

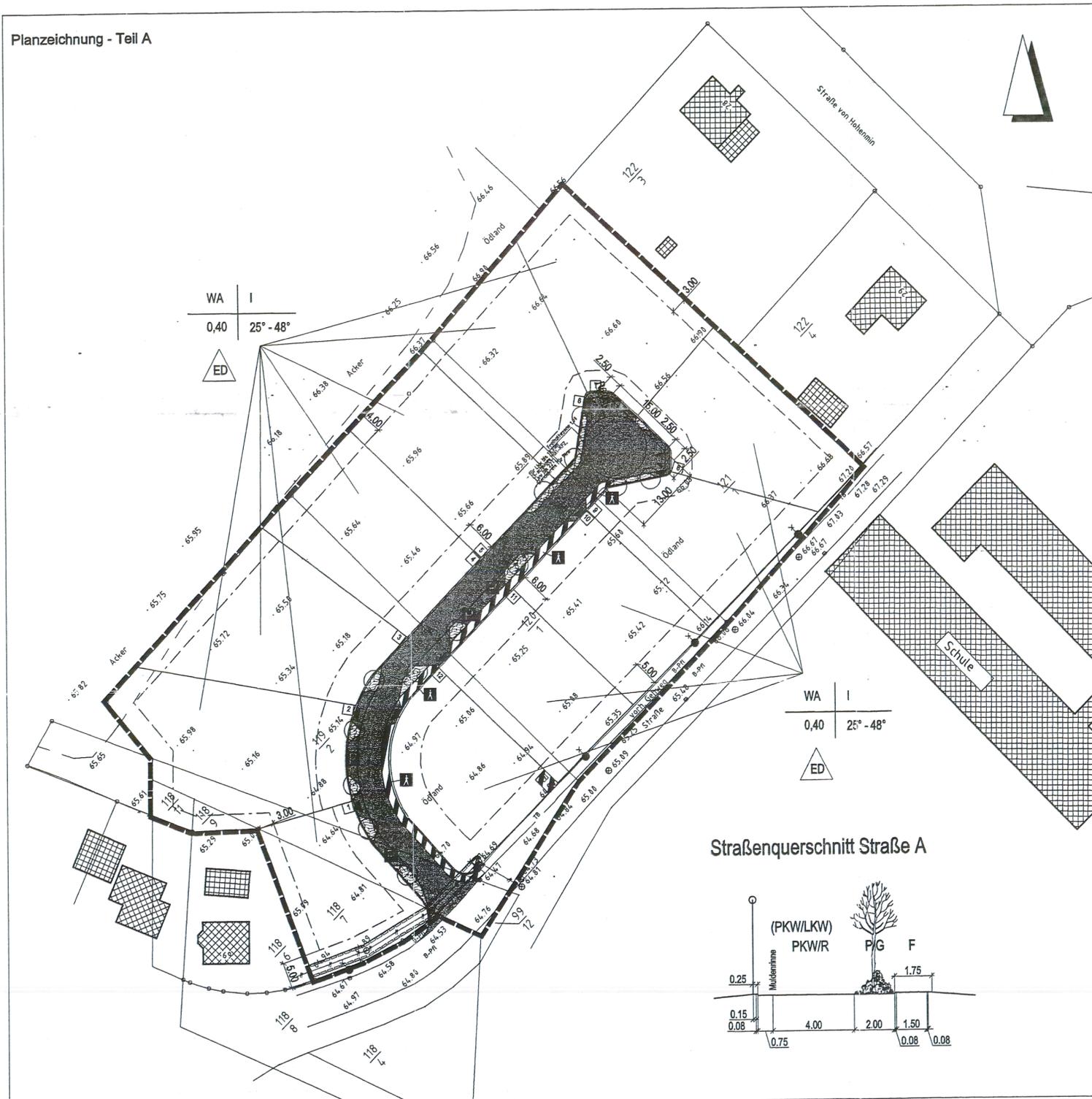
# Satzung der Gemeinde Neverin Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 Eigenheime - An der Schule

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. IS. 3762) sowie nach § 86 LBAuO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.07.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet Eigenheime An der Schule, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Neverin, den 25.07.03

Planzeichnung - Teil A



### Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO
Bauweisen / Baugrenzen / Baulinien	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. BauNVO
<b>ED</b> mit Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	§ 23 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Strassenverkehrsfläche	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung	
<b>P</b> Öffentliche Parkfläche	
<b>A</b> Fußgängerbereich	
Ein- und Ausfahrten	
Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)	
Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
Anpflanzen von Blumen	§ 9 Abs.1 Nr.25a
Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr.25b
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.8 BauGB
Mit Leitungsrecht bebaute Flächen	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
geplante Grundstücksgrenze mit Nummer des geplanten Grundstücks	
Flurstücksgrenze (bestehend) mit Flurstücknummer	
Höhenpunkte	
geplante Straßenrampen	
vorhandene Schächte	
vorhandene Regenwasserleitung	
vorhandene Umkleekabinen	
vorhandener E-Kasten	
Nutzungsschablone	
WA Zahl der Vollgeschosse	
GRZ Dachneigung	

### Text - Teil B

Festsetzungen nach § 9 Abs.1 i.V.m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung  
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
außerhalb des Plangebietes

1.2. Maß der baulichen Nutzung  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß BauNVO § 16 Nr.1 mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist unzulässig.

1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16, Nr. 4 BauNVO und § 15, Abs.1 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen darf 25 m nicht überschreiten. Als Höhenbezugspunkt ist die Höhe des Fluchtlinienbezugspunktes Neudorferberg-Trotenhagen anzuwenden.

1.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs.1 BauGB)  
Stellplätze, Garagen und Carports sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen im hinter der Gebäudefront angeordnet werden.

2. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen erhalten das Recht, in der dafür gekennzeichneten Fläche die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (für Regenwasserleitung und Kabel für Straßenbeleuchtung, zu betreiben und erforderlichenfalls zu verlegen. Neue Leitungen sind unzulässig. Im gesamten Bereich der mit Leitungsrecht bebaute Flächen sind bauliche Anlagen und andere Vorhaben, die diese Leitungen beeinträchtigen könnten unzulässig.  
Ebenfalls ist die Grundzustandhaftigkeit für einen vorhandenen Regenwasserkanal und einen vorhandenen Elektrokanal auf den dafür gekennzeichneten Flächen zu gewährleisten. Im Bereich dieser Flächen sind bauliche Anlagen von Leitungsrecht bebaute Versorgungsunternehmen und Eigenanlagen sind im einzelnen: Gemeinde Neverin (Regenwasserleitung) e-d Energie Nord GmbH

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. § 18 Abs. 3 BauGB)

3.1. Öffentliche Geh- und Radwege, Parkplätze sowie Gehwege, Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Terrassen auf privaten Grundstücken sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

3.2. Anpflanzen von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

3.3. Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün  
Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind als Gehölzflächen mit Baumbestand anzulegen (Pflanzgebiet entsprechend Artikel 1 + 2).

3.4. Bindungen für die Bepflanzung von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

3.4.1. Öffentliche Grünfläche - Einzelbäume  
Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Baumarten (Artikel 1) zu ersetzen. Die Zuständigkeiten der Anwachskontrolle und der Pflege sind im Erschließungsvertrag geregelt.

3.4.2. Öffentliche Grünflächen - Gehölzflächen  
Die im Plan dargestellten flächenhaften Gehölzflächen - Straßenbegleitgrün sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Gehölzarten (Artikel 2) zu ersetzen. Die Zuständigkeiten der Anwachskontrolle und der Pflege sind im Erschließungsvertrag geregelt.

Artikel 1 - Auswählung geeigneter Arten  
Artikel 1 - Hochstamm (Hst), Stammumfang (Stu) 20 cm Kleinkronige Laubbäume z.B.  
Prunus avium "Pflanz" - Gefüllte Vogelkirsche  
Malus sylvestris - Hainbuche  
Malus tatarica - Zierapfel

Artikel 2 - Sträucher Zweigpflanz, mit oder ohne Ballen, 60/90 30/100 o. 100/150 je nach Fortsetzung  
Heimische Gehölze z.B.  
Cotoneaster monogyna - Einzigförmiger Weißdorn  
Cornus mas - Kirschlorbeer  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnußtrauch  
Eucryphia variegata - Fächerblättrige Eucryphia  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehen  
Salix viminalis - Strohweide  
Salix purpurea - Purpurne Weide  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artikel 3 - Hochstamm (Hst), Stammumfang (Stu) 20 cm Kleinkronige Laubbäume z.B.  
- Gelbe Vogelkirsche  
- Hainbuche  
- Zierapfel

Artikel 4 - Sträucher mit oder ohne Ballen, 60/90 30/100 o. 100/150 je nach Fortsetzung  
Cotoneaster dammeri "Jüng" - Kleinblütige Kirschlorbeer  
Cotoneaster salicifolius "Herbstrot" - Immergrüne Kirschlorbeer  
Potentilla fruticosa "Abbotswood" - Fingerstrauch (weißbl.)  
Potentilla fruticosa "Aurora" - Fingerstrauch (gelbbl.)  
Potentilla fruticosa "Sommerrot" - Fingerstrauch (rotbl.)  
Daphne genkja - Niedrige Stachelstrauch  
Rosa l.s. - bodendeckende Rosen

3.5. Öffentliche Grünflächen - Kompensierungsmaßnahme  
Anpflanzung von 24 Stk: Kirsche (Hochstamm) außerhalb des Plangebietes (geplante Flächen/Standort in Abstimmung mit der Gemeinde Neverin - es ist geplant, die vorhandenen Parkanlagen zu erweitern bzw. umzugestalten). Die Ersatzbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Baumarten (Artikel 3) zu ersetzen.

Artikel 5 - Auswählung geeigneter Arten  
Artikel 5 - Hochstamm (Hst), Stammumfang 20 cm Kleinkronige Laubbäume z.B.  
- Fächerblättriger Weißdorn  
- Hainbuche  
- Zierapfel

Größtkronige Laubbäume z.B.  
- Salzhain  
- Rotbuche  
- Weibliche  
- Vogelkirsche  
- Kirschlorbeer

Artikel 6 - Sträucher mit oder ohne Ballen, 60/90 30/100 o. 100/150 je nach Fortsetzung  
Heimische Gehölze z.B.  
- Einzigförmiger Weißdorn  
- Kirschlorbeer  
- Roter Hartriegel  
- Haselnußtrauch  
- Fächerblättrige Eucryphia  
- Heckenkirsche  
- Schlehen  
- Strohweide  
- Purpurne Weide  
- Traubenholunder  
- Gemeiner Schneeball

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

4.1. Erdgeschosshöhe  
Die Erdgeschosshöhe ist von 0,00 bis 1,00 m über das Niveau der Straßenebene des zum Gebäude gehörenden Straßenschnittes zulässig.

4.2. Dächer  
Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung 25-40° zulässig.

4.3. Vorgärten  
Die Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gliedernd gestaltet sein.

- ### Verfahrensmerkmale
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.07.1998 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. Eigenheime An der Schule beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 2, Abs. 1, BauGB am 08.08.1998 ordentlich bekanntgemacht.  
Neverin, den 14.07.99
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Neverin, den 14.12.99
  - Die örtliche Bürgerbeiratskommission hat am 14.12.99 vom durchgeführte worden.  
Neverin, den 30.05.03
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.05.03 über Art und Inhalt der Planung informiert worden.  
Neverin, den 30.05.03
  - Die Gemeindevertretung hat am 14.07.03 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung übergeben.  
Neverin, den 30.05.03
  - Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), waren am 14.07.03 der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung bis zum 15.08.03 gemäß § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuweisen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.06.03 ordentlich bekanntgemacht worden.  
Mo 7' - 12' und 12' - 16'  
Di 7' - 12' und 12' - 17'  
Mi 7' - 12' und 12' - 18'  
Do 7' - 12' und 12' - 18'  
Fr 7' - 12'  
Neverin, den 25.07.03
  - Der feststehende Bestand wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1: vorliegt. Raumansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Neverin, den
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bebauungspläne mit Begründung der Bürger gegen die Entscheidung der Gemeindevertretung am 25.07.03. Das Ergebnis ist mitgelesen worden.  
Neverin, den 25.07.03
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), waren am 14.07.03 der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.07.03 bekanntgemacht.  
Neverin, den 25.07.03
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt.  
Neverin, den 18.11.03
  - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Bau- und Erhaltung archaischer Funde oder Befunde festzustellen, ist dies der Unteren Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen.  
Neverin, den 18.11.03

**Gemeinde Neverin**  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 4  
Eigenheime - An der Schule

3. Überarbeitung vom 25. Juli 2003 id.-Nr. 193

hochwertig