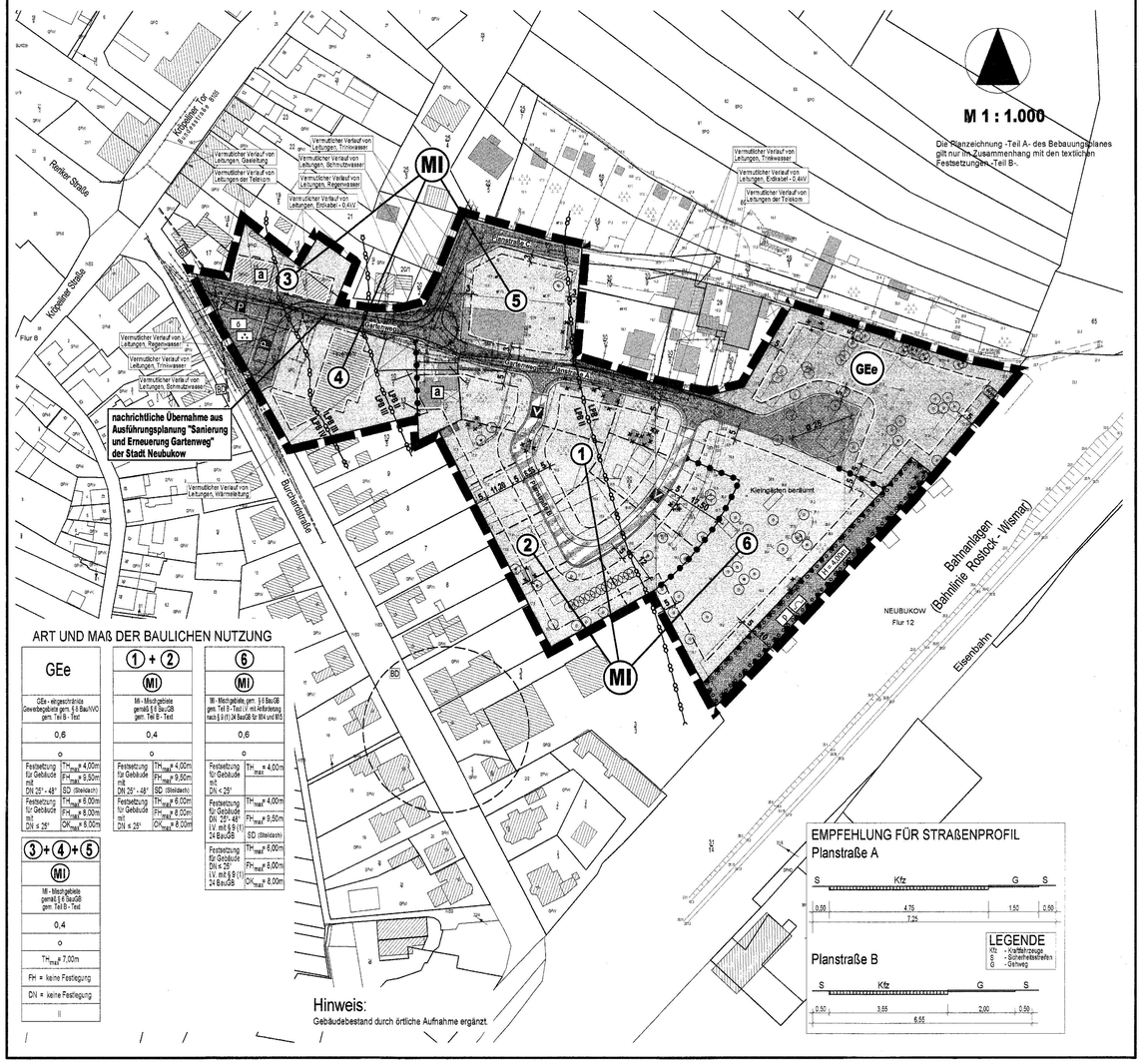
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEBIET „AM HENGSTENPLATZ“

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).




### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| GEe | 1 + 2 (MI) | 6 (MI) |
|---|---|---|
| GEe - eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO gem. Teil B - Text | MI - Mischgebiete gemäß § 6 BauGB gem. Teil B - Text | MI - Mischgebiete gem. § 6 BauGB gem. Teil B - Text i.V. mit Anforderung nach § 9 (1) 24 BauGB für WA und MI3 |
| 0,6 | 0,4 | 0,6 |
| o | o | o |
| Festsetzung für Gebäude mit DN 25° - 48°: $TH_{max}$ = 4,00m, $FH_{max}$ = 9,50m | Festsetzung für Gebäude mit DN 25° - 48°: $TH_{max}$ = 4,00m, $FH_{max}$ = 9,50m, SD (Steilkeh) | $TH_{max}$ = 4,00m max. |
| Festsetzung für Gebäude mit DN ≤ 25°: $TH_{max}$ = 6,00m, $FH_{max}$ = 8,00m, $OK_{max}$ = 8,00m | Festsetzung für Gebäude mit DN ≤ 25°: $TH_{max}$ = 6,00m, $FH_{max}$ = 8,00m, $OK_{max}$ = 8,00m | DN < 25°: $TH_{max}$ = 4,00m, $FH_{max}$ = 9,50m, IV mit § 9 (1) 24 BauGB; SD (Steilkeh) |
| 3 + 4 + 5 (MI) | | Festsetzung für Gebäude DN ≤ 25°, IV mit § 9 (1) 24 BauGB: $TH_{max}$ = 8,00m, $FH_{max}$ = 8,00m, $OK_{max}$ = 8,00m |
| MI - Mischgebiete gemäß § 6 BauGB gem. Teil B - Text | | |
| 0,4 | | |
| o | | |
| $TH_{max}$ = 7,00m | | |
| FH = keine Festlegung | | |
| DN = keine Festlegung | | |
| II | | |

### Hinweis:

Gebäudebestand durch örtliche Aufnahme ergänzt.




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (1) 1 BauGB |
| MI | Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) | |
| GEe | Eingeschränkte Gewerbegebiete, GEe (gem. § 8 BaNVO) | |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 (2) 1 BauGB |
| 0,4 | Grundflächenzahl, z.B. 0,4 | |
| $TH_{max}$ = 6,00m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| $FH_{max}$ = 8,00m | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| $OK_{max}$ = 8,00m | Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| II | Zahl der Vollgeschosse | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | Par. 9 (1) 2 BauGB<br>Par. 22 und 23 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | |
| a | Grundstücke, für die ausnahmsweise die abweichende Bauweise gilt, werden gesondert gekennzeichnet | |
| | Baugrenze | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 (1) 11 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche | |
| | Straßenbegleitgrün | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| | HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN | Par. 9 (1) 13 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 (1) 15 BauGB |
| | Grünfläche | |
| p ö | private / öffentliche Grünfläche | |
| | Schutzgrün auf Wall | |
| | Parkanlage | |
| | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN | Par. 9 (1) 25 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | Par. 9 (1) 25a BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEM DENKMALSCHUTZ | Par. 9 (6) BauGB<br>Par. 172 (1) BauGB |
| BD | Bereich mit Bodendenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen. | |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| 30.0 m | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | Par. 9 (1) 21 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | Par. 9 (1) 23 BauGB<br>Par. 9 (6) BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Neubukow | Par. 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | Par. 1 (4) BauNVO<br>Par. 16 (5) BauNVO |
| LPB I<br>LPB II | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B | Par. 9(1) 24 BauGB<br>Par. 1 (4) BauNVO<br>Par. 9 (6) BauGB |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | |
|---|---|
| 50 | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
| | vorhandene Gebäude |
| | vorhandener Zaun |
| | vorhandene Gehölzfläche / Baumbestand |
| - 21.8 | vorhandene Höhen in Meter üHN |
| | vorhandene Böschung |
| | künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude |
| 5 | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| SD | Bemaßung in Metern |
| DN 25°- 48° | Steildach |
| 1 | Dachneigung, z.B. zwischen 25° und 48° |
| H = 4,00m | Kennzeichnung der MI-Gebiete nach lf. Nr. |
| | Höhenbezug, z.B. H = 4,00m |
| | Sichtdreieck |

## TEIL B - TEXT

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER STADT NEUBUKOW FÜR DAS GEBIET "AM HENGSTENPLATZ"**

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

Innerhalb des Mischgebietes (bestehend aus den Teilbereichen 1, 2, 3, 4, 5 und 6) werden von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einzelne nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Die Gliederung des Mischgebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.
Die Gliederung des Mischgebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, wonach das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden darf. Dabei gilt, dass die Teilbereiche 1 und 2 dem Wohnen dienen, der Teilbereich 3 dem Wohnen sowie der Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden dient und die Teilbereiche 4, 5 und 6 vorzugsweise dem gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Gewerbe dienen.
Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 ist Folgendes geregelt:
- zulässig sind Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- ausnahmsweise zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO),
- unzulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) und
- unzulässig ist innerhalb dieser Bereiche die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb des Teilbereiches 3 ist Folgendes geregelt:
- zulässig sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO,
- unzulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) und
- unzulässig ist innerhalb dieses Bereiches die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

Für die Teilbereiche 4, 5 und 6 wird Folgendes geregelt:
- zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 7 BauNVO,
- unzulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 8 BauNVO (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO),
- ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO),
- unzulässig ist innerhalb dieser Bereiche die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO),
- unzulässig sind für den Teilbereich 6 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, hier Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die gemäß Anforderungskatalog für Mischgebiete nach § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb von Mischgebieten zulässig sind.
Unzulässig sind Nutzungen analog Teilbereich 6 (Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe).
- unzulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, hier Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

**2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

2.2 Ausnahmsweise ist für die im Bestand innerhalb der Gebiete der Teilbereiche 2 und 3 vorhandene Bebauung eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze heran zulässig. Für diese Grundstücke gilt die abweichende Bauweise. Die Grundstücke, für die ausnahmsweise die abweichende Bauweise im Bestand gilt, werden gesondert gekennzeichnet (durch Kennzeichnung des Bestandsgebäudes).

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite, die ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten darf, zulässig.

**4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (ausgenommen Einfriedungen für Müllbehälterstandorte) müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden.

**5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnhäusern in den Teilbereichen 1 und 2 wird auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

**6. BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherrn/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

**7. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf im Plangebiet maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahn, die der verkehrlichen Anbindung des betroffenen Grundstücks dient.
Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

### II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

**1. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschoßzone sowie an Zäunen zulässig.

**2. ABFALLBEHÄLTER**

Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches im Vorgartenbereich, Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzeilen zum umschließen.

**3. BUßGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.2 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann bei solch einem Verstoß gemäß Rechtsgrundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit Bußgeld geahndet werden.

### III. FESTSETZUNGEN FÜR GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr.16, Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ANPFLANZUNG VON EINZELGEHÖLZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für Anpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes die nachfolgend genannten Gehölze der Pflanzliste zu verwenden. Auch auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün auf Wall sind die Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:

| | |
|---|---|
| Bäume 1. Ordnung- | Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm, |
| Bäume 2. Ordnung- | Heister, Höhe 175/200cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20cm. |
| Obstbäume- | Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm. |
| Sträucher- | 125/150 cm. |
| **Bäume 1. Ordnung:** | Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer Linde (Tilia platyphyllos), Weiden in Arten und Sorten (Salix alba), Rot-Buche (Fagus sylvatica) |
| **Bäume 2. Ordnung** | Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa) Schwedische Mehlbere (Sorbus Intermedia), Bruch-Weide (Salix fragilis), Rot-Dorn (Crataegus laevigata ' Paul's Scarlet'), |
| **Obstbäume,** alter Sorten | Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner", „Prinzenapfel", Birne (Pyrus), z.B. "Augustbirne", „Graf Moltke", Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer", „Kassens Frühe Herzkirsche". |
| **Sträucher** | Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Brombeere (Rubus fruticosus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.). |

**2. BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz der potentiell, vorkommenden Brutvögel ist der Beginn von Baumaßnahmen, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### IV. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Schallschutzwall mit einer Länge von 125,00 m und einer Höhe von 4,00 m über Gelände zu errichten (gemäß schalltechnischer Untersuchung).

2. Die Grundrisse zulässiger Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Teilbereich 6 sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich und der Raumnutzung entsprechend der nachfolgenden Festsetzung in der Tabelle zu realisieren:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

| Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthalts-räume und Wohnräume | Büroräume[1] und Ähnliches |
| I | bis 55 | 35 | 30 | | |
| II | 56 - 60 | 35 | 30 | 30 | |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 | |
| IV | 55 - 70 | 45 | 40 | 35 | |

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109[1] ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

[1] Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Amt Neubukow - Satzhaft, Bauamt, Panzower Landweg 1, 18233 Neubukow eingesehen werden.

### V. HINWEISE

**1. BODENDENKMALPFLEGE**

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat mitgeteilt, dass Bodendenkmale in der Umgebung vorhanden sind bzw. dass das Bodendenkmal im westlichen Bereich der Burchardstraße das Plangebiet berührt. Für das Innerhalb der Planzeichnung gekennzeichnete Bodendenkmal gilt, dass dessen 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 anfallenden 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.

**2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**4. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS**

Durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan wurde mitgeteilt, dass keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt sind.
Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Bad Doberan als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWAbfG) verpflichtet.

**5. MUNITIONSFUNDE**

Das Landesamt für Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Kampfmittel vorliegen.
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Die Empfehlung des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, die Kampfmittelfreiheit im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung der Grundstücke zu sichern, wird im Zuge der Detailplanung beachtet.

**6. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrwAbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrWAbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

**7. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Rostock, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

**8. ENERGIEKONZEPTE**

Durch die Stadt Neubukow ist der Anschluss an das System der Fernwärme vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch beachtlich, dass eine Versorgung von der Stadtwerke Neubukow GmbH mit Fernwärme nicht vorgesehen ist. Als Alternative oder als Ergänzung können auch andere Formen der regenerativen Energiegewinnung genutzt werden.

**9. LAGE- UND HÖHENPUNKTE**

Das Landesamt für innere Verwaltung hat mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Bei weiteren Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte in M-V zu beachten.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.10.08. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtl. Bekanntmachungsblatt am 13.10.08 erfolgt.
Neubukow, den 29.03.13 (Siegel) Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 18.09.2012 beschlossen, das Verfahren gemäß § 13a BauGB weiterzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtl. Bekanntmachungsblatt am 22.10.09 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen und der zugehörigen Begründung in der Stadt Neubukow während der Dienstzeiten vom 00.00.00 bis zum 00.00.00 durchgeführt worden. Diese ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtl. Bekanntmachungsblatt am 22.09.09 erfolgt.
Neubukow, den 29.03.2013 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Neubukow, den 29.03.2013 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 00.00.00 über die Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Neubukow, den 29.03.2013 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat am 07.07.10 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 10 und der zugehörigen Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neubukow, den 29.03.2013 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.09.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neubukow, den 29.03.2013 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.09.2010 bis zum 12.10.2010 während der Dienststunden in der Stadt Neubukow nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Neubukow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Neubukow, den 29.03.2013 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 26.09.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fluriarte im Maßstab 1 : 500 vorliegt