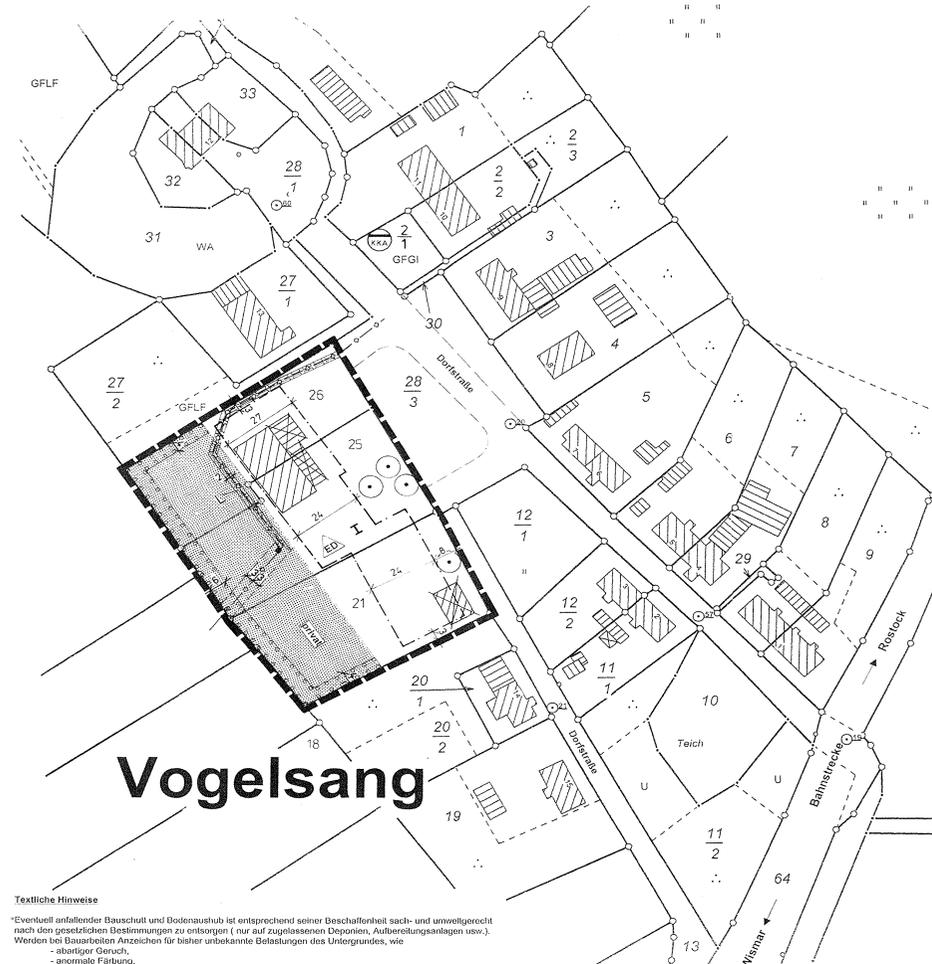


ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 5 „ VOGELSANG “ DER GEMEINDE NEUBURG

nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

M 1 : 1 000

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Vogelsang
Flur 1



Textliche Hinweise

*Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenabfall ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und unwirtschaftlich nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie

- übermäßiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Ausläufer von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,

* Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angefallen, ist der Grundstückbesitzer als Aufwirtsgeber zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenabfaltes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1416, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

* Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 ÖBSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde 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 entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder

* Vor Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob sich in oder an den Altgebäuden Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwaben- oder Hornissenester befinden. Die Lebensstätten dieser nach BtRSchV besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten dürfen nach § 20 FFNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten kann, falls entsprechende Feststellungen gemacht werden, beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Gültzberger Straße 12, 18273 Güstrow (Tel. 03843- 777220) beantragt werden.

* Südwestlich der Ortlage befindet sich ein Teich, der wahrscheinlich in Richtung des Flurstücks 31 oder 10 der Gemarkung Vogelsang, Flur 1 entwässert, Lage und Durchmesser der Leitung sind unbekannt, dennoch sollte eine Behahrung oder Befestigung der Leitung vermieden werden.

* Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Rohrleitungen und Drainleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Baugrenze
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - I ein Vollgeschoss zulässig
- private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: extensive Wiese
- Fläche zum Anpflanzen einer naturnahen Gehölzfläche
 - zu erhaltende Bäume
- vorh. Flurstücksgrenze
- Nummer des Flurstückes
- vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen
- zum Abriss bestimmte Gebäude
- Leitungsrecht zugunsten der e.d.s
- 20 KV Kabel
- 20 KV Freileitung mit Schutzabstand
- Kleinkläranlage

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Vogelsang nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inhaltliche Festsetzungen

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

(2) Die Grundstücksfläche darf bis zu 20 % überbaut werden.

(3) Unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

§ 3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB gemäß § 1 a (3) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB in Verbindung mit dem § 1 a (3) BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung innerhalb der Ergänzungssatzung hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der Ergänzungssatzung, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

- (1) Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist für die Eingriffe eine 2- bzw. 3-reihige freiwachsende Laubbuche mit Überhämern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Folge der Fläche: innerhalb des Pflanzungsbereiches, in Teilabschnitten entlang der südlichen, nördlichen und westlichen Pflanzbegrenzung
- Flächengröße: siehe auch Darstellung in der Karte
- 50 flm x 4 m Breite = 200 m² (2-reihig an südlicher und nördlicher Pflanzbegrenzung)
- 100 flm x 6 m Breite = 600 m² (3-reihig an westlicher Pflanzbegrenzung)
- Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhücheln, Hundsteech, Schiele, Holunder, Heckenkirsche, Stieleiche
Bäume: Birke, Felsenahorn
- Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm
Bäume: 150-175 cm
- Pflanzabstände: 1,5 x 1,5 m

Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

(2) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Neuburg zu schützen, dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen.

(3) Die in der Karte gekennzeichnete private Grünfläche ist als extensiv genutzte Wiese zu erhalten. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln ist unzulässig.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V

a) Dächer:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° – 55°.
- Dachneigungen mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit
- reistgedeckte Dächer

b) Außenwände

- Sichtmauerwerk
- verputzte Stauw
- Fachwerk

Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Inkrafttreten

Ergänzungssatzung Nr.5 „ Vogelsang “ der Gemeinde Neuburg

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.05.2005 folgende Ergänzungssatzung für das Gebiet: Ortlage Vogelsang, bestehend aus Karte mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.01.2005
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2005 den Entwurf der Ergänzungssatzung zur Genehmigung beschlossen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 31. MAI 2005

Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Karte und Textteil sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 11.03.2005 bis zum 13.04.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Baugesetzbuch unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 23.02. bis zum 11.03.05 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vogelsang, bestehend aus Karte und Textteil, wurde am 26.05.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vogelsang, bestehend aus Karte, wird hiermit als Satzung bekannt gemacht.
Neuburg, den 31. MAI 2005

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird hiermit als Satzung bekannt gemacht.
Neuburg, den 31. MAI 2005

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung Nr. 5 „Vogelsang“ der Gemeinde Neuburg 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 01.06. bis zum 18.06.05 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Art. 90 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.06.05 in Kraft getreten.
Neuburg, den 20. JUNI 2005



Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
Ergänzungssatzung Nr.5