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.04.2006 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 7.6.2006 (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.06.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

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 27.07.2006 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 27.07.06 in Kraft getreten.

Stadt Neukloster (Siegel) Der Bürgermeister

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 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 u. 20 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächenzahl

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — Dachneigung

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

22 — Flurstücksnummern

vorgeschlagene Parzellierung

künftig fortfallend

Bemaßung in m

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, 1996

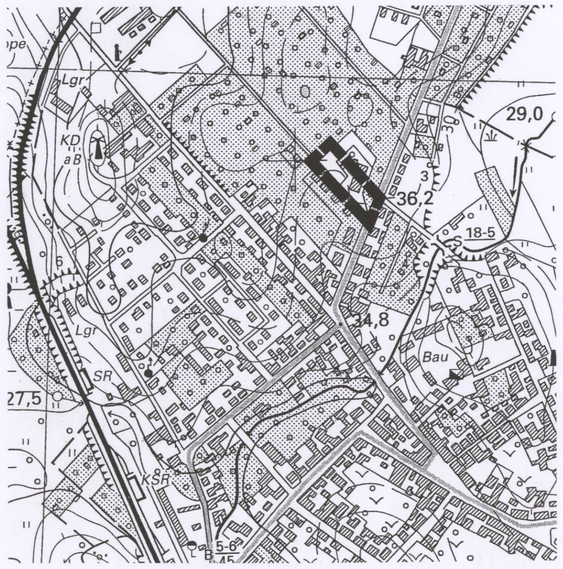
Hinweise

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.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841-28 75 97/-98
Fax 03841-28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt.regionalplanung@t-online.de

Übersichtsplan M 1:5 000



STADT NEUKLOSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Wohnbebauung an der Feldstraße"

umfassend eine Teilfläche des Flurstücks 22, Flur 6, Gemarkung Neukloster, gelegen nordöstlich der Gartenstraße und westlich der Feldstraße

Bearbeitungsstand 07.06.2006