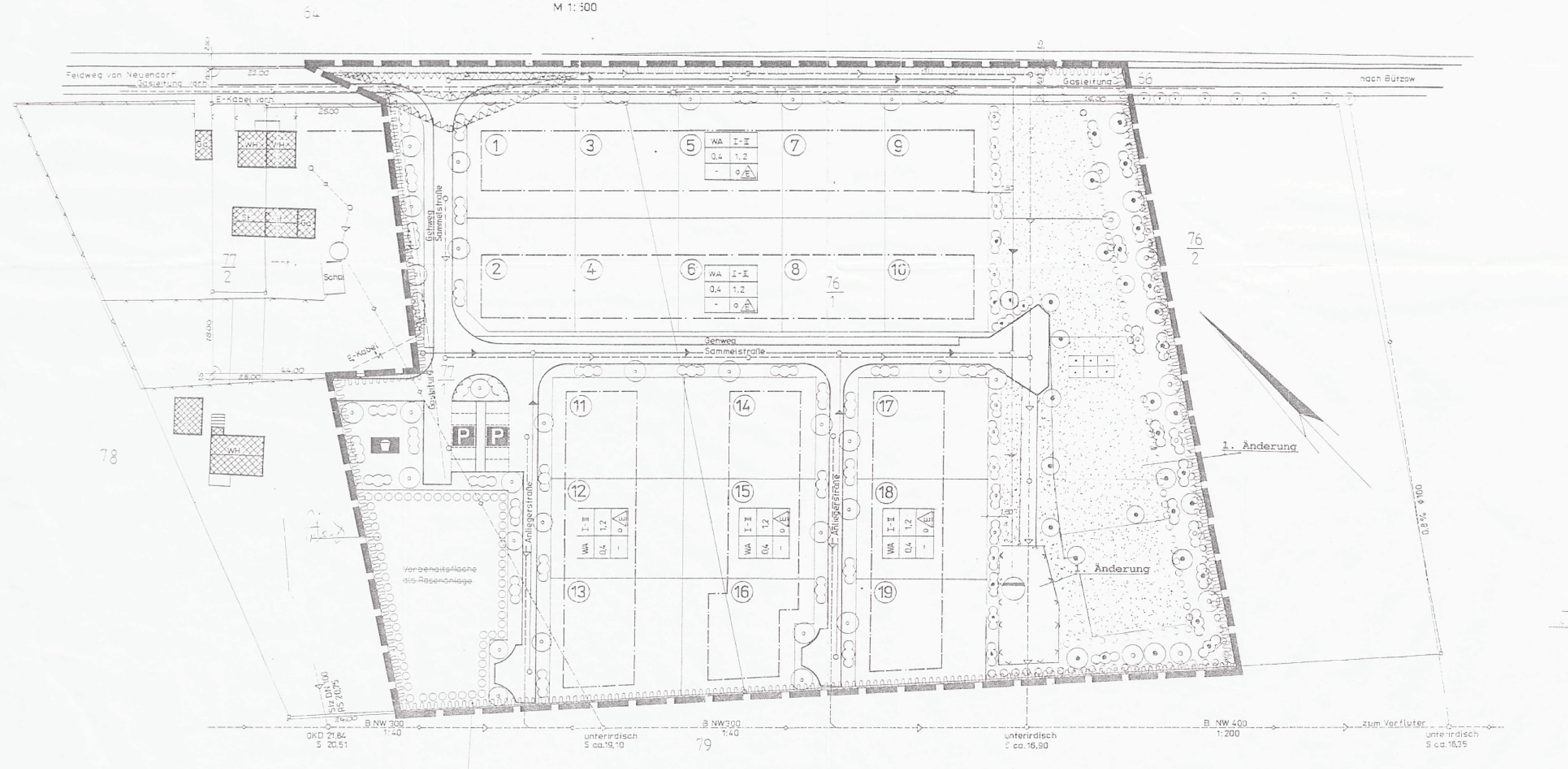
Bebauungsplan Eigenheimsiedlung Neuendorf Nr. 1 — 1. ÄNDERUNG

Am Feldweg nach Bützow

Teil A: Planzeichnung

M 1:500



PLANUNGSGRUNDLAGE DES B-PLANES
Flurkartenauszug vom 02.01.91, Gemarkung Neuendorf
Flur 1, Maßstab 1:3840, vergrößert,
sowie Bestandsvermessungsplan v. 07.93
der Norobau GmbH Bützow
als örtliche Vermessung

Vervielfältigungsgenehmigung
Nr. 290/95 erteilt am 16.10.1995
vom Kataster- und Vermessungsamt
für den B - Plan Nr.1 / Neuendorf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am. 23.09.1990.

1.ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(siehe auch textliche Festsetzung)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2.MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — Grundflächenzahl–GRZ–als Höchstmaß
1,2 — Geschoßflächenzahl–GFZ–als Höchstmaß
I-II — Zahl der Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoß entsprechend §2 der BauO wenn =2/3 Grundfläche eine lichte Höhe von 2.30m aufweist

3.BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o E — offene Bebauung, nur Einzelhäuser zulässig
FbH — OK Erdgeschoßfußboden 0,50m über OK Straße/Gehweg als Höchstgrenze
Baulinie festgesetzt als Fluchtbebauung am Feldweg nach Bützow
Baugrenze

4.VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Fuß–und Radwege

5.MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 BauGB)

Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Anpflanzung von Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen
Kleingarten
Grünflächen
Erhaltung von Bäumen

6.SONSTIGE PLANZEICHEN

NR. — Grundstück Nr.1–19
Spielanlagen
Abwasserbehandlung Biologische Kläranlage für 80E
Öffentliche Parkflächen
Sichtdreieck (s. auch textl. Festsetzungen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

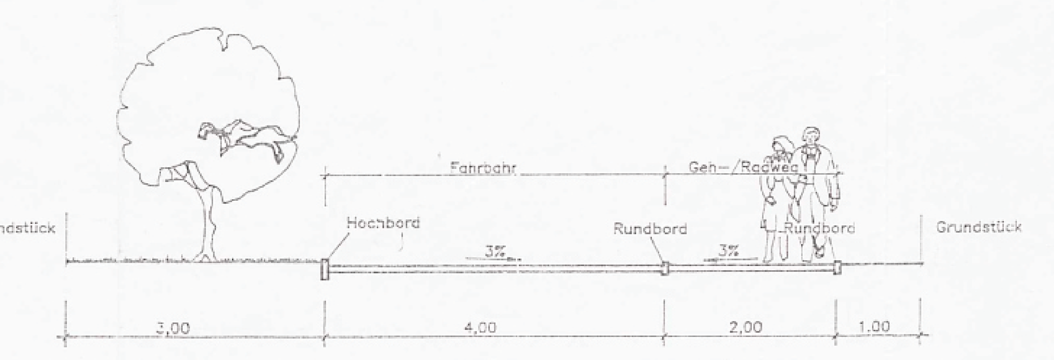
7.NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

vorh. Vorflutleitung unterirdisch
Regenwasserleitung Pfeil in Fließrichtung neu
Schmutzwasserleitung Pfeil in Fließrichtung neu

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzzone III

Straßenquerschnitt Sammelstraße



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt Teile des Flurstücks 66, 76/1 und 77/1 von der Flur der Gemarkung Neuendorf mit einer Fläche von ca. 1,5ha. Das Satzungsgebiet ist in der Planzeichnung (Teil A), das Bestandteil der Satzung ist, dargestellt.

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
1.1 zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.2 nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten

2. Nebenanlagen: § 14 Bau NVO
2.1 zulässig sind:
- Anlagen im Sinne des Abs. 1 und 2

2.2 nicht zulässig sind:
- Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge

1. Änderung — wird ergänzt gem. Schreiben vom 21.07.04 vom Land-Kreis

3 Zusätzliche Flächen als Restflächen des Flurstücks 76.1, südöstlich der Abgrenzungslinie bis zum Anpflanzungsstreifen, können als Gartenland genutzt werden. Nebengebäude auch zur Kleintierhaltung bis 24 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von 3,50 m sind gestattet. Die 5 Bäume (Linden), die auf den privaten Flächen als Ausgleichspflanzung vorh. sind, sind von den Eigentümern der Grundstücke zu erhalten.

TEIL C:

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

Nr.1 Höhenmäßige Einordnung der Häuser
--Das Baugelände weist eine Höhendifferenz von ca. 4,00 m aus. Aus diesem Grunde wird eine Einordnung der Häuser mit = 0,50 m OK Erdgeschoßfußboden über neue OK Straße erforderlich.

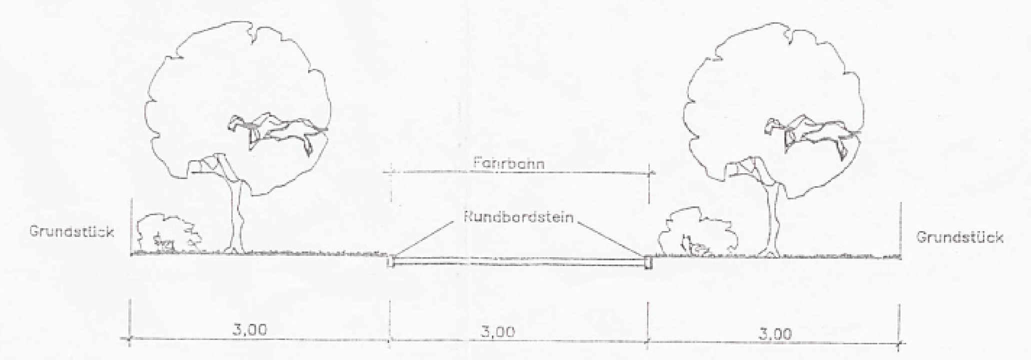
Nr.2 Lage der Häuser
--Die Einzelhäuser sind innerhalb der Baugrenzen einzuordnen. Dabei ist eine giebel– oder längsseitige Anordnung zur Straße möglich. Die giebelseitige Einordnung erfordert eine Ausbildung des Daches als Walm– oder Krüppelwalmdach, damit immer eine Dachfläche zur Straße angeordnet wird.
--Aus Solarzellen oder ähnlichen zur Sonnenenergienutzung bestimmten Anlagen (auch nur in Teilen) sind nur zulässig, wenn sie dem Dachdeckungsmaterial farblich entsprechen.
--Dachgauben und verglaste Erker sind bis 1/3 der Dachflächenbreite zulässig.
--Als Fassadenmaterial ist rotes und rotbuntes Ziegelmauerwerk oder Strukturputz in hellen weißbeigen oder weißgrauen Farbtönen zulässig. Holzverkleidungen des Giebeldreiecks und sonstiger kleinteiliger Flächen sowie Fachwerkfassaden sind ebenfalls zulässig.

Nr.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 Bau GB — 1. Änderung
--Von der Bebauung freizuhalten sind die Flächen ~~außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Grundstücke sowie die Sichtdreiecke~~ im Straßenkreuzungsbereich.
Im Bereich der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante möglich.

1. Änderung — entfällt gem. Schreiben vom 21.07.04 vom Land-Kreis

~~Nr.3a Zusätzliche Flächen als Restflächen des Flurstücks 76.1, südöstlich der Abgrenzungslinie bis zum Anpflanzungsstreifen, können als Gartenland genutzt werden. Nebengebäude auch zur Kleintierhaltung bis 24 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von 3,5 m sind gestattet. Die Bäume (Linden), die auf den privaten Flächen als Ausgleichspflanzung vorh. sind, sind von den Eigentümern der Grundstücke zu erhalten.~~

Straßenquerschnitt Anliegerstraße



Nr.4 Anpflanzungsgebot
–Entlang der öffentlichen Sammel– und Anliegerstraßen besteht Anpflanzungsgebot. Ebenso im Bereich der vollbiologischen Kläranlage für 80 Einwohnerwerte.

a) Baumbepflanzungen an den Anlieger– und Sammelstraßen:
Ein– und zweiseitige Reihenbepflanzung mit gleichzeitiger Beschattung der Spielanlagen.
Baumarten: Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Titila cordata
Pflanzabstand: 10–15 m
Pflanzmaterial: Hochstämme, StU 14–16 cm
Zwischen den Bäumen nur Straßenbegleitgrün aus einheimischen Gehölzen.

1. Änderung

b) Gehölzstreifen als Hecke gestaltet an der Süd-- Westseite des Bebauungsgebietes als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen: Breite 13,0 m, Wachstumshöhe bis 4,0 m, Pflanzbedarf 1 Stück/m² und Süd - Ostseite in 8,0 m Breite
Hauptsächliche Straucharten:
Corylus avellana (20 %), Crataegus monogyna (10 %) und Sambucus racemosa (10 %), Rosa canina (10 %) und rubiginosa (10 %), Eunonymus europaea (10%), Prunus spinosa (15 %), Lonicera xylosteum (15 %).
Als Überhälter (auf ca. 80 m² ein einheimischer Laubbaum)
–sind vorzusehen: Betula pendula, Quercus robur, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Acer campestre.

c) Privatgrün (Hausgärten)
Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Der Flächenanteil an unüberbauter Fläche bei Einzel– und Doppelhäusern beträgt mindestens 60 %. Für jede 350 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen.
15 % der gesamten Freifläche ist mit Gehölzen zubepflanzen.
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Pkw–Stellplätze nicht großflächig zu versiegeln (bis 70m²).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ...... bis zum ......~~/ durch Abdruck in dem Aulsanzeiger.. (12/2002) (~~Zeitung~~/im amtlichen Verkündungsblatt) am 13.12.2002 erfolgt.

Neuendorf, 16.12.2002
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

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

Neuendorf, 16.12.2002
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 19.11.2002 durchgeführt worden./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ...... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neuendorf, 16.12.2002
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuendorf, 09.07.2003
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2003 den Entwurf der 1.Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuendorf, 03.12.2003
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 1.Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2004 bis zum 06.02.2004 während folgender Zeiten (Tag, Stunden) 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, am 12.12.2003 im Amtsanzeiger 12/03 (~~Zeitung oder~~ amtl. Verkündungsblatt)– ~~bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ...... bis zum ...... durch Aushang~~ –ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuendorf, 15.12.2003
(ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... 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.

Ort Datum — Im Auftrage

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.05.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuendorf, 05.05.2004
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

9. Der Entwurf der 1.Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe der 1.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ...... bis zum ...... während folgender Zeiten (Tag, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ...... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt)–bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ...... bis zum ...... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

10. Die 1.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 04.05.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.2004 (03/2004) gebilligt.

Neuendorf, 05.05.2004
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser 1.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...... Az: ...... – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ...... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...... Az: ...... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

13. Die 1.Änderung, bestehnd aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neuendorf, 23.07.2004
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 1.Änderung, 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 09.09.2004 im Amtsanzeiger Bützow-Land (Zeitung oder amtl. Verkündungsblatt) ~~– bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ...... bis zum ...... durch Aushang~~ ortsüblich bekannt gemacht 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.09.04 in Kraft getreten.

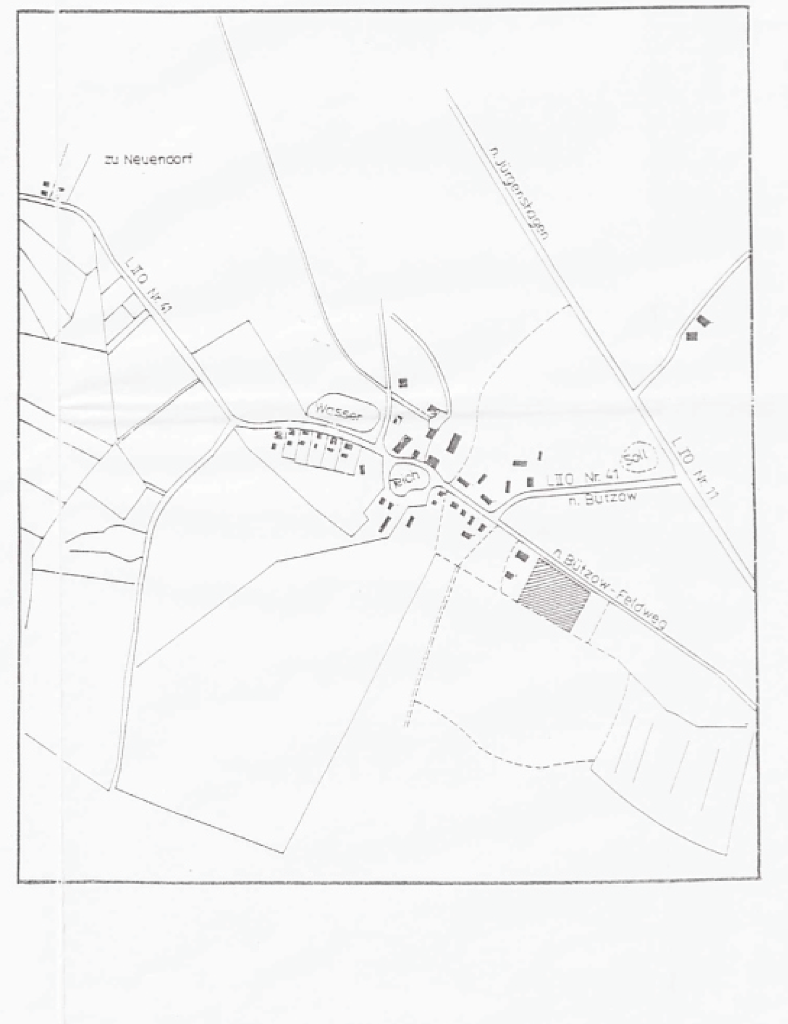
Neuendorf, 13.09.2004
(Ort, Datum, Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes Neuendorf Nr.1

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BG Bl I S. 2253) des Gesetzes zur Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BG Bl I S. 2141; 1998 I S. 137) § 10 Neufassung zum 1.01.98 zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BG Bl I S. 1950), sowie § 86 L Bau O M/V vom 24.04.1994 (GS M/V Gl Nr. 2130 - 3, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.11.2002 ~~und die Genehmigung des Landrates~~ die Satzung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 für das Gebiet am Feldweg nach Bützow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Neuendorf, 13.09.2004
Ort, Datum Siegel — Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE M=1:10.000



Gemeinde Neuendorf		
Bebauungsplan–Nr.1/1. ÄNDERUNG Am Feldweg nach Bützow		
Verfahrensstand Satzung		B 27
PIB Planungs– u. Ingenieurbüro GmbH Bützow		
Zeichner	Bauvorhaben	Projekt–Nr. I–87/93
Bearbeiter	Eigenheimsiedlung Neuendorf Am Feldweg nach Bützow	Maßstab 1:500, 1:50
Leiter		Blattgröße
Datum 6/2003	Blattbezeichnung Bebauungsplan	Blatt–Nr.