

Satzung der Gemeinde Neuendorf

über die Festlegung und Abrundung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und über die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet des Eyck'schen Weges, des Alten Schulweges, der Straße Am Dorfbach sowie der Dörpallee östlich des Eyck'schen Weges der Ortslage Neuendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486) sowie aufgrund des

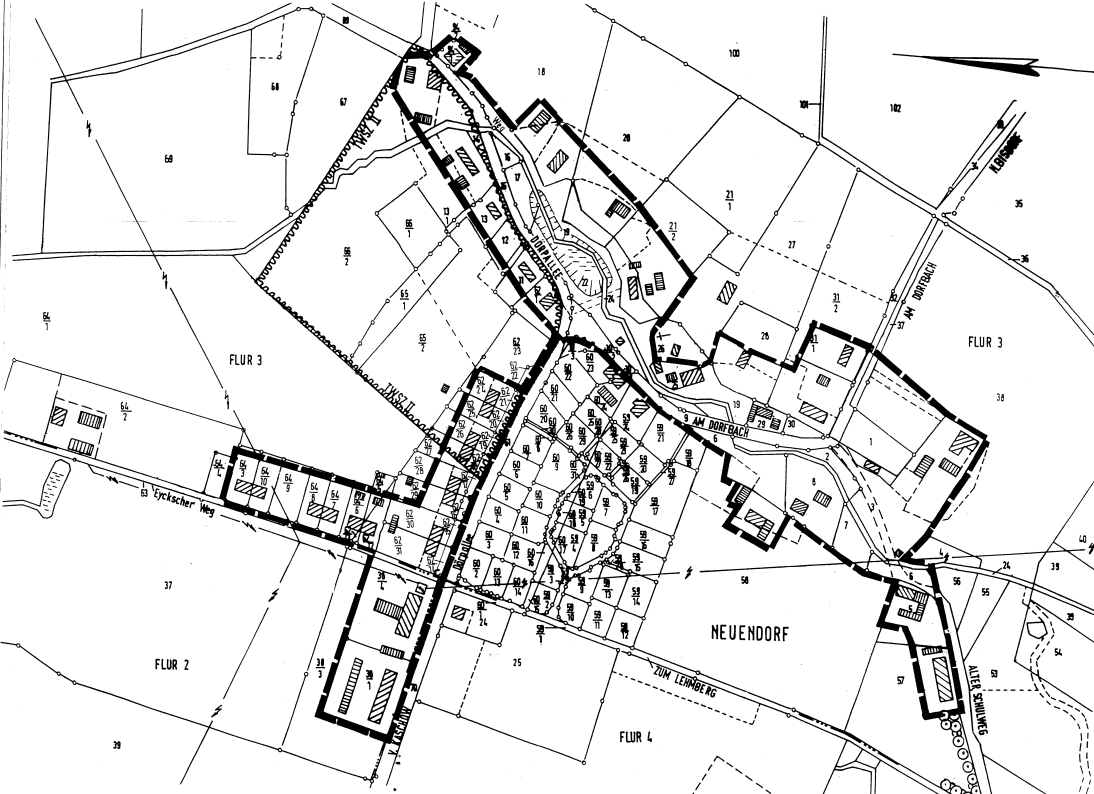
§ 4 Abs. 2a des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Neuendorf

vom 10.04.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet des Eyck'schen Weges, des Alten Schulweges, der Straße am

Dorfbach sowie der Dörpallee östlich des Eyck'schen Weges der Ortslage Neuendorf erlassen:

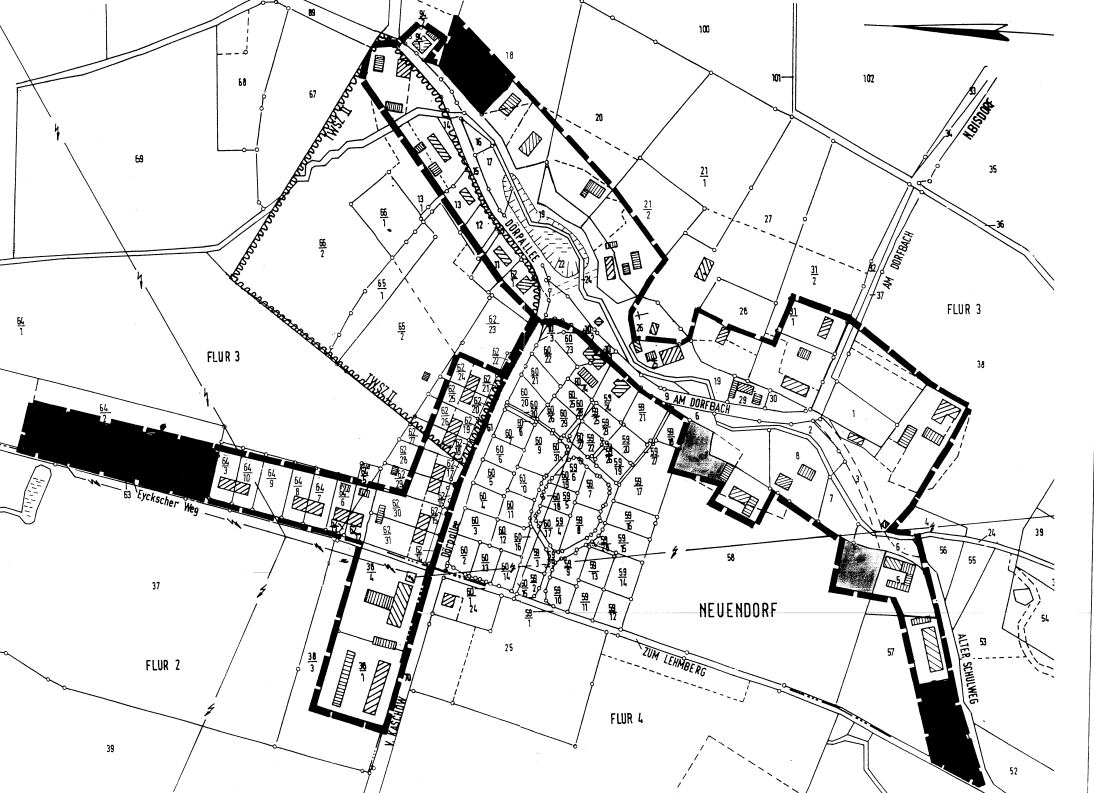
Planzeichnung I - Klarstellung

Maßstab: 1 : 2.500



Planzeichnung II - Abrundung und erweiterte Abrundung -

Maßstab: 1 : 2.500



Planlegende

I. Planzeichnerische Festsetzungen

- 1. Flächen für die Wasserwirtschaft
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier Schutzgebiet für Grundwassergewinnung
- 2. Sonstige Planzeichen
Abgrenzungslinie zur Festsetzung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundung und erweiterter Abrundung
Fläche der Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
Fläche der erweiterten Abrundung gem. § 4 Abs. 2a BauGB-Maßn.

II. Kennzeichnungen

- 1. Ordnungsnummern
Flur 3 Flurnummer
65 Flurstücknummer
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gemarkung
2. Vorhandener Bestand
Vorhandene Bebauung - Hauptgebäude
Vorhandene Bebauung - Nebengebäude
Vorhandene Energieversorgungsleitungen
Vorhandenes, im Bereich der erweiterten Abrundung zu erhaltendes Grün

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Im Bereich der erweiterten Abrundung (rot - mittel gekennzeichnete Fläche) ist gem. § 4 Abs. 2a Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Wohnbebauung zulässig.
2. Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Grundstücke, die durch die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben werden
2.1. Erhalt des Grünraums
2.1.1. Das im Bereich der erweiterten Abrundung dargestellte Grün (Bäume und Sträucher) ist zu erhalten.
2.2. Weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung
2.2.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen; Ausnahmen für Gewächshäuser, Gartengerätehöfen und Anlagen für die Kleintierhaltung können zugelassen werden, wenn diese folgende Maße nicht überschreiten:
Gewächshäuser: max. 12 m² Grundfläche und 24 m³ Bauvolumen
Gerätehöfen: max. 5 m² Grundfläche und 10 m³ Bauvolumen
Kleintierhaltung: max. 15 m² Grundfläche und 30 m³ Bauvolumen
Sie sind im hinteren Gartendrittel anzuordnen und zur öffentlichen Fläche hin, dauerhaft einzuräumen.
2.2.2. Für notwendige Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten ist lediglich eine Teilversiegelung zulässig. Die Bodenbeläge sind in Farbe und Material den Verkehrsflächen anzupassen.
2.3. Ausgleichsmaßnahmen
2.3.1. Im Teilbereich des Flurstückes 18 der Flur 3 der Gemarkung Neuendorf, der durch die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben wird, ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nach Realisierung der Wohnbebauung eine insgesamt 70 m lange, 3-reihige, pyramidal gestufte Hecke zum freien Landschaftsraum hin zu realisieren.
2.3.2. Im Teilbereich des Flurstückes 62/2 sowie im Bereich des Flurstückes 62/4 der Flur 3 der Gemarkung Neuendorf, die durch die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben werden, ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer nach Realisierung der Wohnbebauung eine insgesamt 115 m lange, 3-reihige, pyramidal gestufte Hecke zum freien Landschaftsraum hin zu realisieren.
2.3.3. Im Teilbereich des Flurstückes 57 der Flur 3 der Gemarkung Neuendorf, der durch die erweiterte Abrundung zum Innenbereich erhoben wird, ist nach Realisierung der Wohnbebauung eine insgesamt 100 m lange, 3-reihige, pyramidal gestufte Hecke zu realisieren. Darüber hinaus sind im Bereich des Flurstückes 57 bundendring 3 einheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume (Stammumfang 12 cm - 14 cm, Kronenansatz mind. 1,75 m) zu pflanzen.
2.3.4. In die unter Punkt 2.3.1. bis 2.3.3. definierten Heckenpflanzung sind mindestens zu:
- 2 % Haselnuß (Corylus avellana)
- 30 % Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- 4 % Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- 10 % Heckenrose (Rosa canina)
- 20 % Liguster (Ligustrum vulgare)
- 10 % Hartweige (Cornus sanguinea)
- 4 % Buche 2. Ordnung (Fagus sylvatica, Hainbuche, Mehlbeere)
einzubeziehen. Bei den Sträuchern ist 1 % verschuldet, bei den Bäumen 3 % verschuldet. Material zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1,6 Sträucher/m². Die Pflanzhöhe betragen 0,8 m x 0,8 m.

2.3.5. Darüber hinaus sind artenreiche, gut strukturierte Hausgärten zu realisieren.
2.4. Zeitliche Bindung
2.4.1. Die Begründung der Privatgrundstücke ist innerhalb eines Jahres nach der Errichtung der dort jeweils vorgesehenen baulichen Anlagen zu erfolgen. Maßgeblich für die Jahresfrist ist der Zeitpunkt, zu dem der Rohbau der jeweiligen Anlagen abgeschlossen ist.

Hinweise

- 1. Trinkwasserschutz
1.1. Die Wasserversorgung Neuendorf sowie die resultierenden Trinkwasserschutzzone wurde am 15.08.1978 mit Beschluss Nr. 40/2578 beschlossen. Inhalt des Beschlusses ist unter anderem, daß innerhalb der Schutzzone II jegliche weitere Bebauung untersagt ist.
GEÄNDERT ENTSPRECHEND BEIRATSSCHLUSS V. 1996
NEUENDORF D. 25.9.96 SIEGEL UNTERSCHR.

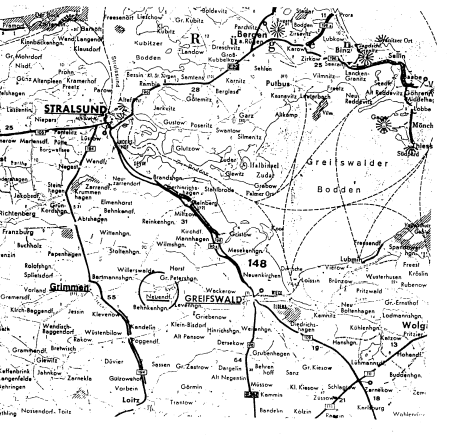
Verfahrensvermerke

- 1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuendorf, d. 22.07.96
2. Die Gemeindevertretung hat am 18.12.1995 den Entwurf der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsatzung Nr. 1) mit Abrundung und erweiterter Abrundung sowie des Erläuterungsberichtes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neuendorf, d. 22.07.96
3. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, den Planzeichnungen I und II (Flurkartenausschnitte im Maßstab 1 : 2.500) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Entwurf des Erläuterungsberichtes haben in der Zeit vom 08.01.1996 bis zum 09.02.1996 während folgender Zeiten:
Mo. 08.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 17.00 Uhr
Di. 08.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 18.00 Uhr
Mi. 08.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 16.00 Uhr
Do. 08.00 - 12.00 Uhr 13.00 - 16.00 Uhr
Fr. 08.00 - 11.00 Uhr
im Amt Siederholz, Peggendorf; Bauamt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 22.12.1995 bis zum 07.01.1996 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
Neuendorf, d. 22.07.96
4. Der katastermäßige Bestand am 22.07.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5.000 vorliegt. Begriffsanprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Grimmen, d. 22.07.96
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 10.04.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuendorf, d. 22.07.96
6. Der Entwurf der Satzung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.3) geändert worden. Dabei haben die Ratwirte der Satzung, bestehend aus dem Satzungstext, den Planzeichnungen I und II (Flurkartenausschnitte im Maßstab 1 : 2.500), dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie der Entwurf des Erläuterungsberichtes in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten:
Mo. ...
Di. ...
Mi. ...
Do. ...
Fr. ...
im Amt Siederholz, Peggendorf; Bauamt öffentlich ausliegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom ... bis zum ... durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.
Neuendorf, d. ...
7. Die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsatzung Nr. 1) mit Abrundung und erweiterter Abrundung, bestehend aus dem Satzungstext, den Planzeichnungen I und II (Flurkartenausschnitte im Maßstab 1 : 2.500) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen wurde am 10.04.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.04.1996 gebilligt.
Neuendorf, d. 22.07.96
8. Die Genehmigung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsatzung Nr. 1) mit Abrundung und erweiterter Abrundung, bestehend aus dem Satzungstext, den Planzeichnungen I und II (Flurkartenausschnitte im Maßstab 1 : 2.500) und dem Teil B - Textliche Festsetzungen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.04.1996 gebilligt.
Neuendorf, d. 25.09.1996

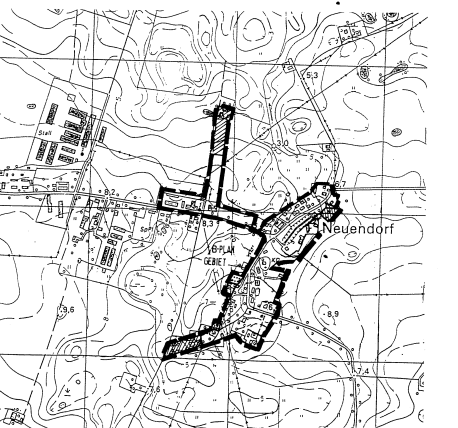
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.09.1996 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ...

Neuendorf, d. 11.09.1996
Neuendorf, d. 25.09.1996
Neuendorf, d. 11.10.1996
Gemeinde Neuendorf
Der Bürgermeister

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 400.000



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 10.000



Klarstellungssatzung Nr. 1 mit Abrundung und erweiterter Abrundung

PROJEKT : ABRUNDUNGSSATZUNG
BAUGEBIET : GEMEINDE NEUENDORF
DATUM : JULI 1996
MAßSTAB : 1 : 2.500
BLATT NR. :
ANLAGE :
BEARBEITET : JA / MÜ
VERFAHRENSKATE BLATT-NR. 167
Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Dommin · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048