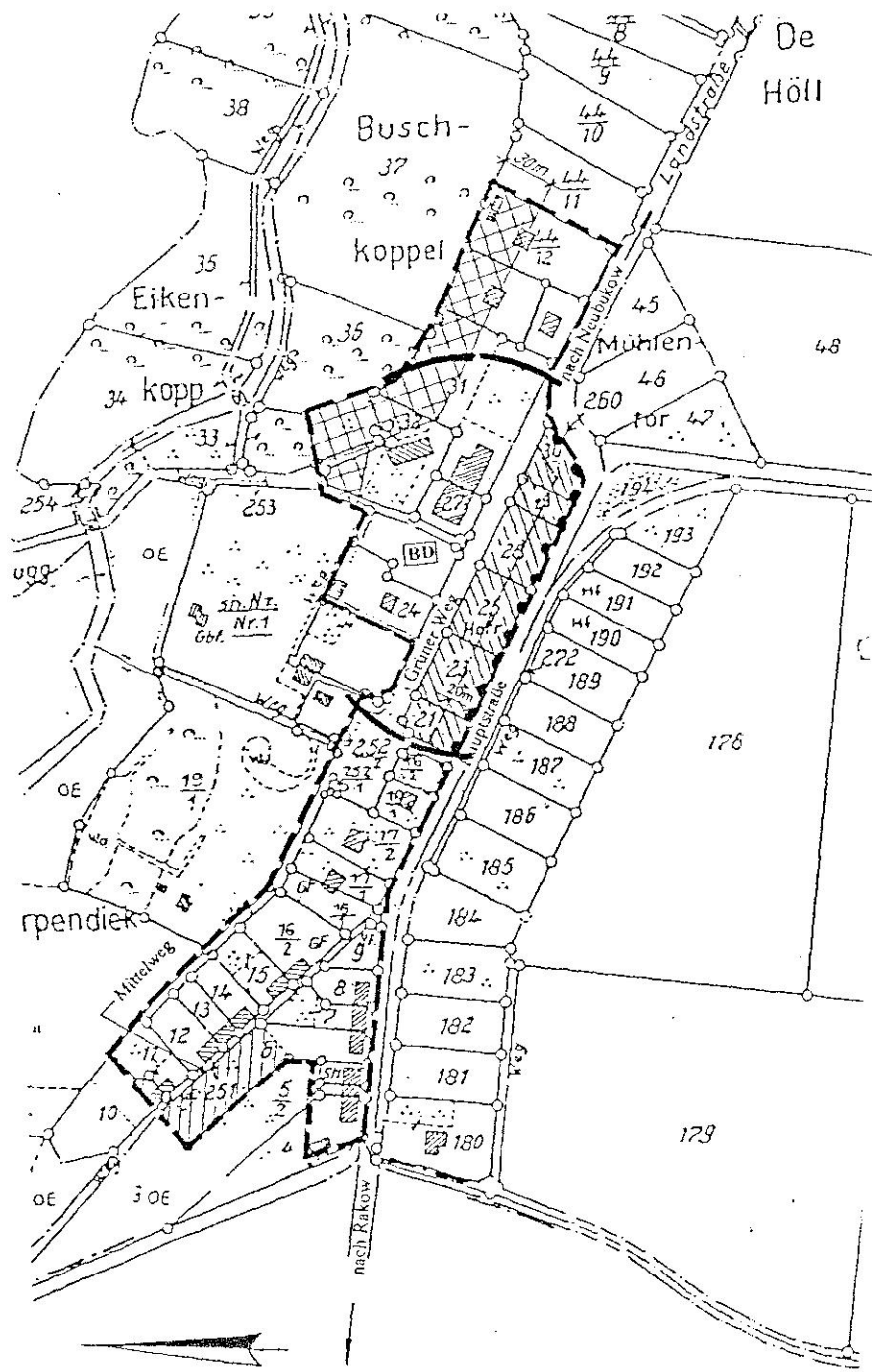




Teil-A Planzeichnung

Planzeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Innenbereich nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.1 (Klarstellung)
- Innenbereich nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.3 (Abrundung)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Bereich der von der Bebauung freizuhalten ist (§20 L-WaldG M-V)
- Baugrenze
- Fläche mit bekannten Bodendenkmalen (nachrichtliche Übernahme)

TEIL – B TEXT

Satzung der Stadt Neubukow für den Ortsteil Buschmühlen

1. Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

2. Abrundung des Gebietes unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414) wird mit Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.12.2006 folgende Satzung für den Ortsteil Buschmühlen erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung Teil - A dargestellt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 34 Abs.1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung wird eingeschossige Bebauung mit Dachgeschossausbau zugelassen. Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden sind zulässig.

§ 3 Kompensationsmaßnahmen

Auf den einbezogenen Flurstücken entlang der Landesstraße ist über die gesamte Breite des Flurstückes eine Bepflanzung als mindestens dreireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Heckenpflanzung ist mindestens in der Größe, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, auszuführen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00-1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden:

Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:
Weißdorn (Crateagus monogyna, Crataegus laevigata),
Strauch-Rosen (Rosa in Arten),
Stauch-Weiden (Salix in Arten),
Strauch-Hasel (Corylus avellana),
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),
Roter Hartriegel (Cornus sanguineum),
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
Stachelbeere (Ribes uva-cris

Flurstücke	Maßnahme Breite x Länge	Maßnahmen-Fläche in m²
Flurstück 21	Heckenanpflanzung, 5,0m x 21,0 m	105,00
Flurstück23	Heckenanpflanzung, 5,0 x 38,0 m	190,00
Flurstück25	Heckenanpflanzung, 5,0 x 38,0 m	190,00
Flurstück28	Heckenanpflanzung, 5,0 x 40,0 m	200,00
Flurstück 29	Heckenanpflanzung, 8,0 x 16,0 m	128,00
Flurstück 30	Heckenanpflanzung, 3,0 x 54,0 m	162,00

Auf dem Flurstück 6 ist eine 4,5m breite Heckenanpflanzung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze über die gesamte Breite des Flurstücks durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 – 1,25 m zu bemessen. Die Heckenpflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen. Für die Anpflanzung sind vorgeschulte Sträucher, Höhe 125-150 cm zu verwenden.
Die Arten für die Anpflanzung sind analog wie für die Abrundungsflächen entlang der Landesstraße zu wählen (s.o.).
Alternativ ist auf dem Flurstück 6 im nordwestlichen Teil des Flurstücks eine zusammenhängende 351 m² große Gehölzanpflanzung auszuführen.

§ 4 Abstandsregelungen

Bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Entlang der Grenzen zu den Waldflurstücken 33, 36 und 37, Flur 1, Gemarkung Buschmühlen ist ein Abstand von 30 m zur Waldfläche (§ 20 L-WaldG M-V) einzuhalten.

§ 5 Festsetzungen zum Schallschutz

Die Fassaden der Häuser auf den Abrundungsflächen (Flurstücke21, 23,25,28,29 und 30, Flur1, Gemarkung Buschmühlen) müssen den Anforderungen des Lärmelbereiches III genügen. Daraus resultiert das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens 35 db.

Einschalige Außenwände und Dächer müssen eine Masse von mind. 100 kg/m² aufweisen. Für mehrschalige Bauteile ist die DIN 4109 zu beachten. Für Lärmpegelbereich III ist ein Nachweis für das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster zu erbringen. Ein Anspruch auf Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel zur Nachtzeit bei geöffneten Fenstern besteht nicht.

Hinweise:

Im 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. Alle durch diese Maßnahmen anfallende Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs.5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 29.06.2005.

Neubukow, 14.12.2006
(Siegel) Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubukow, 14.12.2006
(Siegel) Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 07.12.2005 den Entwurf der Satzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neubukow, 14.12.2006
(Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2006 bis zum 03.02.2006 während der Dienststunden 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, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Neubukow am 16.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubukow, 14.12.2006
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neubukow, 14.12.2006
(Siegel) Bürgermeister

6. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.12.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2006 gebilligt.

Neubukow, 14.12.2006
(Siegel) Bürgermeister

7. Die Abrundungssatzung wurde am 05.07.2007 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Neubukow bekannt gemacht. Die Satzung ist am 20.12.2006 in Kraft getreten.

Neubukow, 05.07.2007
(Siegel) Bürgermeister

Stadt Neubukow Innenbereichssatzung mit Abrundungsflächen für den Ortsteil Buschmühlen

M 1:5000
Planungsstand 01.06.2006 (Satzung)