

SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Wohngebiet Am Hageböcker Weg" in Neuburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Neuburg
Gemarkung : Neuburg
Flur : 1

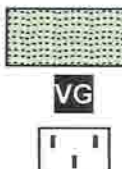
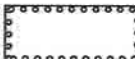
NUTZUNGSSCHABLONE

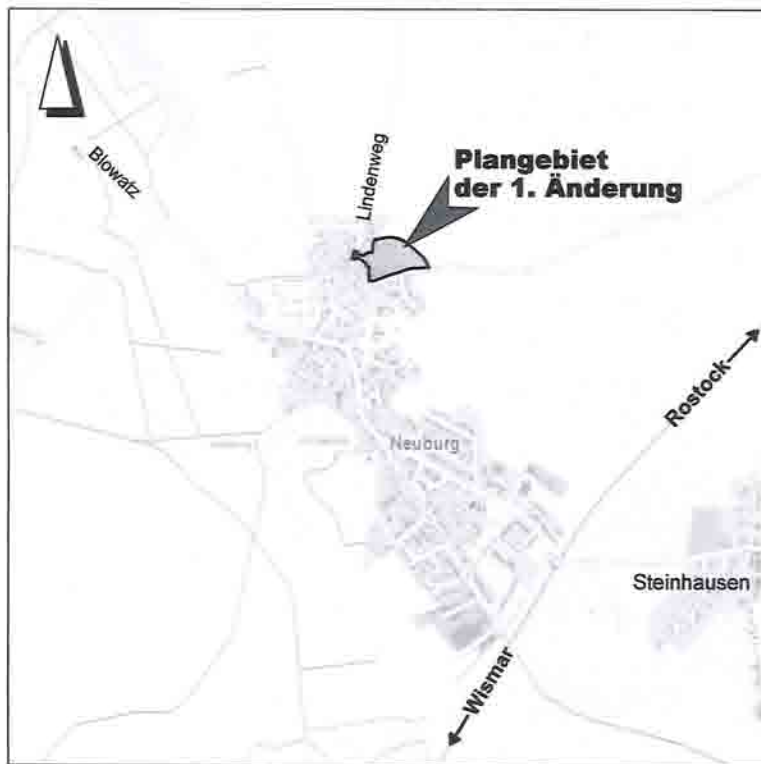
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe Sockelhöhe

WA 5a, WA5b, WA6	I
GRZ 0,4	
	SD / KWD / WD DN 25° - 45° TH max. 4,00 m ü. OKG FH max. 9,50 m ü. OKG OFF EG max. 0,50 m ü. OKG

PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek
Koordinatensystem GK 4
Höhenbezug: HN 76

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen					
<u>Art der baulichen Nutzung</u>					
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO		<u>Grünflächen öffentlich</u> Verkehrsgrün Streubstwiese	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>					
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO			
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO			
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO			§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO			
OFF EG	Oberfläche des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (max. 0,50 m über Oberkante Gelände)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
SD	Satteldach, auch versetzt			II - mehrreihige Hecke mit Überhältern als äußerer Grüngürtel	
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach			Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
DN	Dachneigung			IV - Streubstwiese	
<u>Bauweise, Baugrenzen</u>					
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB		Roden von Bäumen	
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (1) BauNVO		Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO			
<u>Verkehrsflächen</u>					
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 16			
	Verkehrsberuhigter Bereich				
<u>Flächen für Ver- und Entsorgung</u>					
	Elektrizität / Trafo	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB			
	Abfall hier: Stellplatz für Abfallbehälter- / Containerstellplatz				
			II. Darstellung ohne Normcharakter		
			Flurstücksgrenze		
			z.B. 39/6		
			Nummer des Flurstückes		
			in Aussicht genommene Grundstücksgrenze		
			25.30		
			Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76		
			Boschung		
			vorhandene baul. Anlagen		
			Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m		



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA 5a, WA 5b und WA 6 sind
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als Bezugswert der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe, gilt die OK Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes.

2.2. Grundfläche § 19 (4) BauNVO
In den WA 5a, WA 5b und WA 6 darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außer- halb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze / Carports.

4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Planstraße E ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbenutzter Bereich gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

Die Kompensation des durch die Planrealisierung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch folgende im Geltungsbereich festgesetzte Maßnahmen:

5.1 Baumsatzpflanzungen
Als Ersatzpflanzung für die zu rodende Pappel sind in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Okt. 2007 innerhalb des Plangebietes drei einheimische Laubbäume, Hochstamm StU 16/18, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Heckenpflanzung - Maßnahme II
Pflanzung einer dreireihigen, 5,00 m breiten Hecke auf Acker, Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m mit folgenden Pflanzenarten und -qualitäten:

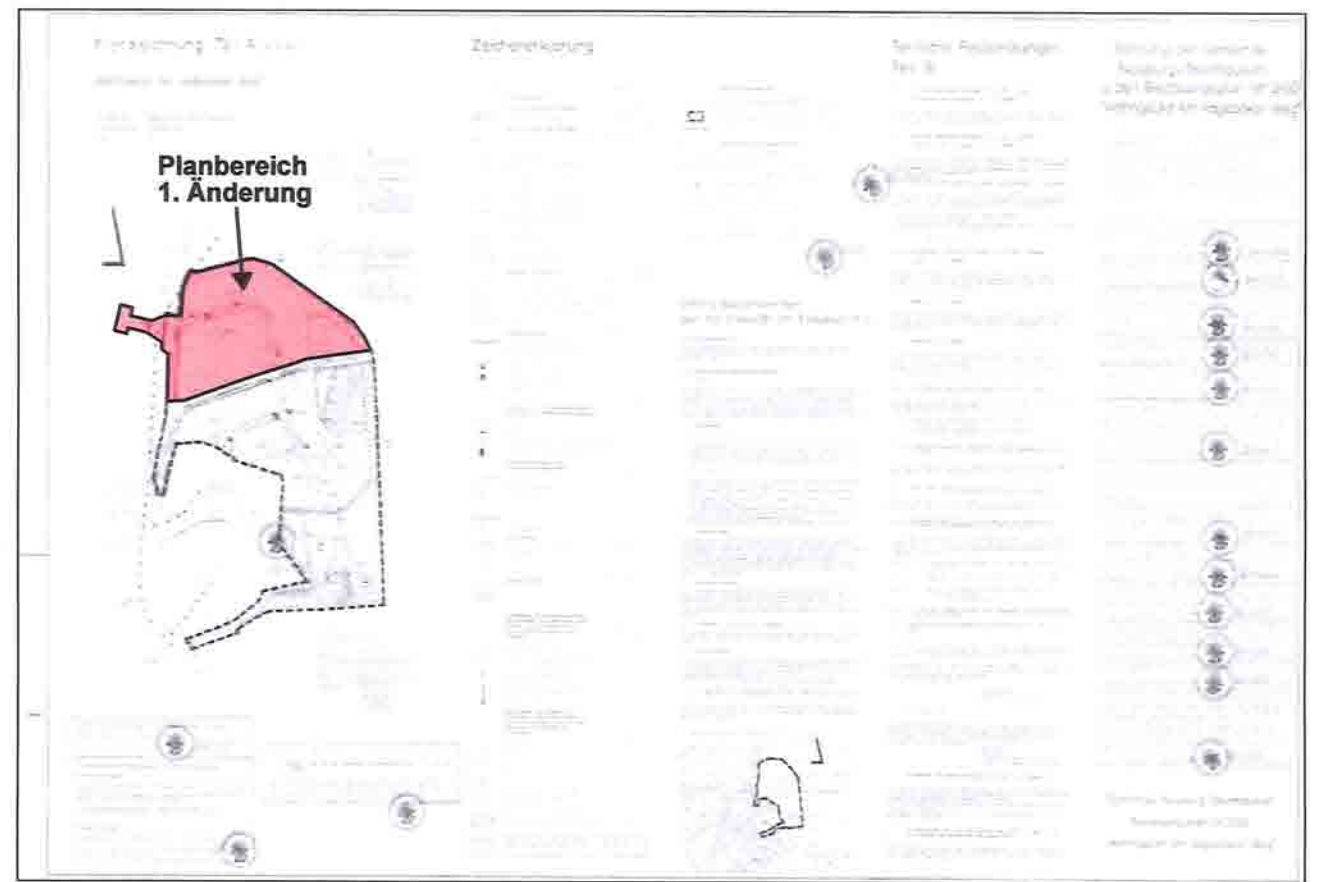
Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware	20 %
• Schlehe (Prunus spinosa)	10 %
• Ein-/Zweigflügeliger Weißdorn (Crataegus spec.)	10 %
• Strauchhassel (Corylus avellana)	15 %
• Hundsrose (Rosa canina)	10 %
• Brombeere (Rubus fruticosus)	5 %
• Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	5 %
• Blut-Hornstrauch (Cornus sanguinea)	10 %
• Gew. Schneeball (Viburnum opulus)	10 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware
• Wildapfel (Malus sylvestris) 5 %
• Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 5 %
• Feldahorn (Acer campestre) 5 %
Sicherung der Heister durch Schrägpflanzung mit unbehandeltem Nadelholz

5.3 Obstbaumwiese - Maßnahme IV
Umwandlung von Acker zu Dauergrünland mit Anpflanzung und Entwicklung einer Streubstwiase auf ca. 1.532 m² durch Pflanzung von 10 Obstbäumen (Apfel, Birne, Mirabelle, Pflaume, oder Kirsche) im Raster 10 m x 15 m, Pflanzqualität Hochstamm StU 10/12, 3x verpflanzt mit Ballen, Sicherung durch Dreibeck aus unbehandeltem Nadelholz inkl. dreijähriger Gewährleistungspflege.

5.4 Bindefristen für das Anpflanzen der nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bepflanzungen
Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist mit dem Anpflanzen zu beginnen und muss spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.

5.5 Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.



B-Plan Nr. 3/92 - Ursprungsplanung

Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Wohngebiet Am Hageböcker Weg" in Neuburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414),
einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...20.07.2017... folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Wohngebiet Am Hageböcker Weg" in Neuburg für das Gebiet Gemarkung Neuburg, Flur 1, Flurstück Nr. 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11 und 37 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 39/6, 38/5 und 149/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...23.02.2017...	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...10.05.2017... beteiligt worden.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
3	Die Gemeindevertretung hat am ...20.04.2017... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...10.05.2017... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
5	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...04.05.2017... bis zum ...06.06.2017... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumst., nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, am ...26.04.2017... auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de bekanntgemacht worden.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
6	Der katastermäßige Bestand am ...26.04.2017... 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.	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...20.07.2017... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
8	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...20.07.2017... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...20.07.2017... gebilligt.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
9	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 01. AUG. 2017 ausgefertigt.	Neuburg, den 01. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin
10	Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ...26.04.2017... auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	Neuburg, den 02. AUG. 2017	Die Bürgermeisterin

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92
"Wohngebiet Am Hageböcker Weg"
in Neuburg
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB