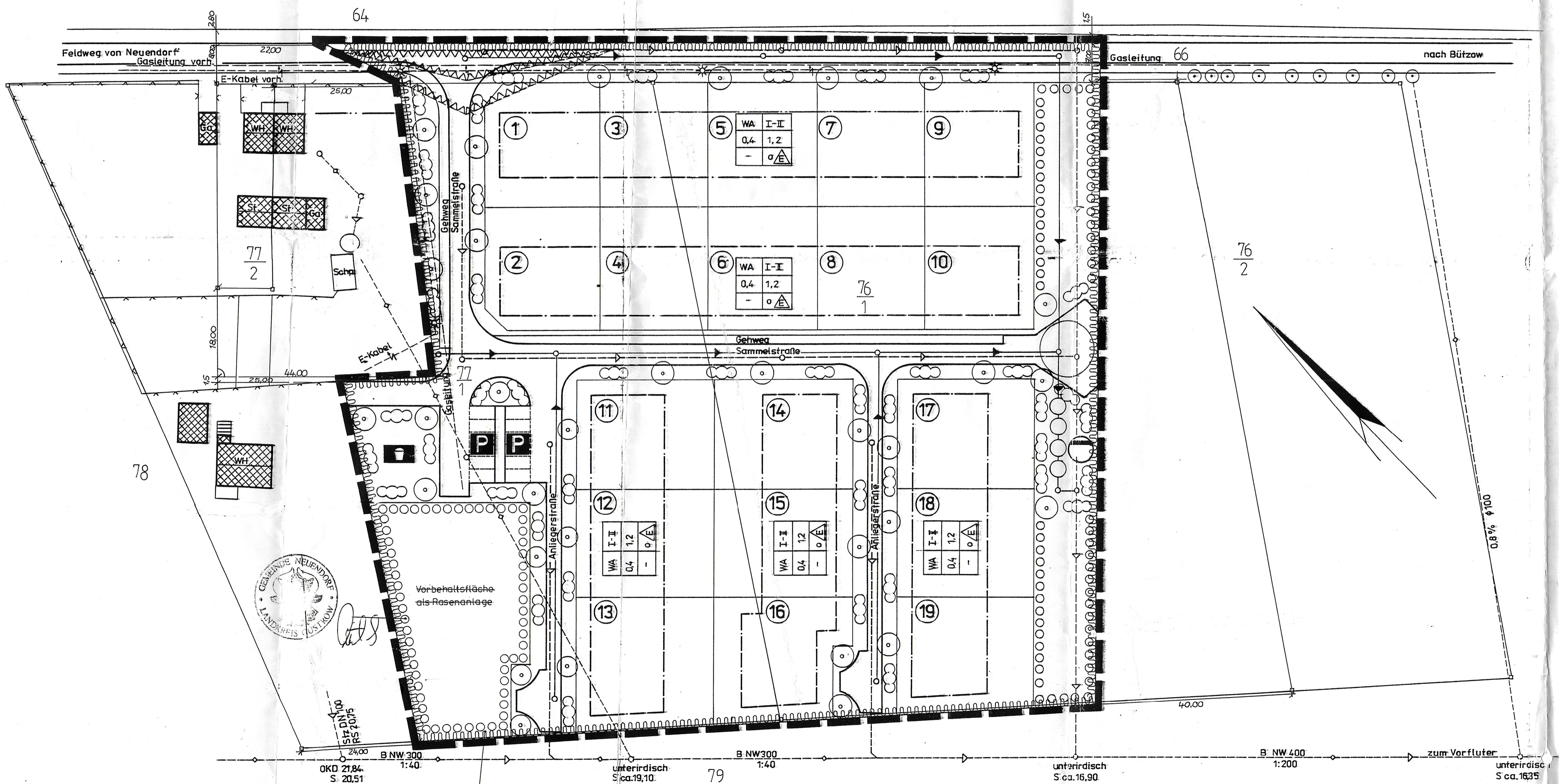


Bebauungsplan Eigenheimsiedlung

Neuendorf Nr. 1

Am Feldweg nach Bützow

Teil A: Planzeichnung
M 1:500



PLANUNGSGRUNDLAGE DES B-PLANES

Flurkartenausatz vom 02.01.91, Gemarkung Neuendorf
Flur 1, Maßstab 1:3840, vergrößert,
sowie Bestandsvermessungsplan v. 07.93
der Nordbau GmbH Bützow
als örtliche Vermessung.

Vervielfältigungsgenehmigung erteilt: Nr. 290/95

Bützow, den 16.09.95
(Ort, Datum) (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
Entwurf des Planzeichens vom 12.10.1990 in Verbindung
mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 23.09.1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA (siehe auch textliche Festsetzung)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl—GRZ—als Höchstmaß
1,2 Geschosflächenzahl—GFZ—als Höchstmaß
I-II Zahl der Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoss entsprechend § 2 der BauO
wenn = 2/3 Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o A offene Bebauung, nur Einzelhäuser zulässig
FbH OK Erdgeschosfußboden 0,50 m über OK Straße/Gehweg als Höchstgrenze
Baulinie festgesetzt als Fluchtbebauung am Feldweg nach Bützow
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radwege

5. MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Anpflanzung von Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grundstück Nr. 1-19
Spielflächen
Abwasserbehandlung
Biologische Kläranlage für 80E
Öffentliche Parkflächen
Sichtdreieck (s. auch textl. Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

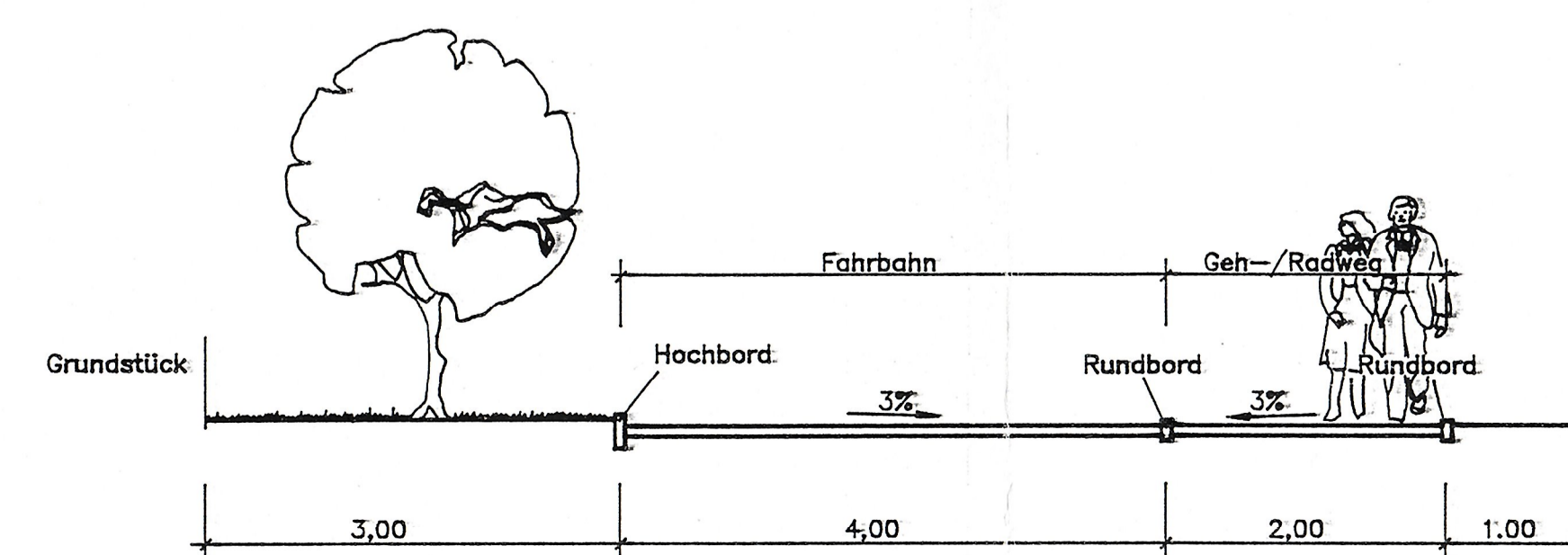
7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

vorr. Vorflutleitung unterirdisch
Regenwasserleitung Pfeil in Fließrichtung neu
Schmutzwasserleitung Pfeil in Fließrichtung neu

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone III

Straßenquerschnitt Sammelstraße



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 66, 76/1 und 77/1 von der Flur 1
des Planzeichens vom 12.10.1990 in Verbindung
mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 23.09.1990.

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

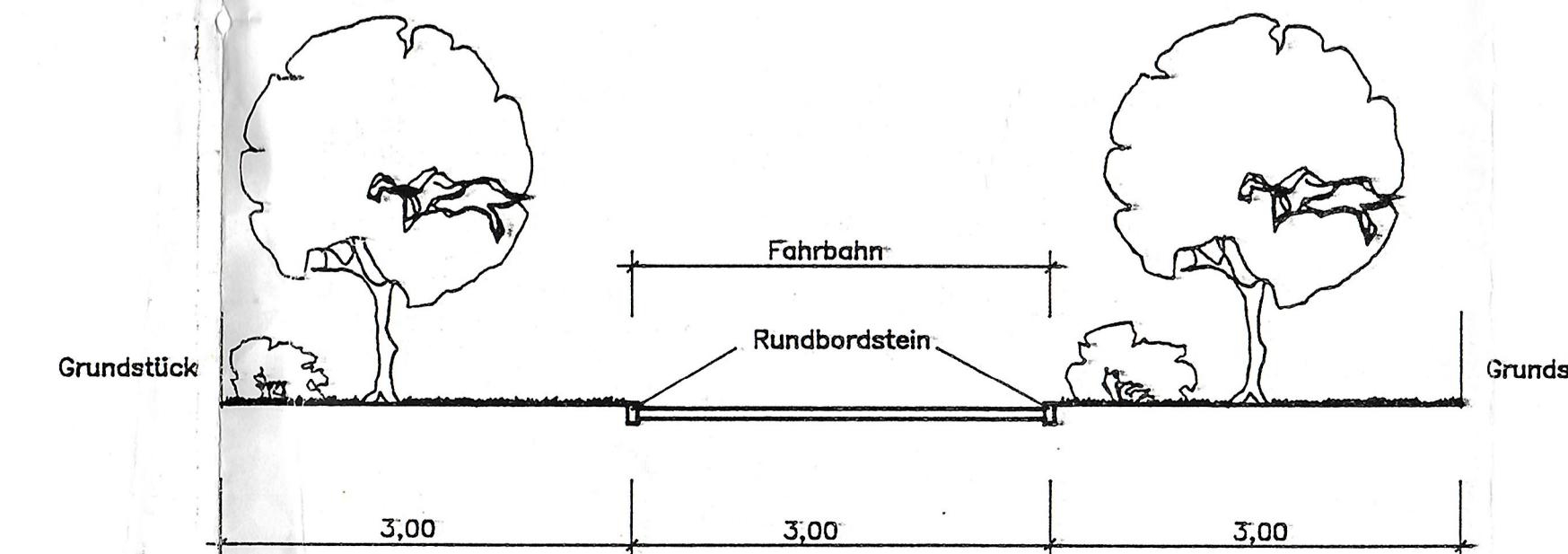
- allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
1.1 zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Nebenanlagen: § 14 Bau NVO
2.1 zulässig sind:
- Anlagen im Sinne des Abs. 1 und 2
- 2.2 nicht zulässig sind:
- Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge

TEIL C:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- Nr. 1 Höhenmäßige Einordnung der Häuser
- Das Baugelände weist eine Höhendifferenz von ca. 4,00 m aus.
Aus diesem Grunde wird eine Einordnung der Häuser mit = 0,50 m
OK Erdgeschosfußboden über neue OK Straße erforderlich.
- Nr. 2 Lage der Häuser
- Die Einzelhäuser sind innerhalb der Baugrenzen einzuordnen.
Dabei ist eine giebelseitige oder längsseitige Anordnung zur Straße
möglich. Die giebelseitige Anordnung erfordert eine Ausbildung
des Daches als Walmdach oder Krüppelwalmdach, damit
immer eine Dachfläche zur Straße angeordnet wird.
- Aus Solarzellen oder ähnlichen zur Sonnenenergienutzung bestimmten
Anlagen (auch nur in Teilen) sind nur zulässig, wenn sie dem Dachdeckungs-
material farblich entsprechen.
- Dachgauben und verglaste Erker sind bis 1/3 der Dachflächen-
breite zulässig.
- Als Fassadenmaterial ist rotes und rotbraunes Ziegelmauerwerk
oder Strukturstucco in hellen weißgelben oder weißgrauen Farbtönen
zulässig. Holzverkleidungen des Giebelbereichs und sonstiger
kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkfassaden sind ebenfalls zulässig.
- Nr. 3 Von Bebauung freizuhalten Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Von der Bebauung freizuhalten sind die Flächen außerhalb der
Baugrenzen innerhalb der Grundstücke sowie die Sichtdreiecke
im Straßenkreuzungsbereich.
Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung nur bis zu
einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante möglich.

Straßenquerschnitt Anliegerstraße



Nr. 4 Anpflanzungsgebot

Entwurf des öffentlichen Sammel- und Anliegerstraßen besteht Anpflanzungsgebot.
Ebenso im Bereich der vollqualifizierenden Kläranlage für 80 Einwohnerwerte.

- a) Baumbepflanzungen an den Anlieger- und Sammelstraßen:
Ein- und zweiseitige Reihenbepflanzung mit gleichzeitiger Beschattung
der Spielanlagen.
Baumarten: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Tilia cordata
Pflanzenabstand: 10-15 m
Pflanzmaterial: Hochstämme, STU 14-16 cm
Zwischen den Bäumen nur Straßenbegleitgrün aus einheimischen Gehölzen.
- b) Gehölzstreifen als Hecke gestaltet an der Süd- Westseite des Bebauungsgebietes
als Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen: Breite 13,0 m, Wachstumshöhe
bis 4,0 m, Pflanzbedarf 1 Stück/m².
Hauptbestandteile der Straucharten:
Cornus avellana (20 %), Crataegus monogyna (10 %), Sambucus racemosa (10 %),
Rosa canina (10 %) und rubiginosa (10 %), Eubryum europaea (10 %), Prunus
spinosa (15 %), Lonicera xylosteum (15 %).
Als Überhälter (auf ca. 80 m² ein einheimischer Laubbaum)
sind vorzusehen: Betula pendula, Quercus robur, Fagus sylvatica,
Fraxinus excelsior, Acer campestre.
- c) Privatgrün (Hausgärten)
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an
unüberbauter Fläche bei Einzel- und Doppelhäusern beträgt mindestens 60 %.
Für jede 350 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mind. 1 groß-
kröniger oder 2 kleinkrönige Laubbäume anzupflanzen.
15 % der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Pkw-
Stellplätze nicht großflächig zu versiegeln (bis 70m²).

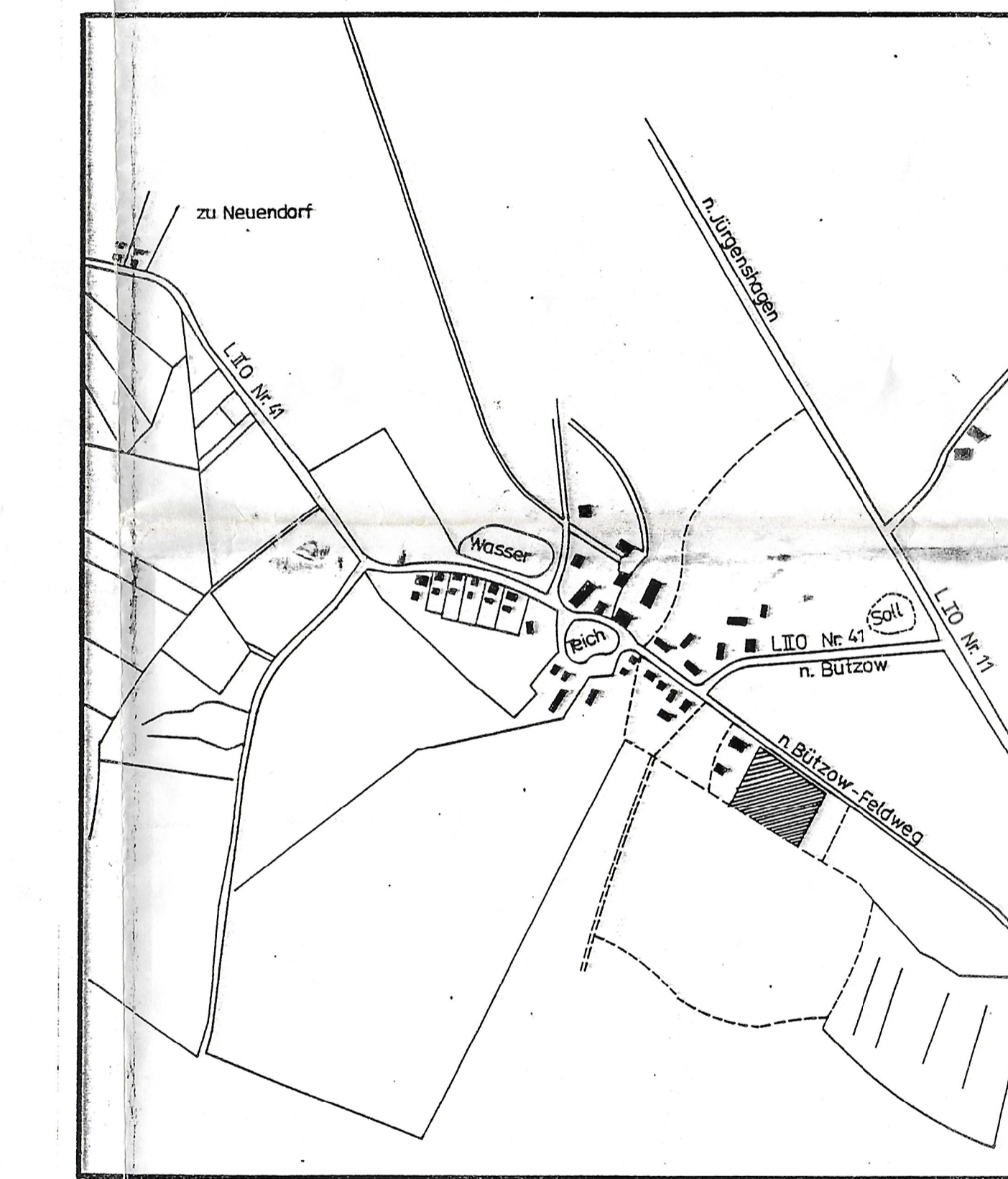
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung
vom 22.10.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.10.94 bis zum 22.10.94
durch Abdruck in der (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am 22.10.94 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a
Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Bau ZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist
am 22.10.94 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung
vom 22.10.94 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit
Schreiben vom 22.10.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.10.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit
Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der
Zeit vom 22.10.94 bis zum 22.10.94 während folgender Zeiten (Tag, Stunden)
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung
ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist
von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
am 22.10.94 in der (Zeitung oder amtlichen Verkündungsblatt) bei
Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 22.10.94 bis zum 22.10.94
durch Aushang-ortsüblich bekanntgemacht worden.

Satzung über einen Bebauungsplan, Rechtsgrundlage

Satzung der Gemeinde Neuendorf über den Bebauungsplan Nr. 1
Eigenheimsiedlung am Feldweg nach Bützow.
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom
8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das
Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April
1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.
Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch
die Gemeindevertretung am 22.10.94 und mit Genehmigung der
höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungs-
plan Nr. 1 für das Gebiet am Feldweg nach Bützow, bestehend aus
der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE M=1:10.000



Gemeinde Neuendorf

Bebauungsplan-Nr. 1 Am Feldweg nach Bützow

Verfahrensstand

Satzung

| PIB Planungs- u. Ingenieurbüro GmbH Bützow | | Reg.-Nr. |
|--------------------------------------------|--|---------------------------------|
| Zeichner: [Signature] | | 02-2-055-90 |
| Besonderer: [Signature] | | Projekt-Nr. 2-87/93 |
| Leiter: [Signature] | | Maßstab: 1:500, 1:50 |
| Datum: April 94 | | Blattbezeichnung: Bebauungsplan |
| | | Blatt-Nr.: |