



Satzung der Stadt Neukloster über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wiese vor dem Wohngebiet Am Sonnenberg"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Gemarkung: Neukloster
Flurstück: 5
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan anfertigt am 28.11.1995 vom Büro für Ingenieurvermessung Dipl.-Ing. Holger Döring
Katasterstation: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer

STREASSENQUERSCHNITT A - A M 1 : 200

Planzeichenerklärung Nutzungsschablone (gem. Planz V 90)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (gem § 4 BauNVO)

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

z.B. GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl
z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
z.B. FH 48,40 m Firsthöhe als Höchstgrenze über HN

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

o offenen Bauweise
a abweichende Bauweise
 Baugrenze
 geplante Grundstücksgrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (gem § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Hauptwandweg
Verkehrflächen (gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
z.B. II Straßenverkehrsfläche
z.B. III Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt
V Verkehrsgrün

Hauptversorgungs- und Hauptabfuhrleitungen (gem § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

v vorhandene Schmutzwasserleitung
o vorhandene Gasversorgungsleitung

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
z.B. II Zweckbestimmung: Parkanlage mit Fußweg

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

Bäume zu erhalten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
Bäume anzupflanzen

Sonstige Planzeichen
GS I Gemeinschaftsstellplätze
M Standfläche für Hausmüllbehälter
 Mit Gehrecht zu belastende Fläche (gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem § 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Firsttrichtung
 Hydrant
 unvermeidbare Rodung eines Baumes

Sichtfeld gem. EAE 85/95

TEXTTEIL (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Flächen für Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) im Bereich WA sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf -betreutes Wohnen für alte und behinderte Menschen- zulässig.

2. Festsetzung gem § 1 Abs. 5 BauNVO Im Bereich WA3 sind nur, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und eine Hausmüllabfuhr zulässig.

3. § 4 Abs. 3 BauNVO: a) Das Gebäude ist an der südöstlichen Grenze als Grenzhaus zu errichten. Eine Gebäudelänge von 30 m darf nicht überschritten werden. b) Das Gebäude ist an der südöstlichen Grenze als Grenzhaus zu errichten. Eine Gebäudelänge von 30 m darf nicht überschritten werden. c) 59 Stück heimische Laubbäume der folgenden Artenzusammensetzung:
 Aesculus hippocastanum Kastanie
 Betula pendula Birke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Quercus robur Eiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Linde

4. Abweichende Bauweise, hier: halbhohle Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die entsprechenden gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

5. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die entsprechenden gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Abschluß der Hochbauarbeiten zu realisieren.

Ergänzungen in Kurschrift II, Beiträtsbeschränkungen, Maßgaben und Auflagen.
 Neukloster, den 10.01.97, Bürgermeister: [Signature]

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 186 der LBAu M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 der BauGB)

- Die Fassaden in WA, und WA₃ sind als Lochfassaden unter Verwendung von überwiegend Ziegelmauerwerk und/oder Putz zu gestalten. In kleineren untergeordneten Flächen ist auch Kalksandstein, Putz, Holz, Beton, Metall und Glas zulässig, jedoch nur ohne dadurch den Hauptindruck zu beeinträchtigen.
- Die Proportion der Fenster müssen stehenden Formaten entsprechen.
- Innerhalb des WA, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO und Anlagen, die zur Gartenseite des Grundstückes geplant werden.
- Die Dachflächen sind einheitlich mit roten Ziegeln oder Betondachsteinen zu erstellen. Teilflächen in Glas sind zulässig. Innerhalb des WA, können Dächer mit weniger als 25 ° Dachneigung Metalldeckungen erhalten.
- Die Dachüberstände am Ortsgang und an der Traufe dürfen maximal 70 cm betragen.
- Die Firsthöhen in den Bereichen WA, WA₃ und WA₂ dürfen die in der Planzeichnung aufgeführten Höhen bezogen auf HN nicht überschreiten. Hierfür ist die Außenkante der jeweilige Dachkonstruktion anzusetzen.
- Gebäudehöhe bis zu 3 m Fassadenhöhe dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze hervorstehen.
- Für die Belegung der Parkplätze, der Erschließungsstraßen und der Wege sind, soweit möglich, wasserundurchlässige Beläge wie asphaltierte Decken, Fugapflaster, Querspaltplaster zu verwenden. Der Fuganteil des Fugapflasters soll dabei mindestens 20 % betragen.

Streichungen und Ergänzungen in Kurschrift II, Beiträtsbeschränkungen, Maßgaben und Auflagen.
 Neukloster, den 02.01.97, Bürgermeister: [Signature]

Nachrichtliche Übernahmen

- HWG HANSE GAS GmbH:**
 - Keine Überbauung der Gasleitung mit Asphalt/Beton oder ähnlichen Materialien (außer Kreuzungen)
 - Bei Baum- und Anlagenarbeiten Mindestabstand zur Gasleitung 2,50 m (GW-125)
 - Bei Erstellung eines Regelleistungsnetzes Mindestabstände zu Gasleitung erhalten.
 - Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht wesentlich verändern.
 - Vor Baubeginn ist ein Aufgrabenschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Genaue Einweisung kann nur vor Ort durch den Netzmester erfolgen.
 - Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.
 - Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen kann in Absprache mit der HWG HANSE GAS von diesen Forderungen abgewichen werden.
- Landesamt für Bodendenkmalpflege:**
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSaG 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 der Fundstelle bis zum Eintreffen der Denkmalschutzbehörde zu sichern. Die Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Landesamt für Katastrophenschutz:**
 Sollen sich bei den Arbeiten kumpfmittelverdrängende Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsborgendienst stehende Unregelmäßigkeiten aufzeigen, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und an der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsborgendienst zu benachrichtigen.
- Zweckverband Wisnar:**
 Zwischen Gebäude und Wasserversorgungsleitung ist ein seitlicher Mindestabstand von > 3,00 m zu gewährleisten.
- Städtisches Amt für Umwelt und Natur-Schutz:**
 Das Planungsschutzgebiet Zone III der Wismar, Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich für das Trinkwasserschutzgebiet der Wismar aus dem Beschluss des Bezirksrates Fostock vom 27. März 1980 - Beschluss-Nr. 63-15/80. Ergänzungen in Kurschrift II, Beiträtsbeschränkungen, Maßgaben und Auflagen.
 Neukloster, den 02.06.97, Bürgermeister: [Signature]

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 66 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO) vom 26. April 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 (GVBl. M-V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.03.1997 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet Am Sonnenberg, begrenzt durch die August-Bebel-Allee und der Straße "Am Sonnenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG. V. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26.4.1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 (GVBl. M-V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518)
- Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (VVL BauO-M) vom 12. August 1994 - II/620
- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (NatG M-V) vom 10. Januar 1990, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-1

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 66 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO) vom 26. April 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3 (GVBl. M-V Nr. 11 v. 29.4.1994 S. 518) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.03.1997 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Neukloster für das Wohngebiet Am Sonnenberg, begrenzt durch die August-Bebel-Allee und der Straße "Am Sonnenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.10.1995. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der Ortszeitung am 11.04.1996 erfolgt.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

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

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.04.1996 durchgeführt worden.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Die Stadtvertretung hat am 02.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.09.1996 bis zum 23.10.1996 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Ausdruck in der Tageszeitung, Ortszeitung Wisnar, am 02.02.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 11.02.1997 bis zum 25.02.1997 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Ausdruck in der Tageszeitung, Ortszeitung Wisnar, am 02.02.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Die Stadtverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Der rechtsverbindliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagefälligen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt die Vorarbeit, daß eine Prüfung nur groß erfolgt, die der rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wisnar, den, Siegel, Katasteramt

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.03.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Neukloster, den 18.03.1997, Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf wurde ausgearbeitet von:
Planverfasser: STECHOW · TILGNER
 DIPLOM-INGENIEURE ARCHITECTEN
 OWENSTRASSE 44 · 26211 BREMEN
 TELEFON 0421 / 43 24 50 FAX 44 474 444
 Bremen, den 17.03.1997 (Planverfasser)

