

Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“ der Gemeinde Neuenkirchen

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch

Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 11033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4, 8, 13 und 14 Abs. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen, ausnahmsweise zulässig.

1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.5 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 18 und § 19 BauNVO):

2.1.1 Alle Höhenangaben gemäß Planzeichnung beziehen sich auf die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Bezugsfläche). Bei Gefälle ist der höchste Punkt der, an der jeweiligen Gebäudekante gegenüber liegenden Verkehrsfläche als Bezugshöhe anzulegen.

2.1.2 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

2.1.3 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches (First).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO):

3.1 Die Firststrichung des Hauptdachs von Gebäuden ist nur parallel zur angrenzenden Straße zulässig.

3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für die Tiefe von maximal 1,0 m auf maximal 3,0 m Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 10 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

5.1 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für Carports und Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einzuhalten.

5.2 Pro Wohngrundstück sind die Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen für mindestens zwei PKWs festgesetzt.

6. Anschluss der Grundstücksfläche an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für jedes Grundstück ist maximal eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind an den gekennzeichneten Standorten mindestens 6 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumpflanzungen, StU 16/18 cm, 3cv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis 5 m parallel zur Fahrbahn abgewichen werden. Baumschäden sind dauerhaft zu begrünen.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine ca. 50 m lange, 1,5 m breite und 2,0 m hohe Laubholzhecke anzulegen.

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

1. Dachformen, Dachneigungen
Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Baugebiete angegebenen Dachformen zulässig. Gauben sind maximal auf $\frac{1}{3}$ der Fläche der Dachfläche eines Hauptgebäudes zulässig. Für Garagen, die nicht Teil eines Hauptgebäudes sind, sowie für Carports und sonstige Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dacheindeckungen
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation ist auf Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig.

3. Fassaden
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelfarbenen oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

4. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind auf ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

5. Einfriedungen
Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind auf ortsfeste Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen mindestens höhengleich zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

6. Sonstige bauliche Anlagen
Luftwärmepumpen sind nur innerhalb von Gebäuden oder in Einhausungen zulässig.

7. Gestaltung von Vorgärten
Vorgärten, d.h. die unbebauten Flächen zwischen straßenseitiger Gebäudedefront und der Verkehrsfläche, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die vollständige oder teilweise Bedeckung von Vorgärten mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist unzulässig. Die für die Erschließung erforderlichen Wege und Zufahrten gehören nicht zur Fläche von Vorgärten.

8. Aufschüttungen
Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, sind auf bebauten Grundstücken unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren Verkehrsfläche.

9. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Bodenkmalerschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten des Landesamts 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.

IV. Hinweise

1. Bodenschutz
Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugbiet wieder-zu verwenden (§ 202 BauGB).

2. Ver- und Entsorgungsleitungen
Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzvorkehrungen ihrer Leitungen wird verwiesen.

3. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG
Im Zuge der Realisierung der Planung sind folgende, in der Begründung genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

VM 1: Amphibien-/ Reptilienschutz
Der Beginn der jährlichen Aktivitätsphase der Amphibien und Reptilien wird im Wesentlichen durch die lokalen Witterungsbedingungen bestimmt und kann bereits Ende Februar erfolgen. Zur Verhinderung der Einwanderung wird zu diesem Zeitpunkt ein mobiler Reptilien-/ Amphibienschutzzaun nördlich und östlich der Vorhabensfläche errichtet, welcher über die gesamte Bauphase (Rodung, Gebäudeabbruch, Erschließung, Neubebauung) bestehen bleibt. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird die Funktionalität des Zaunes regelmäßig überprüft. Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanalleckel, Regenrinne und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder

einem Ausstiegsrohr auszustatten. Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leitefekte zu vermeiden.

VM 2: Bauzeitregelung - Gehölzrodung
Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Unter Berücksichtigung des potentiellen Vorkommens des Lauffrosches wird der Rodungszeitraum auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) eingegrenzt. Eine Stubenrodung erfolgt dagegen während der Aktivitätsphase ab Mai. Das Holz wird umgehend abgefahren, um Ansiedlungen zu vermeiden.

VM 3: Bauzeitenregelung - Gebäudeabriss
Der Abruch des Stalgebäudes wird ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

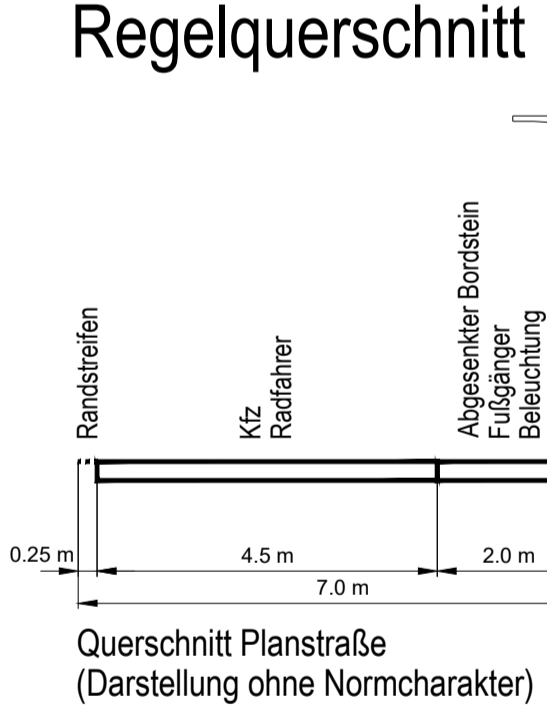
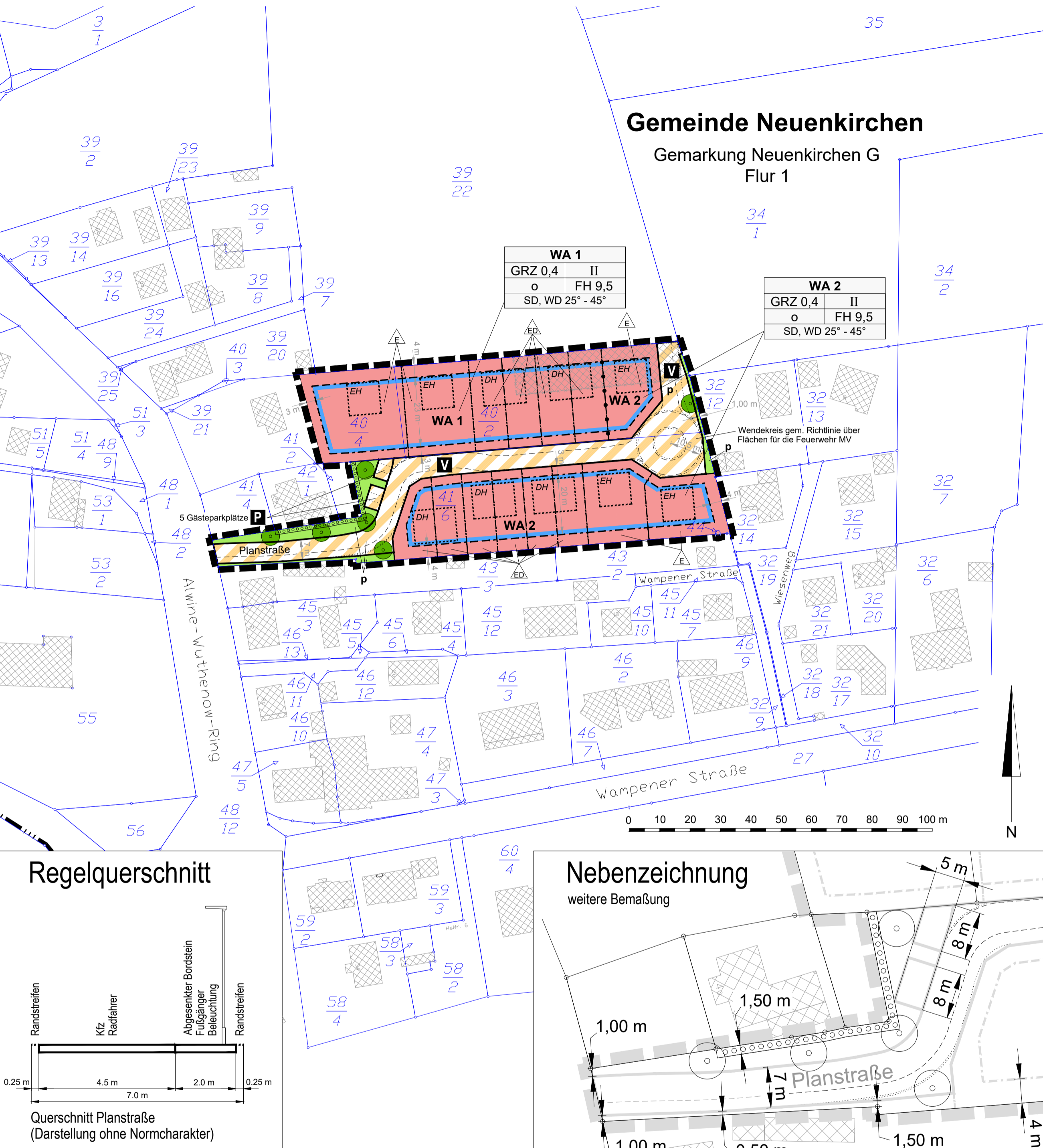
VM 4: Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Bei der Neubeauung ist auf eine Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und auf die Verwendung von insekten-/ fliederarmfreundlichen Lichtquellen zu achten. Beleuchtungen sollten so gering wie möglich gehalten werden. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zu bevorzugen. Bei Bauvorhaben sollen außerdem die in der Begründung genannten weiteren Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen berücksichtigt werden.

VM 5: Vermeidung von Kollisionen mit Glasscheiben
Bei Neubauten wird reflexionsarmes Glas verwendet, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme. Eine für Vogel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

CEF-Maßnahme: Ersatzlebensstätten für Gebäudebesiedelnde Tierarten
Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren, werden im Vorfeld des Gebäudeabbruchs in der Ortslage an einem Baum in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein witterungsbeständiger Halbhöhlenbrüterkasten und ein Sperlingskolonienkasten montiert. Im Zuge der Bebauung im Plangebiet werden hier in Abstimmung mit einem Sachverständigen dauerhafte Ersatzlebensstätten angelegt, z.B. an einem Nebengebäude.

4. Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter
Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Liegen-schaftskarte des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Stand März 2020 mit eigenen Nachtragungen. Hinsichtlich möglicher Lagegenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV).

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10,0 Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat):
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Ruhender Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie
- 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche: Straßenbegleitgrün (privat)

- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.2
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
- SD Dachformen: Satteldach
- WD Dachformen: Walmdach
- III. Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**
- Fahrbahn
- Stellplätze, Gehweg, Randstreifen
- Vorschlag Grundstücksteilung
- Mögliche Gebäudeanordnung, mögliches Einzel- / Doppelhaus

- IV. Nutzungsschablone**

Nutzungsart	
Grundflächenzahl	Geschossigkeit
Bauweise	Firsthöhe
Dachform, Dachneigung	

- V. Plangrundlage**
- vorhandene Gebäude
- Zum Abriss vorgesehene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevertretung am 23.06.2020 gefasst und am 11.09.2020 im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen Nr. 09 für die Gemeinde Neuenkirchen ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gemäß der folgenden Vermerke als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) ohne Durchführung einer Umweltprüfung.
2. Die Planung wurde gemäß § 17 LPiG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle angezeigt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis nach ortsüblicher Bekanntmachung am im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen Nr. für die Gemeinde Neuenkirchen statt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis statt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom mit seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen Nr. für die Gemeinde Neuenkirchen ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Vom bis wurden die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als nicht dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Gemeindevertretung gebilligt.
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
12. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen Nr. für die Gemeinde Neuenkirchen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
13. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Übersichtskarte Maßstab ca. 1:10 000



Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Vorpommern-Greifswald
Bebauungsplan Nr. 17
„Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“
Stand 12.04.2024
Gemeinde Neuenkirchen
Amt Landhagen - Theodor-Körner-Str. 36 - 17498 Neuenkirchen