

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch

Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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, Schrank- 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 Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

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 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 Firstrichtung des Hauptdachs 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.

4. Bedingte Zulässigkeit von Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)
Auf Grundstücken, auf denen sonst nur Einzelhäuser zulässig sind, sind außerdem Doppelhäuser bedingt zulässig, Bedingung für diese Zulässigkeit ist, dass je Doppelhaus auf den im Satz 1 bezeichneten Flächen ein Einzelhaus auf jenen Flächen errichtet wird, auf denen sonst sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind.

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 Für mindestens zwei PKWs sind auf jedem Grundstück die Flächen für Stellplätze, Carports oder Garagen festgesetzt.

6. Anschluss der Grundstücksfläche an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt 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 8 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm für

Alleebaumpflanzungen, 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 abgewichen werden. Baumbereiche 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. Gauen sind maximal auf 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. Dachendeckungen
Die Dachendeckung der Hauptgebäude ist nur in roten bis braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dachendeckungen sind unzulässig. Vegetation ist auf Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 zulässig.

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

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

5. Einfriedungen
Zur Betonung des grünen Gebietscharakters und zur Ortsbildpflege sind Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen nur als Laubholzhecke oder als Laubholzhecke mit zusätzlichem straßenbegrenzenden begleitenden Staketen- bzw. Stabgitterzaun oder mit zusätzlichen straßenbegrenztem begleitenden 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 straßenseitiger Gebäudefront 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 oder 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
Bodenkenntlichkeitschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde 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 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 die in der Begründung genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchzuführen. Diese betreffen im Einzelnen:

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-/ Amphibienstutzzaun nördlich und östlich der Vorhabenfläche errichtet, welcher über die gesamte Bauphase (Rodung, Gebäudeabruch, 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. Kanäle, Regenrinnen 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 Flachbohle verwendet, um Barriere- und Leiteffekte 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 Laubfrosches 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: Bauzeitregelung - Gebäudeabriss
Der Abruch des Stallgebäudes wird ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März.

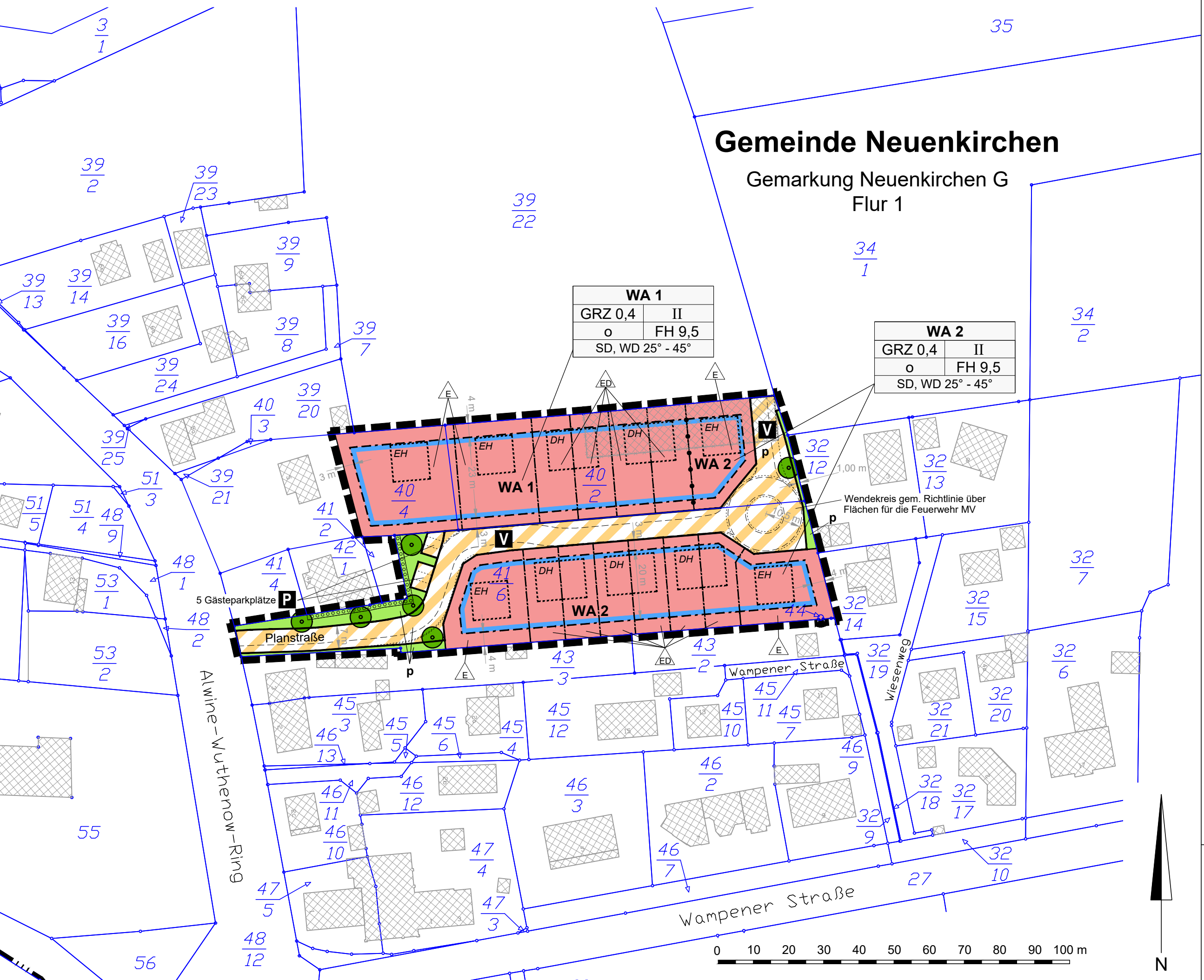
VM 4: Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtung
Bei der Neubebauung ist auf eine Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und auf die Verwendung von insekten-/ fliedermassfreundlichen Lichtquellen zu achten. Beleuchtungen sollten 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 Vögel gefährliche Durchsicht an Balken- oder Terrassenbrüstungen aus Glas wird durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas vermieden.

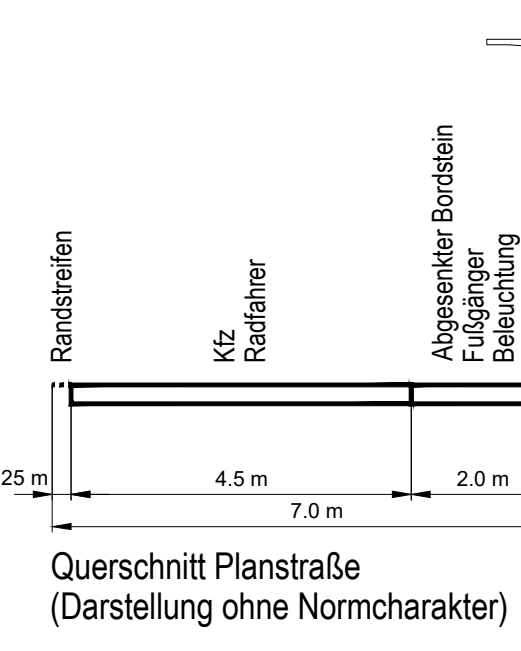
CEF-Maßnahme: Ersatzlebensstätten für Gebäudesiedelnde Tierarten
Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren, werden im Vorfeld des Gebäudeabbruchs in der Ortslage an einem Baum in Abstimmung mit einem Sachverständigen ein witterungsbeständiger Halbhöhlenbrüterkasten und ein Sperlingskollektkasten 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 Lageunauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

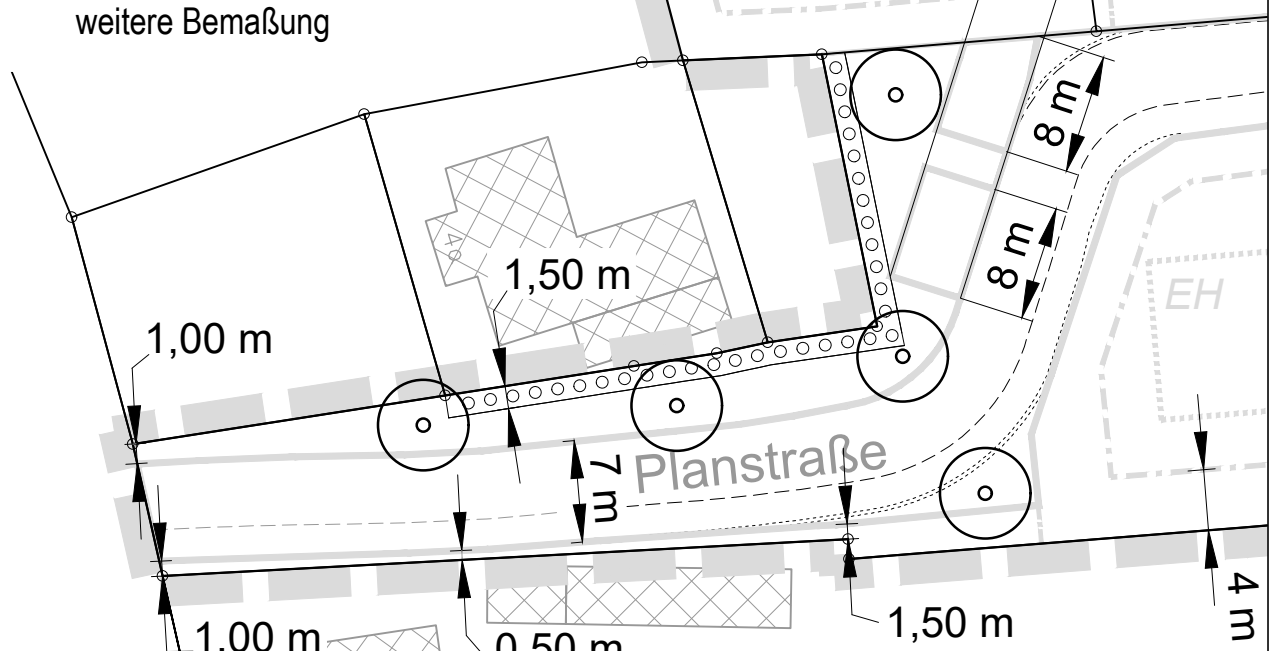
Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1 000



Regelquerschnitt



Nebenzeichnung



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, und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10,0 Firsthöhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß

o offene Bauweise

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

6. Sonstige Planzeichen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat):

Verkehrsberuhigter Bereich

Ruhender Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Grünfläche: Straßenbegleitgrün (privat)

Anpflanzen von Bäumen

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

SD Dachformen: Satteldach

WD Dachformen: Walmdach

Fahrbahn

Stellplätze, Gehweg, Randstreifen

Vorschlag Grundstücksteilung

Mögliche Gebäudeanordnung, mögliches Einzel- / Doppelhaus

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

IV. Nutzungsschablone

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 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.

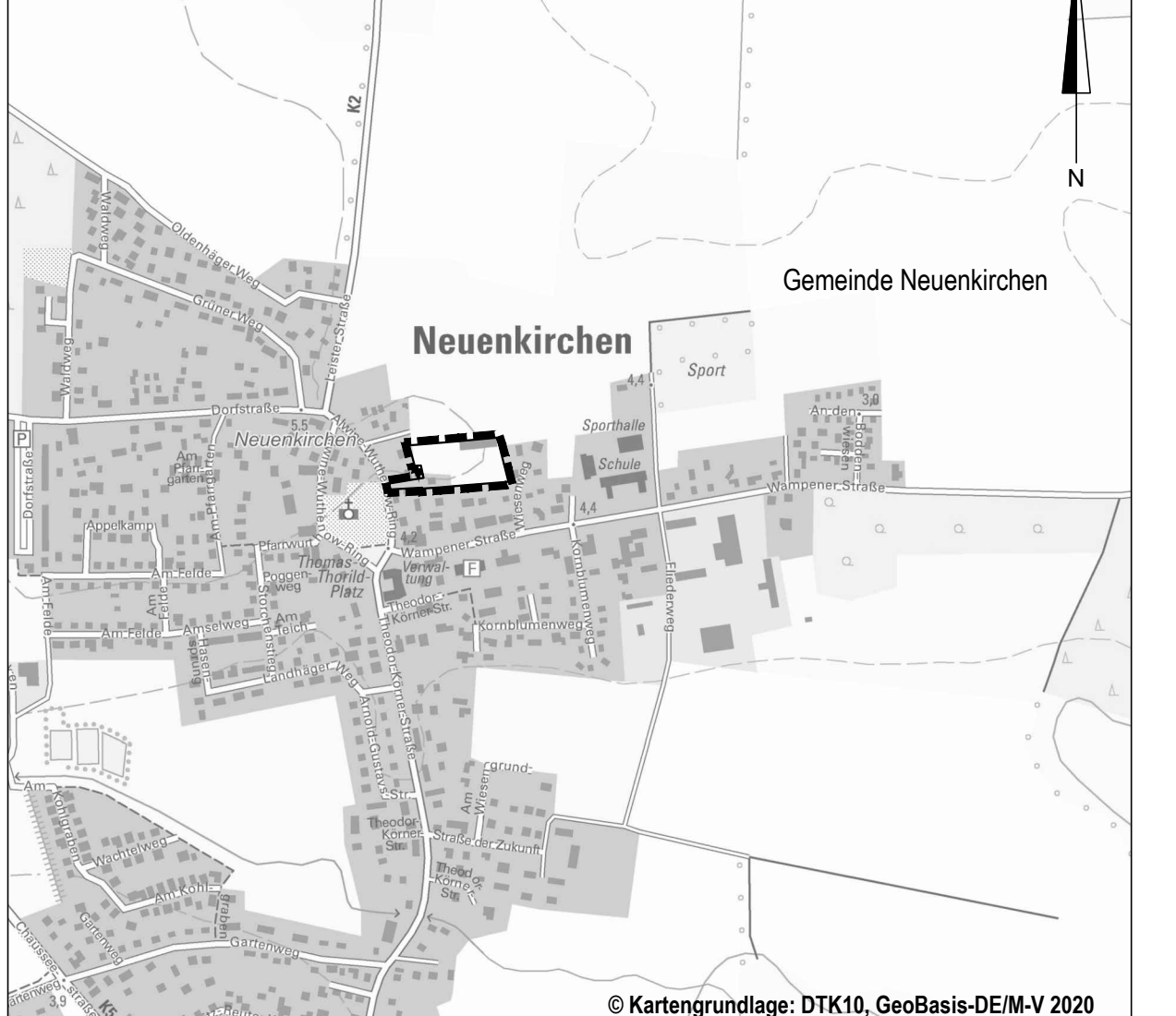
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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. Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Übersichtskarte Maßstab ca. 1:10 000



Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Bebauungsplan Nr. 17

„Wohnbebauung östlich des Alwine-Wuthenow-Rings“

Stand 25.10.2023

Gemeinde Neuenkirchen

Amt Landhagen - Theodor-Körner-Str. 36 - 17498 Neuenkirchen