

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), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V 2024, 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstellung vom 15.11.2024 folgende Satzung auf 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.

Es gilt die verfassungsrechtliche Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinde: Art 28 GG.

Teil B - Text

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

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 dienen Läden, Schank- und Speiseanstalten, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und sonstiger Gewerbetreibende, 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 befähigt das Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieb und Tankstellen unzulässig.

1.5 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhausflur 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 (Bezugshöhe). Bei Gefälle ist der höchste Punkt der, an der jeweiligen Gebäudenkante gegenüberliegenden 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 BauVO);

3.1 Die Fristrichtung des Hauptdaches von Gebäuden ist nur parallel zur anliegenden 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 BauVO)

5.1 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückslängen 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 Ein 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 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind an den gekennzeichneten Standorten mindestens 6 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für Alleebaumplantungen, STU 16/18 cm, 3xV, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis 5 m parallel zur Fahrbahn abweichen werden. Baumscheiben 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, Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen für die jeweiligen Gebäudegruppen angegebenen Dachformen zulässig. Gauben sind maximal auf 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 anharzfarbenen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Vegetation ist auf Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig.

3. Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalroten Oberflächen sind ausgeschlossen.

4. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch urteileinfriedungen oder Gehölzpfanzungen mindestens hohenfüchtig zu verdecken oder in ein Gebäude zu integrieren.

5. Einfriedungen

Zur Zeit des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildsicherung sind Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecken oder als Laubholzhecke mit zusätzlichen straßenbegrenzenden begleitenden Steaketenzäunen oder mit zusätzlichen straßenbegrenzenden offenen Zaun zulässig.

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 straßenbegrenzender Gebäudefront und der Verkehrsfläche, sind als Vegetationsflächen anzulegen. Die vollenständige 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 Höhe der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m erreichen, sind auf bebauten Grundstücken unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren Verkehrsfläche.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer wüstläufig oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu setzen, 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

Bodenkulturschutz: Wenn während der Erdbauarbeiten Funde oder auffällige Bodenerverfärbungen 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 Beauftragten des Landesamts in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie falls Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

IV. Hinweise

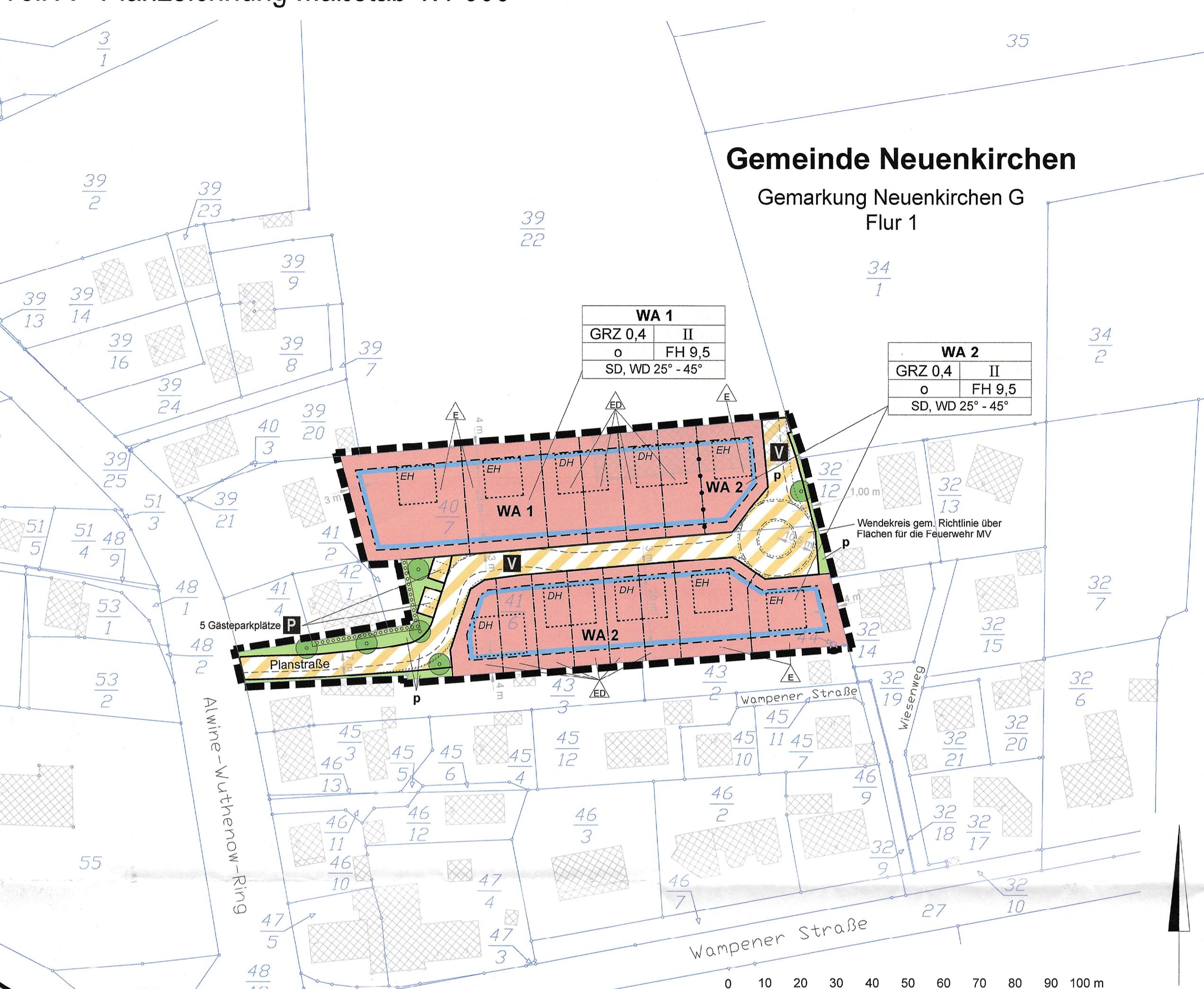
1. Bodenschutz: Unbelasteter Oberboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

2. Ver- und Entsorgungsleitungen: Auf die Richtlinien der Träger der Ver- und Entsorgung für Schutzworkeinträge wird verwiesen.

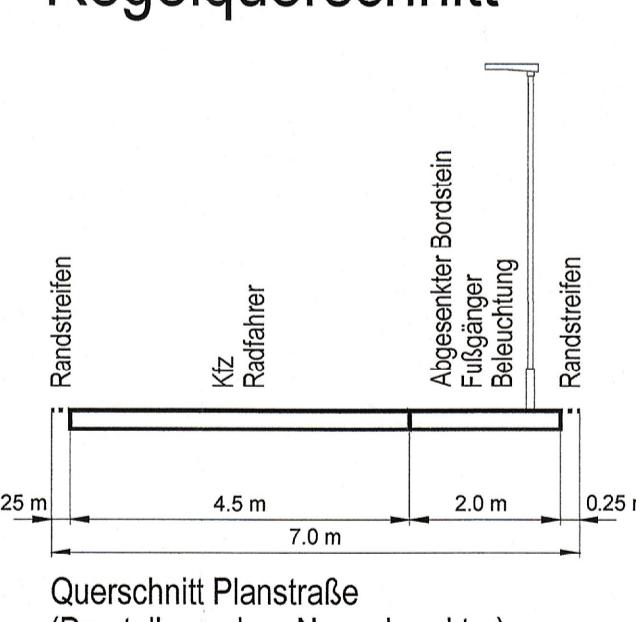
3. Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen gem. artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 4 BNatSchG: Im Zuge der Realisierung der Planung sind folgende, in der Begründung genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen:

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-/ Amphibienzuschutzzaun nördlich und östlich der Vorhabenfläche errichtet, welcher über die gesamte Bauphase (Rodung, Gebäudeabbruch, Erschließung, Neubebauung) bestehen bleibt. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird die Funktionalität des Zumes regelmäßig überprüft. Zudem werden, um die Entstehung von Kleintierarten zu vermeiden, keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regenrinne und Kellerschächte sind mit Kosten auszustatten, die einen maximalen Schätzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



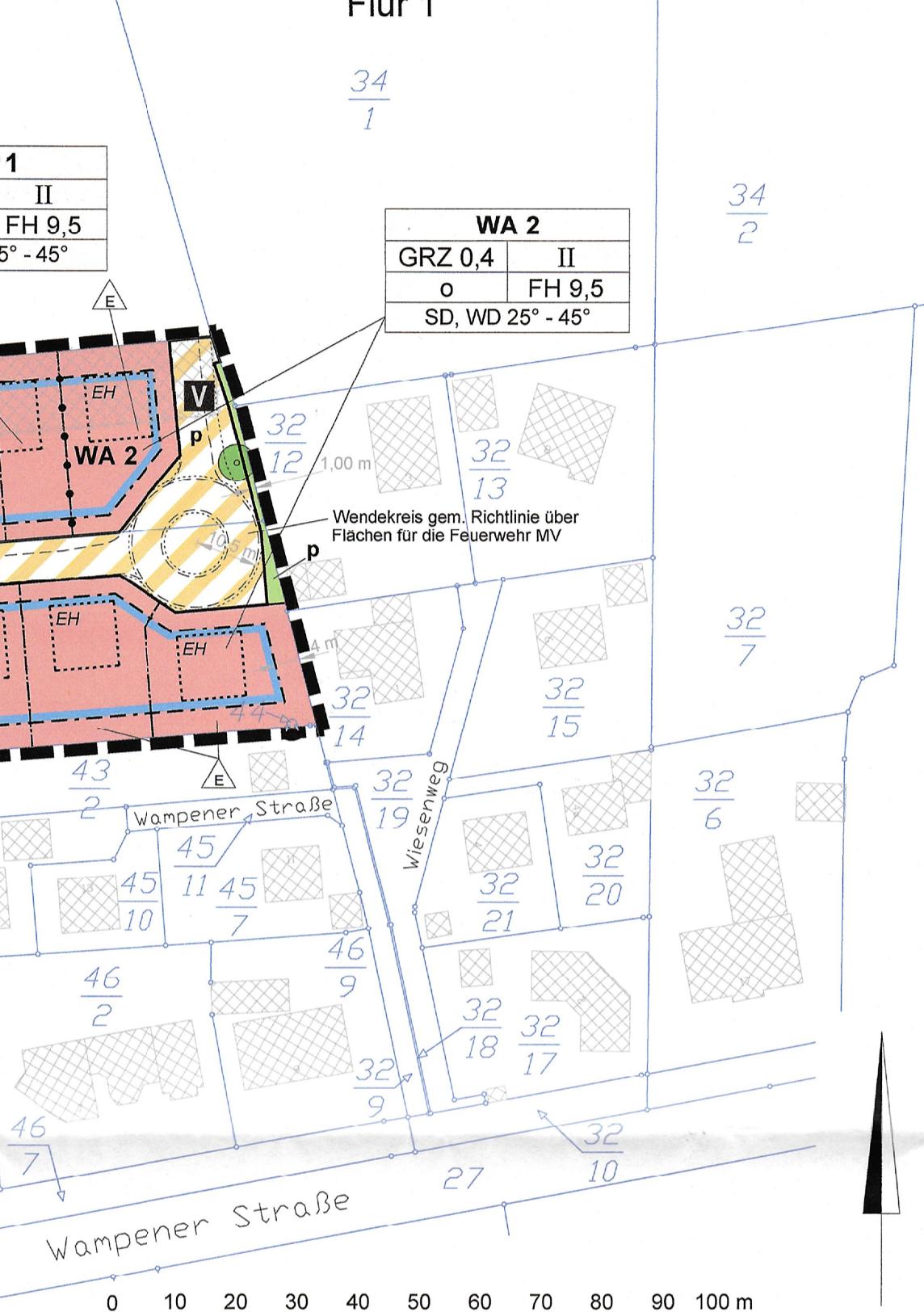
Regelquerschnitt



Gemeinde Neuenkirchen

Gemarkung Neuenkirchen G

Flur 1



Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeindevorstellung am 23.05.2020 gefasst und am 11.05.2020 im Mittelungsbatt des Amtes Landhagen Nr. 09 für die Gemeinde Neuenkirchen ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Innenausbau nach § 13a BauGB (Bauzeitbuch) durchführung über eine Umverteilung.
- Die Planung wurde gemäß § 17 LPG M-V (Landesplanungsgesetz M-V) der Raumordnung und Landesplanung zuständigste Stelle angezeigt.
- Die fristzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 8 Abs. 1 BauGB zum Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2021 bis 13.09.2021 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2022 und der Entwurf in der Fassung vom 25.10.2023 vom 29.01.2024 bis zum 15.02.2024 und der Entwurf in der Fassung vom 12.04.2024 vom 24.06.2024 bis zum 09.07.2024. Jeweils zeitgleich erfolgte die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange.
- Die Gemeindevorstellung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2022 mit seiner Begründung wurde von der Gemeindevorstellung in öffentlicher Sitzung am 24.05.2022 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wurde in einer öffentlichen Sitzung als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan der Gemeindevorstellung gebilligt.
- Der kategorialige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am **09.12.2024** wird als rechtsdargestellt beschrieben. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Begründung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C), wird hiermit ausgespiert.
- Neuenkirchen, den **19.12.2024**

Kirch. Breytag, Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stellungnahme der Behörden, die in der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) erfasst wurden, ist am 15.11.2023 im Mittelungsbatt des Amtes Landhagen Nr. 11 für die Gemeinde Neuenkirchen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Nachfrage vorgebracht werden können, am 09.12.2024 gebilligt worden.

der Entwurf in der Fassung vom 31.07.2023 am 26.08.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 10.10.2023 am 28.11.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 12.04.2024 am 28.05.2024.

Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Nachfrage vorgebracht werden können, am 09.12.2024 gebilligt worden.

der Entwurf in der Fassung vom 31.07.2023 am 26.08.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 10.10.2023 am 28.11.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 12.04.2024 am 28.05.2024.

Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Nachfrage vorgebracht werden können, am 09.12.2024 gebilligt worden.

der Entwurf in der Fassung vom 31.07.2023 am 26.08.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 10.10.2023 am 28.11.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 12.04.2024 am 28.05.2024.

Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Nachfrage vorgebracht werden können, am 09.12.2024 gebilligt worden.

der Entwurf in der Fassung vom 31.07.2023 am 26.08.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 10.10.2023 am 28.11.2023 und der Entwurf in der Fassung vom 12.04.2024 am 28.05.2024.

Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Nachfrage vorgebracht werden können, am 09.12.2024 gebilligt worden.

der Entwurf in der Fassung vom 31.07.2023