

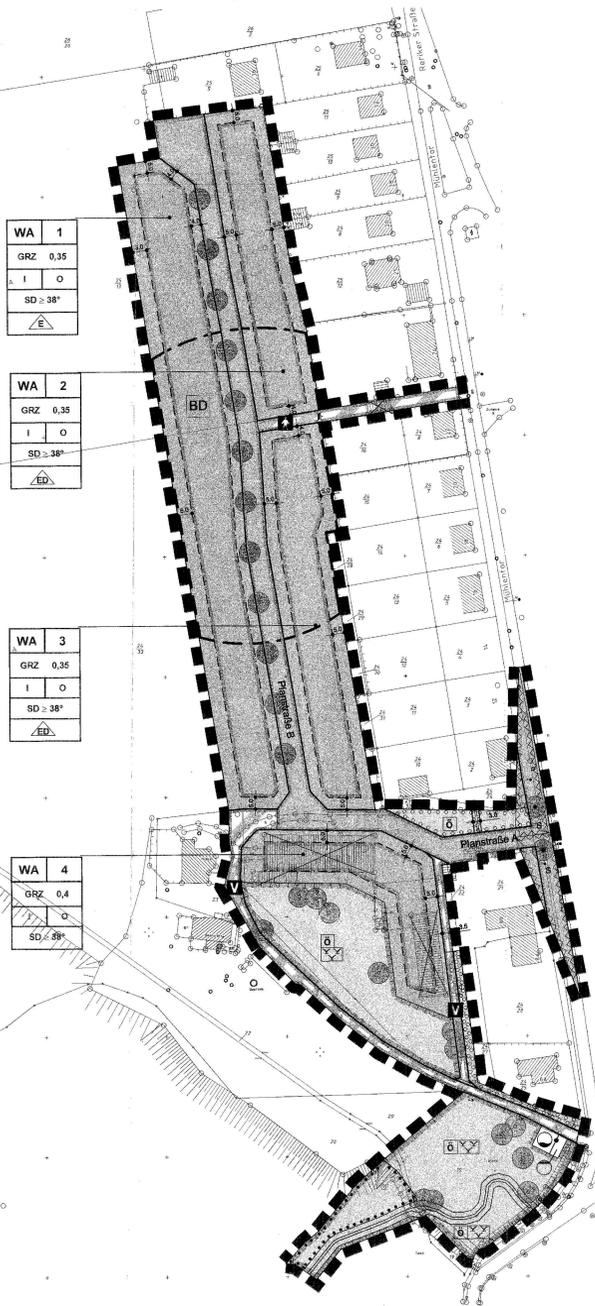
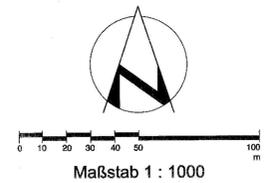
SATZUNG DER STADT NEUBUKOW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

FÜR DAS WOHNGEBIET "AN DER WINDMÜHLE", NÖRDLICH DER HOLLÄNDER WINDMÜHLE UND WESTLICH ENTLANG DER WOHNBEBAUUNG AN DER STRASSE MÜHLENTOR

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 56 der Landesbauordnung (L-BauO M-V) vom 26. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 816), geändert durch das Gesetz zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltschutzes (BLÜDerG) vom 27. April 1998 (GVBl. M-V S. 388), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 11. 11. 1998 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet "An der Windmühle" nördlich der Holländer Windmühle und westlich entlang der Wohnbebauung an der Straße Mühlenort, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



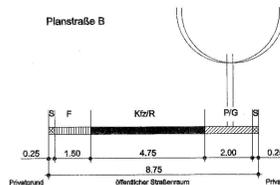
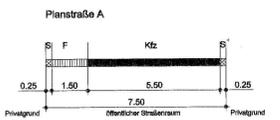
WA 1	1
GRZ	0,35
I	O
SD	> 38°
ED	

WA 2	2
GRZ	0,35
I	O
SD	> 38°
ED	

WA 3	3
GRZ	0,35
I	O
SD	> 38°
ED	

WA 4	4
GRZ	0,4
I	O
SD	> 38°
ED	

empfohlene Straßenquerschnitte M 1 : 100
Angaben in Meter



Kfz = Kraftfahrzeuge
F = Fußgänger
PIG = Parken und Grün im Wechsel
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)
R = Radfahrer

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 24. 01. 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 53).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SD > 38° Satteldach, Dachneigung größer gleich 38°

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken

Pumpstation

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

naturnahe Grünfläche

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenden Flächen zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 242, 2410, 2424 und 2427, Flur 3, Gemarkung Neubukow

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

II. KENNZEICHNUNGEN

2 Nummer des Baugebietes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

Bemaßung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BD Fläche mit bekannten Bodendenkmälen

TEIL B

In Erläuterung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude;

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe;

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig. Im Baufeld 4 sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2. Stellung baulicher Anlagen

Hauptgebäude sind mit der Färsrichtung parallel oder rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

3. Nebenanlagen

Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von solchen für die Kleintierhaltung zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Baufeld 4 sind Stellplätze und Garagen bzw. Carports außerhalb der Baugrenze zu benachbarten öffentlichen Grünflächen hin unzulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke)

Sichtdreiecke sind von jeder sich hindernisbringenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung in einer Höhe von 2,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz von mindestens 2,60 m Höhe.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechsellagernden Vegetation zu bepflanzen.

Verkehrsfreiheiten der Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgängerbereich“ sowie Pkw - Stellplätze und Wege innerhalb von Grünflächen sind aus verkehrsfähigen Materialien herzustellen.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sind als naturnahe Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ südlich des Zufahrtsweges zur Mühle wird eine Fischtrappe angelegt.

6. Grünordnung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erlangung der Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 10,00 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3,00 m sind zulässig. Für die Bepflanzung wird die Art Stiel-Eiche (Quercus robur) festgesetzt.

Als Mindestqualität für die Straßenbaumbepflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, vorgeschrieben. Bei Baumpflanzungen im Straßenraum ist bei Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die in Teil A Planzeichnung mit einem Pflanzgebot belegte Fläche nördlich der Planstraße A ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der Straße ist die Anlage eines maximal 2,00 m breiten Streifens mit Landschaftsrauten zulässig. Auf der in Teil A Planzeichnung mit einem Pflanzgebot belegten Fläche östlich von Baufeld 4 ist eine freiwachsende Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sind Einzelbäume und Baumgruppen gemäß Planzeichnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Restflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2,00 m mit heimischen standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Schmale Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großblütiger Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Pflanzungen im Pflanzgebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Korleihen wird, mit Ausnahme der Kiefer ausgeschlossen. Für die Pflanzgebot im Pflanzgebiet gelten folgende Mindestpflanzqualitäten (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen):

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe

Sträucher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm

Pflanzenliste

Baumarten

Stiel - Eiche

Trauben - Eiche

Winter - Linde

Spitz - Ahorn

Vogelkirsche

Schwedische Mehlbeere

Eberesche

Strauschanten

Roter Hartriegel

Scheldorn

Pflaumenblüten

Hassel

Schneeball

Wein-Rose

Kornelkirsche

Sal - Weide

Quercus robur

Quercus petraea

Tilia cordata

Acer glaberrimum

Prunus avium

Sorbus intermedia

Sorbus aucuparia

Cornus sanguinea

Prunus spinosa

Crataegus virgata

Eoanonymus europaeus

Corylus avellana

Viburnum opulus

Rosa rubiginosa

Cornus mas

Salix caprea

7. Gestalterische Festsetzungen

In allen Bauwerken wird für die Hauptdachfläche der Dachneigung größer gleich 38 Grad festgesetzt. Die Dächer sind in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit einzudecken. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichte werden. Einzel- und Doppelhäuser sind in gleicher Art und gleicher Farbe einzudecken. Die Fassaden der Doppelhäuser sind aus gleichem Material und gleicher Farbe herzustellen. Für die Fassadengestaltung ist helltönliger Putz bzw. Anstrich zulässig. Für Gliederungen und Gestaltungszwecke kann Klinker in Rottönen oder Holz als ortsbliche Baustoff verwendet werden. Eine Verkleinerung ist zulässig. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Reflektierende Materialien bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig. Je Grundstück sind maximal 2 Garagen zulässig. Garagen sind in der Materialwahl der jeweiligen Hauptkörpers anzupassen.

Ein Mindestabstand von 3,00 m von Garagen zu den Planstraßen darf nicht unterschritten werden.

In öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Bordsteine).

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus Holz oder Hecken dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Hinweise:

A In gekennzeichneten Bereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M - V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Während der Erdarbeiten Funde von archäologischen Bodendenkmalen neu entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M - V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauauftrags des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie - abartiger Geruch, - anomale Färbung, - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, - Ausgasungen, - Reste alter Abfallabgaben (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW/AbfG.

C Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung Teßmannsdorf. Es sind die Verbot- und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43 850 / 02 vom April 1993 sowie des DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 901 vom Februar 1976, zu berücksichtigen. Insbesondere ist das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 des DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 901 zu vermeiden. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) der unter Wasserbebauung anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 01. 12. 1993. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28. 12. 1993 bis zum 28. 01. 1994 erfolgt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. 03. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat am 04. 03. 1998 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24. 03. 1998 bis zum 24. 04. 1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan am 17. 03. 1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 10. Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

7. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02. 06. 1998 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10. 06. 1998 gebilligt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Döberan am 15. 07. 1998 angezeigt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

10. Wegen einer Verletzung der Rechtsvorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02. 06. 1998 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10. 06. 1998 gebilligt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. 11. 1998 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 11. 11. 1998 gebilligt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landrat des Landkreises Bad Döberan am 25. 11. 1998 erneut angezeigt.

Neubukow, 17. 11. 1998 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

13. Die Maßgaben wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 19. 01. 1999 erfüllt.

Neubukow, 19. 01. 1999 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

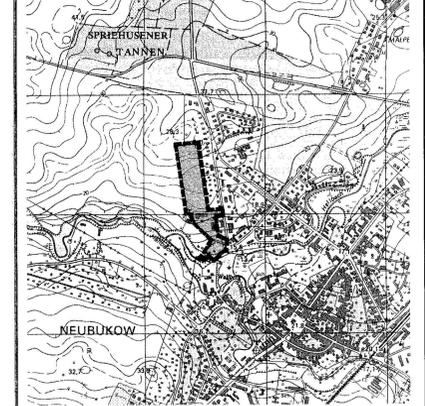
14. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Neubukow, 19. 01. 1999 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

15. Der Beschluss 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 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Döberan ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19. 01. 1999 in Kraft getreten.

Neubukow, 19. 01. 1999 (Siegelabdruck) Doll Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Neubukow
Landkreis Bad Döberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 8

für das Wohngebiet "An der Windmühle", nördlich der Holländer Windmühle und westlich entlang der Wohnbebauung an der Straße Mühlenort

Neubukow, November 1998 Doll Bürgermeister

Kartengrundlage: Vermessungs- und Ingenieurbüro Marita Schmitt 180209 Bad Döberan Tel.: 038203/5060 Fax: 038203/5066

Architekt- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock Projektleiter für Freiraumplanung, Bebauungspläne und Naturplanung Dr.-Ing. Frank Mohr Architekt (DBA) & Stadtplaner SRL & DBL AK M-V 51415-91-1d Rostock-Boitzow, Architekt für Stadtplanung U. Schmidt Tel. 0382 88-24 Böcker-Lorenzweg 01b, 18055 Rostock, Tel. 240054, Fax: 240011

Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltschutz Goethestraße 17, 18065 Rostock, Tel.: 0381 - 49 099 82 Fax: 49 099 83