

SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG - STEINHAUSEN

über den Bebauungsplan Nr. 5 " Am Kirchsteig "

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

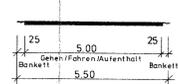
Gemeinde Neuburg - Steinhausen
Gemarkung Neuburg
Flur 1

Zeichenerklärung

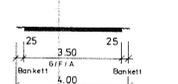
Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
L	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 Wo	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	
KWD	Krüppelwalmdach	
32°-50°	Dachneigung (DNG)	
o	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△ ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
---	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsbenutzter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
UG	Verkehrsgrün (offen)	
G/R	Geh- und Radweg	
▽	Eintahrt	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
---	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
---	unterirdische Leitung (vorhandene Wärmeversorgungsleitung)	
---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
---	Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
---	Erhaltung: Bäume	
---	Sonstige Planzeichen:	
---	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen	
WSP	Wertschutzsammelplatz	
---	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungssträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Immissionschutzrechtliche Festsetzungen	
---	Lärmpegelbereich III 61 - 65 dB	
---	Lärmpegelbereich IV 66 - 70 dB	
---	Hauptfristichtung	
---	II. Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorf. Flurstücksgrenze	
---	Nummer des Flurstückes	
---	vorf. Gebäude u. bauliche Anlagen	
---	zu entfernende bauliche Anlagen	
---	Sichtdreiecke	
---	umzuverlegende Wärmeversorgungsleitung	
---	vorf. Freileitung der e.d.s. unverlegen	
---	zu entfernender Baum	
---	III. Nachrichtliche Übernahme	
---	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
---	nur: Bodendenkmale, deren Verbedung und Bestimmungsgrenze nicht bekannt sind, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird	

Straßenquerschnitte, M 1:100

Schnitt A-A



Schnitt B-B



Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 1 - 4	I
Grundflächenzahl	0,3
Bauweise	o
Dachform	SD, KWD, WD
Dachneigung	32° - 50° DNG
Traufhöhe	TH max. 4,00m
Firsthöhe	FH max. 9,50m

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. 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 Straßenschnittes. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgenommen.

3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind im WA - Gebiet Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgenommen.

4. Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekonturen und Firstrichtungen parallel zu der festgesetzten Firstrichtung zu erstellen.

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

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

6. Flächen für unterird. Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des ZvW, e.d.s. der Telekom. und der Gemeinde Neuburg - Steinhausen.

8. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 9 BauGB

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

9. Von der Bebauung freizuhalten Flächen innerhalb der Sichtdreiecke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan innerhalb des Geltungsbereiches gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung, Einfriednung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

10.1.1

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 / 11.89 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

Für Räume in Wohngebäuden mit

- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m
- Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr
- 10 - 80 % Fensterflächenanteil

und einer zwischenliegenden Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau - Maß $R_{w,ext}$ - als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 vorgesehen werden -

10.1.2

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, wenn Fenster in den Bereichen der mit Lärmpegelbereichen oder mit Orientierungswertüberschreitungen gekennzeichneten Gebäudefronten angeordnet werden. Werden Fenster bzw. zusätzliche Fenster an der seitlichen oder lüftungsgewandten Gebäudefronten angeordnet, ist der Einbau einer schalldämmten Lüftung nicht erforderlich.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11. 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 Minimierung des Eingriffs

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vollständig den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1a (3) innerhalb und außerhalb des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "ausgewiesenen Flächen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu realisieren.

Als heimische Gehölze gelten z. B.:

- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Schlehe	Prunus spinosa
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
- Hundsrösche	Rosa canina
- Holunder	Sambucus nigra
- PFLANZGRÖSSE	60 - 100 cm

11.1

Die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "ausgewiesenen Flächen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu realisieren.

11.2

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind nach § 27 LNatG M-V zu erhalten und zu schützen. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gemäß DIN 18920 durch geeignete Absperreinrichtungen vor Beeinträchtigungen zu sichern.

11.3

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche) und zu befestigten Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

11.4

Das vorhandene Ausgleichsdefizit wird auf einer gleichwertigen Fläche außerhalb des Plangebietes im Bereich des Farpener Stausers der Gemeinde Blowitz, Gemarkung Farp, Flur 2, durch Bereitstellung einer Trafifläche von 1300 m² als Sukzessionsfläche ausgeglichen. Die Nutzung des gesamten Flurstückes ist für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch gesichert.

Satzung der Gemeinde Neuburg - Steinhausen

über den Bebauungsplan Nr. 5 " Am Kirchsteig "

B - Plan Nr. 5

" Am Kirchsteig "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.01 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 " Am Kirchsteig " für das Gebiet im Ortszentrum von Neuburg, östlich der Hauptstraße und südlich des Gläsermarktes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.01
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt

Neuburg - Steinhausen, den ... Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden
Neuburg - Steinhausen, den ...

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
Neuburg - Steinhausen, den ...

Die Gemeindevertretung hat am 21.09.01 den Entwurf des Bebauungsplanes ... beschlossen und zur Auslegung bestimmt
Neuburg - Steinhausen, den ...

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der öffentlichen Auslegung ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen ... der Auslegungsrat von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, ... bis zum ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht
Neuburg - Steinhausen, den ...

Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist, werden.
Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Bedenken und Anregungen ... der Ortsgemeinschaft der Träger öffentlicher Belange am 21.06.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden
Neuburg - Steinhausen, den ...

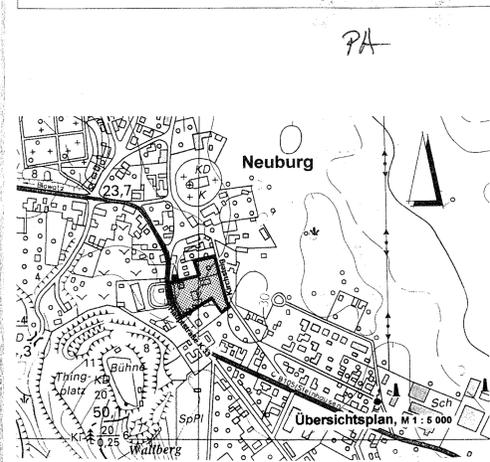
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.06.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.06.01 gebilligt.
Neuburg - Steinhausen, den ...

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 11.10.2001 ... für rechtsaufrechterhaltend unbedenklich bescheinigt
Neuburg - Steinhausen, den ...

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Neuburg - Steinhausen, den ...

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Ausführung eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfassung und Bauvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Neuburg - Steinhausen, den ...

Übersichtsplan, M 1 : 5 000



Gemeinde Neuburg - Steinhausen
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 5

" Am Kirchsteig "