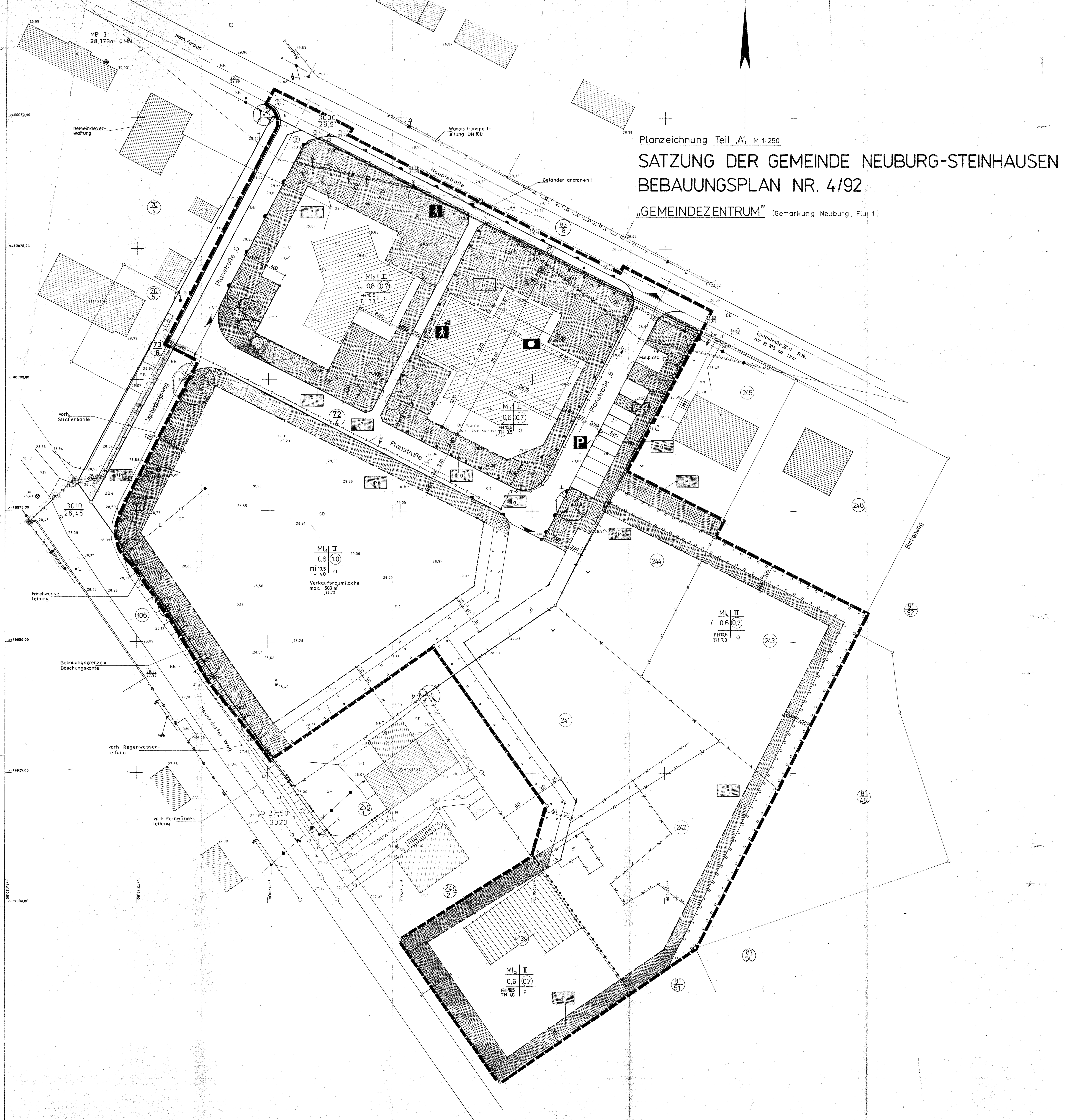
Planzeichnung Teil ‚A' M 1:250

SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG-STEINHAUSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4/92

„GEMEINDEZENTRUM" (Gemarkung Neuburg, Flur 1)



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet mit Nummerierung	§6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

MI1 / II, GRZ / GFZ, FH / a,o, TH	Schlüssel für Festsetzungen	
II	zul. Geschossigkeit	Bau NVO § 16; Bau GB § 9 (1) Nr. 1
GRZ	Grundflächenzahl	Bau NVO § 16 (2) § 19
GFZ	Geschoßflächenzahl	BauNVO § 16 (2) § 20
FH	Firsthöhe bezogen auf OK Fahrbahn	BauNVO § 9(1)Nr. 1
TH	Traufhöhe bezogen auf OK Fahrbahn	BauNVO § 9(1)Nr. 1
a	abweichende Bauweise	BauNVO §22(4)
	Baugrenze	BauGB § 9(1); BauNVO § 23,22
o	offene Bauweise	Bau NVO § 22
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Bau NVO § 16(5)

3. Einrichtungen zur Versorgung mit Dienstleistungen

	Fläche für Gemeinbedarf	BauGB § 9(1)Nr. 5
	öffentliche Verwaltung	BauGB § 9 (1) Nr. 5

4. Flächen für den Verkehr

	Straßen und Wege	BauGB § 9 (1) Nr. 11
	Straßenbegrenzungslinie	BauGB §9(1)Nr. 11
	Straßenverkehrsfläche	BauGB §9(1)Nr. 11
P	öffentliche Parkplätze	BauGB §9(1)Nr. 11
	Fußgängerbereich	BauGB §9(1)Nr. 11
	Ein- bzw. Ausfahrten	BauGB §9(1)Nr. 11
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	Bau GB § 9(1) Nr. 4.11

5. Flächen für Versorgungsanlagen

	oberirdische Leitung	BauGB §9(1)Nr. 13
	unterirdische Leitung	BauGB §9(1)Nr. 13

6. Grünflächen

	Grünflächen mit Angabe der Pflegeverantwortung	BauGB §9(1)Nr. 15
Ö	öffentlich	
P	privat	

7. Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen von Bäumen	BauGB § 9(1)Nr. 25
	Erhaltung von Bäumen	BauGB § 9(1)Nr. 25
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	BauGB §9(1)Nr.25a

8. Sonstige Planzeichen

72/4	Flurstücksgrenze mit Flurnummer	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	BauGB §9(1)Nr. 10
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	BauGB §9(7)
	ENTFALL VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	ABRISZ ZAUN	
ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Bau GB § 9 (1) Nr. 4
S	Sicht im Sichtdreieck	BauGB §9(1)Nr. 21

Text - Teil ‚B'

1. Festsetzung über die äußere Gestaltung

1.1. Einfriedungen § 9 (4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Diese sind nach Erfordernis zwischen dem überplanten Bebauungsgebiet und den benachbarten Bauwilligen einerseits und zwischen den Bauwilligen andererseits auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Es sind Höhen bis 2m zulässig. Im übrigen Gebiet sollte speziell zwischen der Bebauung und der Straßenbegrenzungslinie auf eine Einzäunung verzichtet werden. Zur Gewährleistung der Sicherheit ist es statthaft, Teilbereiche einzuzäunen (Lagerflächen, Einfahrtbereiche...).

1.2. Werbung §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Es sind beleuchtete und unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder zulässig. Aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes, darf die Oberkante der Werbeanlagen die Traufkante der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur in den Mischgebieten MI4 + MI3 zulässig. Für die OK der Werbeanlagen sind einheitl. max. 4m anzusetzen.

1.3. Garagen §12(6) BauNVO

Der Bau von freistehenden Garagen wird in den Grenzen des B-Planes untersagt.

1.4. Baulängen §22(4) BauNVO

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baulängen von mehr als 50m unzulässig.

1.5. Firsthöhen §9(1) Nr.1 BauGB / §18(1) BauNVO

Die max. Firsthöhe wird mit 10,5m über OK der anliegenden Fahrbahn festgesetzt. Ausnahmen bis zu einer Überschreitung um 2m, können in begründeten Ausnahmefällen gestattet werden.

1.6. Dächer §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Die Dächer sind im Sichtbereich als geneigtes, mit Ziegeln gedecktes Satteldach oder Mansarddach auszubilden. Der Neigungsbereich ergibt sich aus der zulässigen Neigung, die für die jeweilige Ziegeldachkonstruktion statthaft ist. Bezüglich des Giebels kann die Walm-, Krüppelwalm- und Giebelstellung gewählt werden.

1.7. Flachdach mit vorgetäuschtem Steildach §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Bei größeren Gebäudetiefen sind diese unter der Bedingung anwendbar, daß die Mindestneigung des Steildaches 60° und die Steildachlänge mindestens 1,50m beträgt.

1.8. Dachgaupen und liegende Dachfenster §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Diese sind mit der Einschränkung anwendbar, daß 25% der Dachfläche nicht überschritten werden dürfen. Auf einem Dach sind keine unterschiedlichen Gaupenformen anwendbar.

1.9. Fassadengestaltung §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Fassaden sind als Sichtmauerwerk, geputzt oder auch als Kombination dieser Möglichkeiten, auch zusammen mit Holzverkleidungen zu gestalten. Der Einbau großflächiger Verglasungen wird gestattet.

1.10. Gebäudestellung §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

In Bezug auf die angrenzenden Straßen sind die Trauf- als auch die Giebelstellung gestattet.

1.11. Müllcontainer §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M/V

Diese sind nur in geschlossenen Umkleidungen oder mit einer seitlichen Umgrenzung aufzustellen.

2. Festsetzungen zu Verkehrsflächen §9(1) Nr.11 BauGB

2.1. Einfahrten und Lagerflächen

Als Einfahrten für das Bebauungsgebiet dürfen nur die im B-Plan dargestellten genutzt werden. Grundstückszufahrten dürfen die festgesetzten Grünflächen durchbrechen, außer den Bereichen, in denen die Ein- und Ausfahrten untersagt sind. Festgesetzte Flächen für das private und öffentliche Grün dürfen nicht für Lagerflächen genutzt oder unterbrochen werden.

2.2. Straßen und Gehwege

2.2.1. Straßen

Diese werden als verkehrsberuhigte Zone konzipiert und mit den Gehwegen höhengleich ausgebildet. Eine farbliche Unterscheidung von Geh- und Fahrweg wird gefordert.

2.2.2. Gehwege

Diese können auf dem Gelände der Bauwilligen im Anschluß an die Straße unter folgenden Bedingungen angelegt werden:
- nördlich der Planstraße ‚A', am Verbindungsweg und am Neuendorfer Weg zu Ungunsten der Grünfläche.
südlich der Planstraße ‚A' unter der Voraussetzung, daß der 3m Grünstreifen hinter dem Gehweg erhalten bleibt.

2.3. Parkplätze

Das Anlegen von Parkplätzen ist im Bereich der verbotenen Auffahrt an der Hauptstraße, am Verbindungsweg und von der Seite des Neuendorfer Weges untersagt.
Südlich der Planstraße ‚A' KÖNNEN Parkplätze nur dann im Anschluß an die verkehrsberuhigte Zone angeschlossen werden, wenn der bisher ausgewiesene Grünstreifen hinter den Parkplätzen erhalten bleibt.

2.4. Grundstücksauffahrten

Die Grünstreifen können im zulässigen Bereich durch Grundstücksauffahrten unterbrochen werden.

2.5. Verkehrsrichtung

Die verkehrsberuhigte Zone ist für einen Einrichtungsverkehr ausgelegt. Die Einfahrt erfolgt vom Nebenweg über die Planstraße ‚D'; die Ausfahrt auf die Hautstraße.

2.6. Oberfläche der Verkehrsfläche

Für die Ausbildung der verkehrsberuhigten Zone ist ein kleinformatiges Pflastermaterial zu wählen. Die Planstraße ‚D' kann auch in Asphalt ausgebildet werden.

2.7. Sichtflächen § 9(1) Nr.10 BauGB

Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Fläche" festgesetzten Sichtfläche (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe größer als 0,70m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

3. Zur Einstufung in MI (Mischgebiet) § 9(1) Nr.1 BauGB sowie § 1(5) BauNVO

Das Bebauungsgebiet wird gemäß der Baunutzungsverordnung lt. Paragraph 6 als Mischgebiet eingestuft. Laut BauNVO Paragraph 1 (5) werden folgende Arten von Nutzungen, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten lt. Paragraph 4a (3) Nr.2,
- die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten lt. Paragraph 6 (3).

~~Das überplante Gebiet dient vorrangig dem Bau von Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke und der Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben.~~

4. Flächen mit Festsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr.25 Bau GB:

4.1 Innerhalb des Bereichs zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind mit Ausnahme der notwendigen einbindenden Geh- und Fahrwege die festgesetzten Flächen mit Bäumen, Busch- und Staudengruppen und Rasen zu bepflanzen.

4.2 Festgesetze Flächen wie vor ohne Festsetzungen zur Bepflanzung mit Bäumen brauchen nur mit Staudengruppen Büschen und Rasen bepflanzt zu werden. Ein Anpflanzen von Bäumen ist aber nicht ausgeschlossen.

4.3 Anpflanzen von Bäumen - folgende Gehölzarten sind zulässig:
Es sind landschaftstypische, einheimische Gehölze wie folgt anzupflanzen:
Linde; Kastanie; Ahorn; Eiche; Eberesche; Ulme; Birke

4.4 Die Gehölze sind mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und durch eine Stützkonstruktion zu sichern. Bäume an Straßen müssen einen Leittrieb besitzen.

4.5 Anpflanzen von Sträuchern: Es sind landschaftstypische einheimische Sträucher wie folgt anzupflanzen:
Weißdorn; Kreuzdorn; Hundsrose; Ölweide; Holzapfel; Roter Hartriegel; Pfaffenhütchen; Kornelkirsche; rote Heckenkirsche; wolliger und gemeiner Schneeball; Berberitze; Geißblatt; Besenginster
Die Pflanzdichte beträgt je nach Pflanzentyp bei der Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern im Bereich der Parzellen MI_4 und MI_3 (Heckenbildung) ca. 1 Stück Pflanze je 2m² Fläche.

4.6 Festgesetzte Rasenflächen unterhalb der Bäume und Baumgruppen sind mit standortgerechten Ansaaten auszubilden.

~~4.7 Im B-Plan wird die Pflegepflicht für die jeweilige Grünfläche mit der Bezeichnung öffentlich oder privat festgesetzt.~~

4.8 Die Bepflanzungen auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen sind dauernd zu erhalten, zu schützen und bei Verlust entsprechend des ursprünglichen Pflanzentypes wieder zu ersetzen.

4.9 Die im Bebauungsgebiet ausgewiesenen und noch auszuführenden Parkplätze sind durch Grüninseln und Bäume aufzulockern.

~~5. Immissionsschutz:~~
~~Die Grenzwerte des Arbeitslärms in der Nachbarschaft betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).~~

HINWEIS

6. Sicherung von Bodendenkmalen

Im nordöstlichen und südwestlichen Geltungsbereich muß das Gelände bei Erdarbeiten durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde betreut werden.
Generell gilt, daß Funde durch die Entdecker oder Zeugen angezeigt werden müssen.

geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.03.96
Beschluß - Nr. 283 - 22/96

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die Änderungen auf der Planzeichnung und dem Text -Teil B betreffen :

Erfüllung der Maßgaben :

1. Der letzte Satz der Festsetzung Nr. 3 wurde gestrichen, um klarzustellen, daß die Hauptnutzungsarten im Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) allgemein zulässig sind.
2. Die Festsetzung Nr. 4.7. wurde gestrichen.
3. Die Festsetzung Nr. 5 - Grenzwerte des Arbeitslärmes in der Nachbarschaft - wurde gestrichen.

Erfüllung der Auflagen :

1. Die Grünfläche im Baugebiet MI 5 wurde mit dem Zusatzzeichen "p" für "private Grünfläche" gekennzeichnet.
2. Zwischen der Hauptstraße und der Planstraße D wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
3. Für die im Text B getroffenen Festsetzungen wurden die Rechtsgrundlagen angegeben.

Satzung der Gemeinde Neuburg-Steinhausen

über den Bebauungsplan Nr. 4/92

" Gemeindezentrum "

Grenzen: nördlich : Hauptstraße R19
südlich : Neuendorfer Weg
östlich : Birkenweg
westlich : Verbindungsweg an alter Gemeindeverwaltung

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebahngesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486) [26.Auflage] sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr.2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4/92 für das Gebiet südlich der Hauptstraße R 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.09.1991 bis zum 09.10.1991 erfolgt.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17./ 24.10.1991 durchgeführt worden.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 05.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 31.05.1994 bis zum 01.07.1994 während der Dienststunden 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, in der Zeit vom 20.05.1994 bis zum 04.07.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am . 05.1... 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 : ...0 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.03.1995 gebilligt.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.03.96 Az.: VIII 231 b - 512.113 ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- 58073 (4)

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.03.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.04.96 Az.: VIII 231 b - 512.113 ... bestätigt.
- 58.073 (4)

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

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

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 14.10. .. bis zum 01.11.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 02.11.96 in Kraft getreten.

Neuburg - Steinhausen, den Der Bürgermeister

entspricht dem ausgefertigten Exemplar
PA

Gemeinde Neuburg-Steinhausen

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 4/92

" Gemeindezentrum "