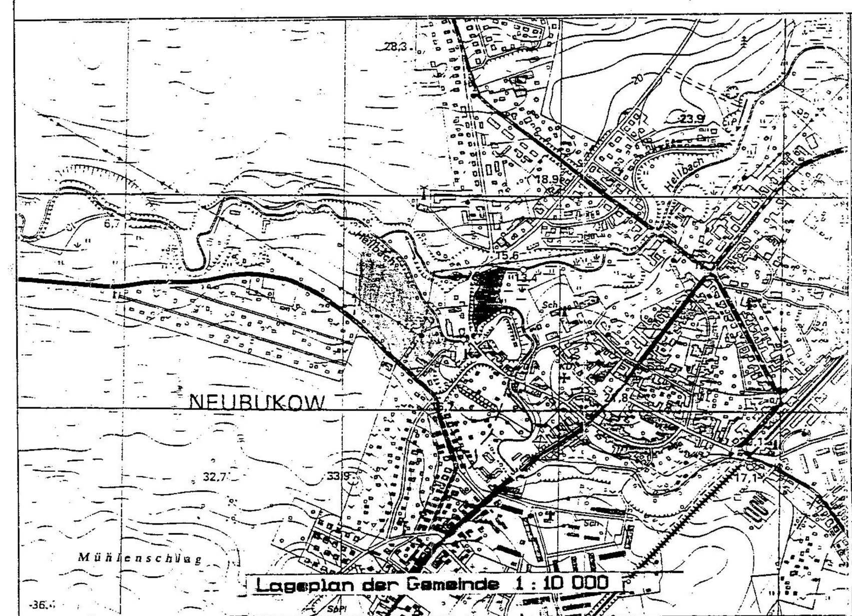
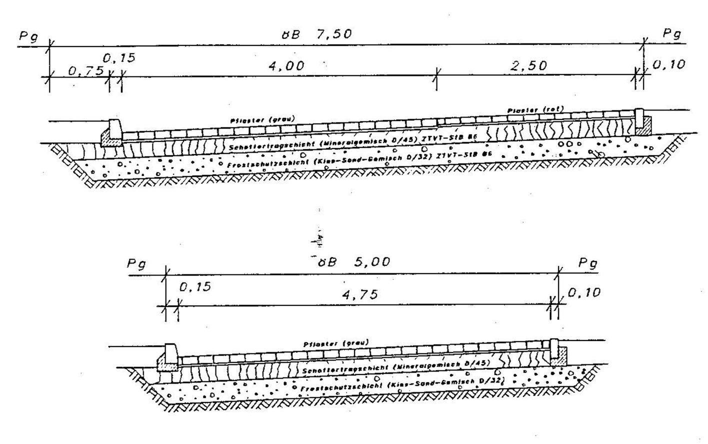
SATZUNG DER STADT NEUBUKOW ÜBER DEN VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS WOHNGEBIET "AM MÜHLENBACH"

ÖSTLICH DER BUSCHMÜHLER CHAUSSEE

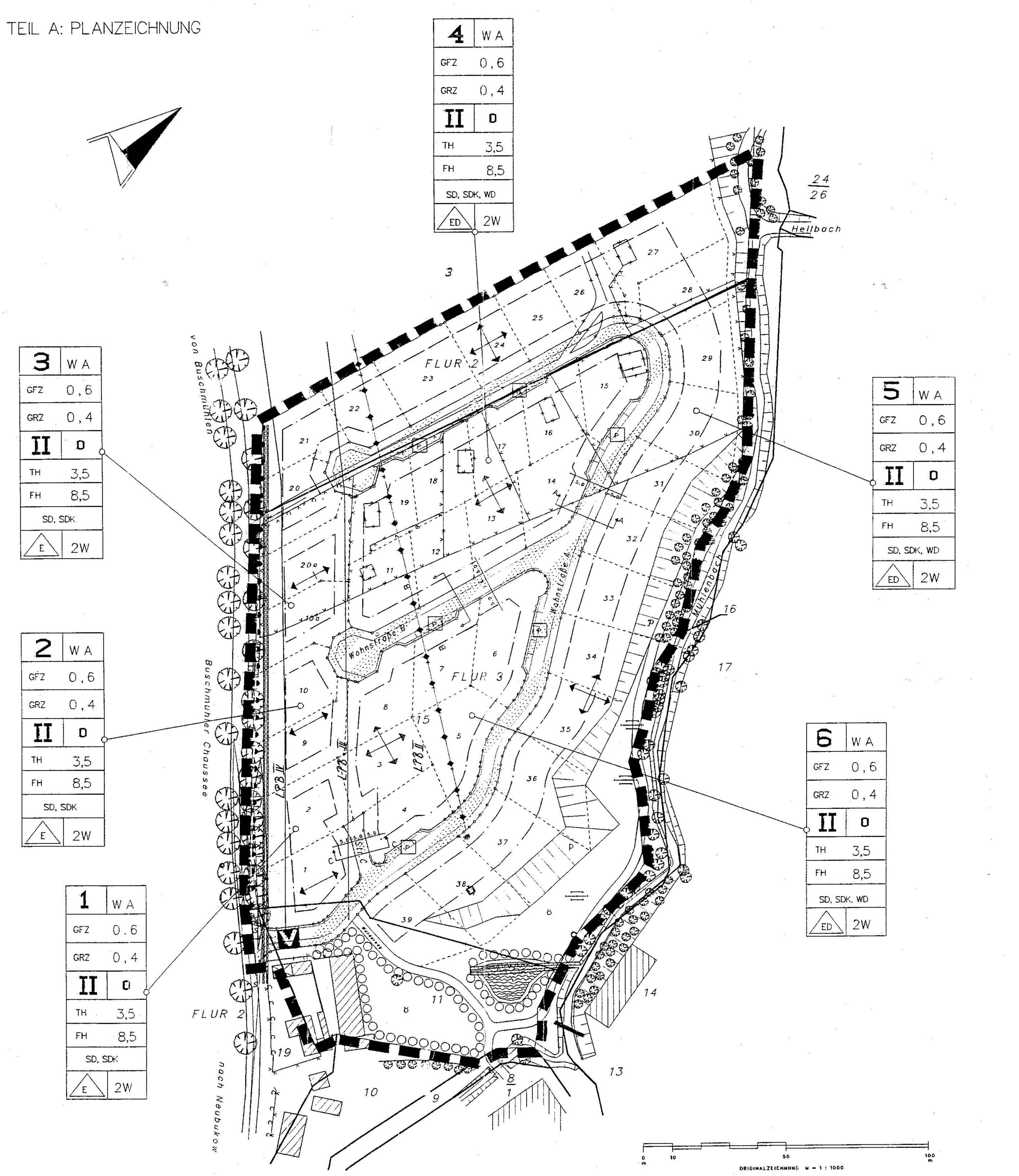
Aufgrund des §246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466), sowie nach §83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl.I Nr. 50 S.929), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.12.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet am Mühlenbach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



STRASSENQUERSCHNITTE



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB–, §1 –§11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO–,in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990)

2 W — Beschränkung der Zahl der Wohnungen: 2 Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- (0,6) — Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0,5
- 0.4 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse z.B. II i.D.
- 8,5 — Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzenden Gehweg in m
- 3,5 — Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzenden Gehweg in m

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach — SDK Krüppelwalmdach — WD Walmdach
- Baugrenze
- Leitungsrecht für Wasserleitung, Grunddienstbarkeit

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkplätze
- S — Sichtdreieck

VERSORGUNGSLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- vorh. oberirdische E-Leitung die künftig entfällt

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

- Grünflächen
- p — private Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen

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

Zweckbestimmung:

- Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

nachrichtlich gemäß Lärmschutzgutachten übernommen

- LPB IV — Lärmpegelbereich IV
- LPB III — Lärmpegelbereich III
- LPB II — Lärmpegelbereich II

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VE – Planes (§ 246a BauGB)
- Firstrichtungen
- Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN

- 1 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 11 — Flurstücksbezeichnung
- 5.0 — Bemaßung (z.B. 5,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- 11 — Parzellennummer, z.B.: Nr.11

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die in §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm – gemessen von der Fahrbahnoberkante – freizuhalten (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

2a. Die Fassaden der Häuser müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III genügen. Das resultierende min. Schalldämmaß der Außenbauteile ≤ 35 db Einschalige Außenwände u. Dächer müssen eine Masse von 100kg/m2 aufweisen. Für mehrschalige Bauteile ist die DIN4109 zu beachten. Für LPB III ist ein Nachweis für das erf. Schalldämmaß der Fenster zu erbringen. Ein Anspruch auf Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel zur Nachtzeit bei geöffneten Fenstern besteht nicht.

maßgebliche	LPB II	LPB III	LPB IV
Außenlärmpegel in dB(A)	56 – 60	61 – 65	66 – 70
erf.R' w,res	30 dB	35 dB	40 dB

2b. Gemäß BNatSchG wird eine Pflanzung auf dem Flurstück 95/1 teilw., der Flur 3, der Gemarkung Neubukow gemäß landschaftsgärtnerischer Begleitplan außerhalb der Umringsgrenze des VE – Plangebietes zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 14490 WE innerhalb des VE – Plangebietes notwendig. Herstellung von 7940 Werteinheiten Ausgleichspflanzung auf den heutigen Grundflächen des Flurstückes 95/1, Flur 3.

2c. Der Zweckverband "Kühlung" erhält Leitungsrecht u. eine Grunddienstbarkeit für die vorh. Wasserleitung DN250 auf den zukünftigen Grundstücken 1,2,9,10,10a,20a,20 und 21.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

3. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 25° bis 45° festgesetzt.

4. Die Steildächer sind mit Dachziegeln / Dachpfannen einheitlich je Baugebiet in roter oder rotbrauner Farbe zu decken.

5. Außenwände der Erdgeschosse der Wohngebäude sind in roter oder weißer Farbe auszuführen.

6. Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.

7. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.

7a. Erdgeschoßfußbodenhöhe ≤ 0.5 m über der Höhe der Erschließungsstraße

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

8. Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nadelbäume sind unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB)

9. Der Teich ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so gestalten, daß er Biotopcharakter annehmen kann.

10. Der in dem Plangeltungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu verhindern.

11. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m2 ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

12. Für die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 95/1 der Flur 3 gilt der Pflanzplan im LPB zum VE – Plan Nr.6 " Am Mühlenbach ".
Die Uferlinie des Teiches, bzw. der Böschungskante des Hellbaches sollte mit Salix cinerea bepflanzt werden. Im Anschluß daran sind Aluns glutinosa und Fraxinus excelsior zu pflanzen. Am Wallberg bzw. Sportplatz ist die Pflanzung von Prunus padus, Viburaum obulus und Crataegus monogyna vorzusetzen.

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Boden- und Denkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2- Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

1. Änderung

1. Die Firstrichtung der Bauparzellen 5, 6, 14 und 15 der Baufelder Nr. 4 und Nr. 6 wird dahingehend verändert, daß diese parallel oder rechtwinklig zur Planstraße "A" verläuft.
2. Die Festlegung der höhenmäßigen Einordnung für die Bauparzellen 6, 7, 8, 11, 12, 13 und 14 der Baufelder Nr. 4 und Nr. 6 bis entlang der Planstraße "B" gelegen, wird dahingehend geändert, daß für die vorgenannten Bauparzellen die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 1,0 m über Oberkante Straße festgelegt wird.

Bearbeitungsstand : APRIL 1996

Planverfasser : St. Haisel
Bauleitplanung:

ingenieurgesellschaft nord für bauwesen u. vermessung **ign**
Schweriner Straße 11 – 23966 Wismar
Tel. u Fax 03841/614546 Funktel. 0161/1446185 u 1423024

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.2.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 5.3.93 bis zum 13.4.93 erfolgt.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... 93 durchgeführt worden.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.3.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.3.93 den Entwurf des Vorhabens- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13.4.94 bis zum 27.4.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, in der Zeit vom 6.4.93 bis zum 28.4.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.12.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Flur 2 1:2998
Flur 3 1:2000

Bad Doberan, den 17.12.93 — Kataster - Vermessungsamt, 18209 Bad Doberan (Stempel des KVG - Amtes) — Im Auftrag (Unterschrift)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 1.12.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, den 8.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 1.12.93 von der Stadtverordnetenversammlung, als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1.12.93 gebilligt.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9.1. Aus formellen Gründen haben die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 14.2.94 bis zum 28.2.94 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 2 Abs.3 i.V.m. § 19 Abs.1 BauGB – Maßnahmen G erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jederman schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 7.2.94 bis zum 14.2.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9.2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.2.94 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9.3. Bei erneuter öffentlicher Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Neubukow, den 11.3.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Vorhaben-und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 14.4.94 Az: II 803 – 13013220 (V6) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Neubukow, 7.6.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1.6.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.6.94 Az: II 803– 13013220 (V6) bestätigt.

Neubukow, 26.7.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

12. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neubukow, 26.7.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 8.7.94 bis zum 25.7.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.7.94 in Kraft getreten.

Neubukow, 26.7.94 (Siegelabdruck) Bürgermeister

14. Die Stadtvertreter haben am 8. März 1995 die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

15. Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.5.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

16. Die von der Änderung berührten Bürger (Eigentümer/Erwerber) sind mit Schreiben vom 20. April 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Außerdem fand am 25. 4. 1995 eine Beteiligungsversammlung für die betroffenen Bürger (Eigentümer/Erwerber) statt.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

17. Die Stadtvertreter haben die vorgebrachten Bedenken am 1. 2. 1996 geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

18. Die vereinfachte 1. Änderung des VE-Planes wurde am 1. 2. 1996 von den Stadtvertretern als Satzung beschlossen.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

19. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom ... 1996, AZ LI/61/2/010 13051047 VE-1. Ä. genehmigt.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

20. Der geänderte Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

21. Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 am 17. 7. 1996 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls auf die Geltendmachung eines Verstoßes gegen Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 5 Abs. 5 KV-MV hingewiesen.

Die geänderte Satzung ist am 17. 7. 1996 in Kraft getreten.

Neubukow, 9.9.96 Siegel Bürgermeister

STADT NEUBUKOW
Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg – Vorpommern

VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.6

Wohngebiet " Am Mühlenbach "
östlich der Buschmühler Chaussee

Neubukow, den 9.9.96 Bürgermeister