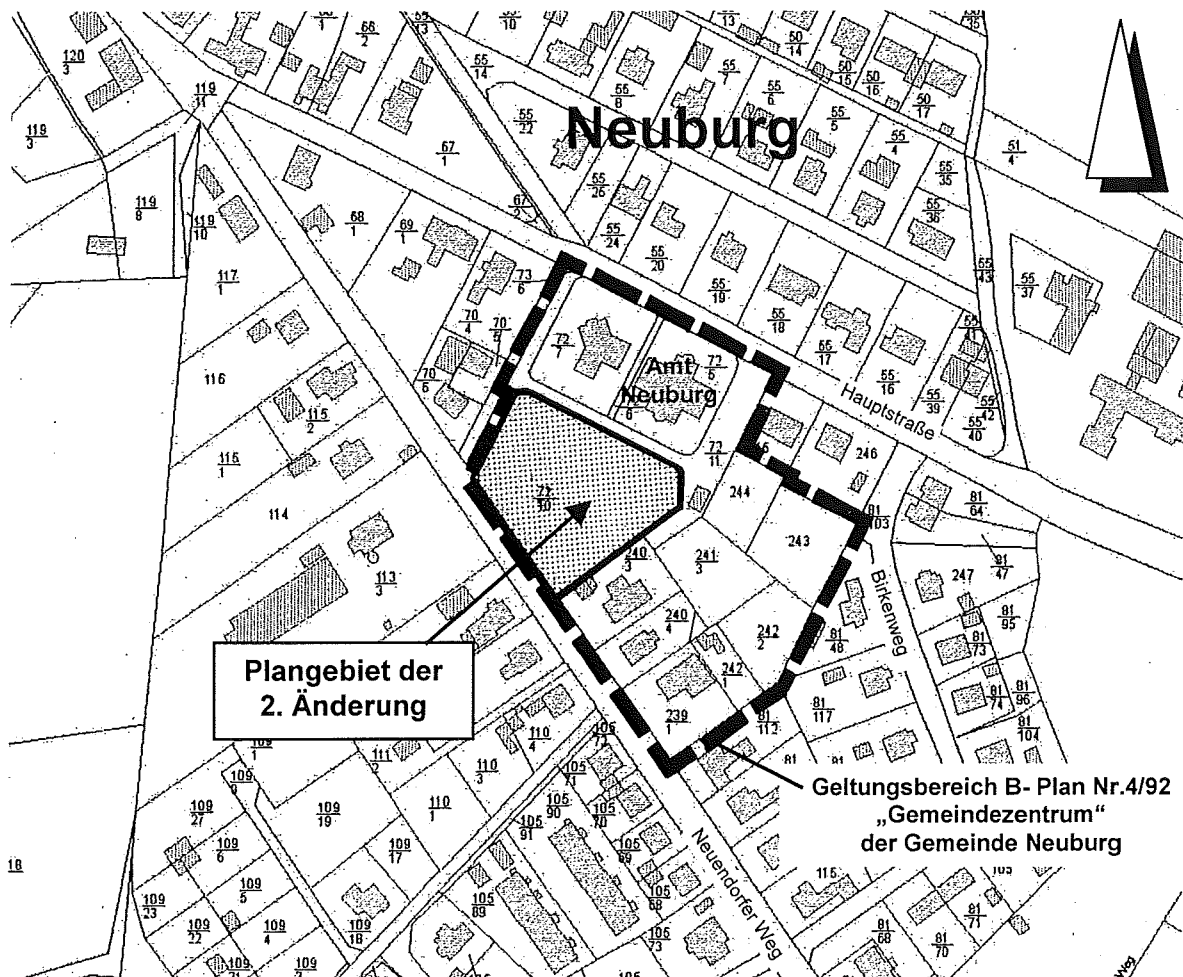


Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung
der Satzung der Gemeinde Neuburg
über den Bebauungsplan Nr. 4/92

„Gemeindezentrum“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die
2. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den B- Plan Nr. 4/92
„Gemeindezentrum“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 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),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Neuburg
Gemarkung Neuburg / Flur 1

Plangeltungsbereich: Flurstück Nr. 72/10

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.200 m².

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/92 „Gemeindezentrum“ im Bereich des Baugebietes MI 3 zu ändern (2. Änderung).

Planungsziel ist, in diesem Bereich auch Gebäude mit einer Baulänge von über 50 m mit Flachdachausbildung zuzulassen.

Die Änderung betrifft im Einzelnen:

- Verschiebung der westlichen Baugrenze von 5,00 m auf einen Abstand von 4,00 m zur Flurstücksgrenze
- Entfall der privaten Grünfläche zwischen Baugrenze und der Planstraße ‚A‘ auf einer Länge von 40 m zur Errichtung von Stellplätzen sowie für die Grundstückszufahrt
- Zulassung von Flachdächern
- Festlegung einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 7,00 m bei Flachdachausbildung

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt, d.h. dass die durch den B-Plan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von dieser Änderung unberührt.

Da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Der Wegfall der im Ursprungsplan zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzten Grünfläche entlang der Planstraße ,A' auf einer Länge von 40 m zur Errichtung von Stellplätzen und für die Zufahrt sowie der um einen Meter verringerte Grünstreifen am Verbindungsweg

entlang der Planstraße ,A':	$40\text{ m} \times 3\text{ m} =$	120 m^2
entlang des Verbindungsweges	$30\text{ m} \times 1\text{ m} =$	30 m^2
		150 m^2 (entfallene Grünfläche)

wird zwischen geplanter Heckenpflanzung und Baugrenze an der südöstlichen Plangebietsgrenze ersetzt:

$$48\text{ m} \times 2\text{ m} = 96\text{ m}^2$$

Zum vollständigen Ausgleich der entfallenen Grünflächen wird im südlichen Bereich des Baufeldes MI 3 eine Baumgruppe aus 3 Bäumen zum Anpflanzen festgesetzt. Eine lagemäßige Verschiebung, die sich durch die Realisierung der Planung gegebenenfalls ergibt, ist zulässig:

$$\hookleftarrow \frac{3 \times 25\text{ m} = 75\text{ m}^2}{75\text{ m}^2 + 96\text{ m}^2 = 171\text{ m}^2 \text{ Flächenäquivalent}}$$

Der in der Ursprungsplanung an der Ecke Verbindungsweg/Planstraße ,A' zum Erhalt festgesetzte Baum wird an gleicher Stelle als Neupflanzung festgesetzt, da er zwischenzeitlich abgenommen wurde.

Die außerhalb des Änderungsbereiches in der Ursprungsplanung festgesetzte Bepflanzung wird vervollständigt.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 21.06.2012
ausgefertigt am : 10. JULI 2012



[Handwritten signature]
Die Bürgermeisterin