

**SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.2 "DORF ILOW"**  
**TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:1000**  
**GEMEINDE NEUBURG, GEMARKUNG ILOW, FLUR 1**



**NUTZUNGSSCHABLONE**

Region	Vollgeschoss
Grüflächentyp	Modern
Bauweise	Dübeln, Dachstuhl, Traufhöhe, Fenstere...

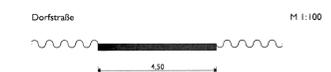
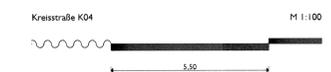
WA - 1	I
0,25	
o	SD 40° - 50°

WA - 2	I
0,25	
o	SD 40° - 50°

WA - 3	II
0,3	
§	SD 15° - 27° TH 6,0 m FH 9,50 m Stufgeschoss TH 8,0 m

WA - 4	II
0,25	
o	SD 40° - 50°

WA - 5	II
§	DN 15° - 35° FH 9,00 m TH 6,0 m Stufgeschoss TH 8,0 m



**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung** §9 (1) Nr.1 BauGB
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** §9 (1) Nr.3 BauGB §5 22 und 23 BauNVO
  - Baugrenze
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - D nur Doppelhäuser zulässig
  - o offene Bebauung
  - g geschlossene Bebauung
  - D Bauform
- Verkehrsflächen** §9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsgrünfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** §9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
  - Grünflächen
  - Parkanlage
- Planungen, Neuregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft** §9 (1) Nr.20, 25 BauGB
  - Erhalten: Bäume
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - mit Leistungswert zu belastende Fläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Parkeplatz
  - Wasser Versorgungsleitung
  - Elektro Versorgungsleitung 20kV-Kabel
  - Elektro Versorgungsleitung 0,4 kV-Kabel
  - Elektro Versorgungsleitung Freileitung 20 kV-Kabel
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - vorhandene Bebauung
  - wegfallende Bebauung
  - Flurstück

**TEIL B - Textliche Festsetzungen**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - 1.1 Baugebiete (§ 1 Abs.3 BauNVO)
  - WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Ausschluss von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
  - In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 7 BauGB
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
  - Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) Nr. 2 BauGB
- Gemäß § 23 (3) BauNVO
  - ist ein Viertel 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.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO
  - sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
- Gemäß § 23 (5) BauNVO
  - dürfen Garagen und Carports die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, um bis zu 5,0m überschreiten, wenn der erforderliche Stauraum bzw. eine Vorgartenfläche von mindestens 3,0m erhalten bleiben.

**NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen §9 (1) Nr.25 und (6) als Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Winnung des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes
  - Gemäß § 9 (1 a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) im Geltungsbereich des B-Plangebietes wie folgt festgesetzt:
    - Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) im Geltungsbereich des Plangebietes wie folgt festgesetzt:
- Die ausgewiesenen Dorfrandbegrünungen sind mit standortgerechten und einheimischen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Dorfrandbegrünungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als heimischen Gehölzen mit einer Pflanzhöhe von 1 Pflanze je m<sup>2</sup> zu realisieren. Als heimische Gehölze gelten:
  - Sträucher: Weißdorn Crataegus monogyna, Schlehe Prunus spinosa, Pfaffenhütchen Euonymus europaea, Hundrose Rosa canina, Holunder Sambucus nigra, PFLANZGRÖSSE 60- 100 cm
  - Bäume: Feldahorn Acer campestre, Birke Betula pendula, Hainbuche Carpinus betulus, Eberesche Sorbus aucuparia PFLANZGRÖSSE 150 - 200 cm
- Die Fläche für Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten.
  - eventueller Gemark
  - anomale Färbung
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
  - Ausgasungen
  - Risse aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- Zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.
  - angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, der S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S.466) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. §11 DstHG M-V (GVB. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DstHG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**Örtliche Bauvorschriften**

gem. §9 (4) BauGB i.V.m. §86 L BauO M-V

- Geltungsbereich
  - Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan Nr.2 "Dorf Ilow"
- Baugestalterische Festsetzungen
  - 1. Dächer
    - Für die Hauptdächer sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 40° - 50° bzw. in den WA-3 und WA-5 Gebieten sind Sattel- und Putzächer mit einem Neigungswinkel von 15° - 27° zulässig. Lasierte Dachziegel in braun und grünen Farbvarianten sind nicht zulässig.
  - 2. Außenwände
    - zulässiges Material:
      - Sichtmauerwerk
      - verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
      - Holzverschalung
      - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas, Holz und Metall zulässig
  - 3. Nebenanlagen
    - Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit dem Material des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleedung unterzubringen (die Umkleedung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen oder durch Hecken abzufangen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich durch Einfröden aus lebenden Hecken oder Pergolen zu umschließen.
  - 4. Garagen / Carports
    - Bei direktem Anbau der Garagen / Carports an das Hauptgebäude gilt:
      - Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
      - Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
      - Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Putz- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dachneigung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.
  - 5. Zufahrten, Stelplätze, Zugängen
    - Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
  - 6. Einfröden
    - Als Grundstücksanforderungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig. Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 1,20 m Höhe einen solchen Abstand zum Nachbargrundstück zu halten, dass für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden beträgt. Der Abstand wird waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen. Anpflanzungen, die über die zulässige Höhe oder den zulässigen Abstand hinausgewachsen sind, sind auf Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks auf die zulässige Höhe oder den zulässigen Abstand zurückzuschneiden, wenn der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte sie nicht beseitigen will.
  - 7. Sicht- und Windschutzwände
    - Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material sind gepflanzte Holzwände oder Hecken zulässig.

- Textliche Hinweise**
- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für unerwünschte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
  - anomale Färbung
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
  - Ausgasungen
  - Risse aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, der S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S.466) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. §11 DstHG M-V (GVB. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DstHG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**Satzung der Gemeinde NEUBURG über den Bebauungsplan Nr.2 "DORF ILOW"**

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 15.01.2001 bis zum 31.01.2001 erfolgt.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 15.06.2001 bis zum 16.07.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.06.2001 bis zum 14.06.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Der katastermäßige Bestand am 15.06.2001 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt; Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die Gemeindevertretung hat am 22.05.05 nach Überarbeitung des Bebauungsplanes den Entwurf vom Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung beschlossen und zur 2. Auslegung bestimmt.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert worden (2. Auslegung). Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 20.06.2005 bis zum 22.07.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 03.06.2005 bis zum 10.06.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.2005 gebilligt.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. §1 Anz.Vo M-V beim Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 06.12.2005 erklärt, dass er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neuburg, den 08. DEZ. 2005

Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 12.12.2005 bis zum 28.12.2005 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. 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 den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.12.2005 in Kraft getreten.

Neuburg, den 30. DEZ. 2005