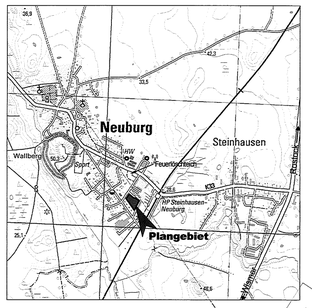
SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG

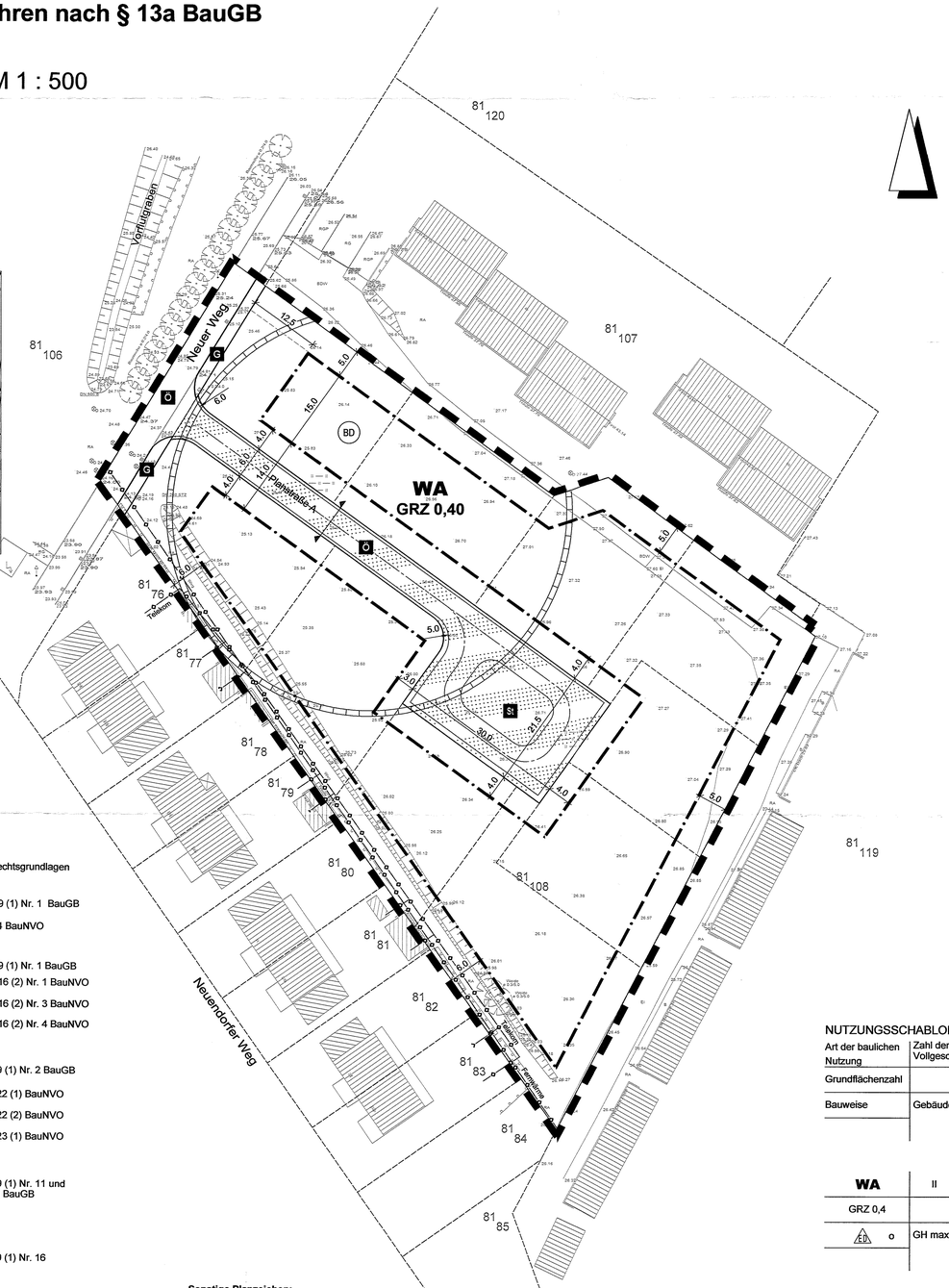
über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung am Neuen Weg" in Neuburg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde	Neuburg
Gemarkung	Neuburg
Flur	1





Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Ö	öffentlich	
G	Gehweg	
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier:	§ 9 (1) Nr. 16
Ö	öffentlich	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
St	Stellplatzfläche	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: Fernwärmeleitung des Zweckverbandes hier: Telekommunikationslinie (Telekom)	
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
BD	Bodendenkmal	

Sonstige Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

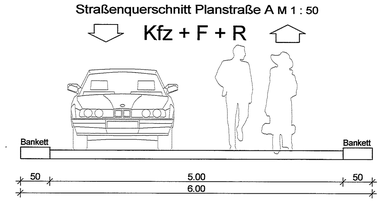
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 81/108	Nummer des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
27.20	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN	
	Böschung	
	vorhandene baul. Anlagen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
	Schnittlinie Straßenquerschnitt	

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Gebäudehöhe

WA	II
GRZ 0,4	
ED o	GH max 10,50 m

Straßenquerschnitt Planstraße A M 1 : 50



PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Lothar Bauer
März 2013
ergänzende Daten aus dem GIS

Teil B - Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts (Planstraße A).

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze der Planstraße A und straßenseitiger Baugrenze und deren Flucht ausgeschlossen.

3.2 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Planstraße A die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 (BauNVO) nicht zulässig.

3.3 **Gemäß § 23 (5) BauNVO**
ist in dem Bereich mit einem Abstand von 5,00 m vom äußeren Rand der Verkehrsfläche Neuer Weg (Straße einschl. Gehweg) die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO und die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplatzen (Carports) im Sinne des § 12 (BauNVO) nicht zulässig.

4. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO

Im Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

5. Niederschlagswasser nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das von den Grundstücken und der Verkehrsfläche anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die Regenwasserleitung der Planstraße A mit Überlauf in die vorhandene Vorflut abzuleiten.
abzuleiten.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer
Dachaufbauten sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach, Pultdach und Flachdächer auszubilden.

2. Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3. Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundenen Decken auszubilden.

5. Einfriedungen
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind nur Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäunen in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.
Die zulässige Höhe von Einfriedungen im Straßenbereich ist auf maximal 1,20 m gegrenzt.

6. Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7. 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 einem Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmale
Bauarbeiten im nordwestlichen Planbereich bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V. Der Beginn der **Erdarbeiten** ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung am Neuen Weg" in Neuburg

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" vom 11.06.2013" (BGBl. I S. 1548) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" vom 11.06.2013" (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011" (BGBl. I S. 1509)
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 GVBl. M-V S. 323

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...**22.08.2013**... folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnbebauung am Neuen Weg" in Neuburg für das Gebiet Gemarkung Neuburg, Flur 1, Flurstück 81/108 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl.Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..**31.01.2013**....
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am ..**25.04.2013**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

3. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ....**16.05.2013**... beteiligt worden.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..**16.05.2013**.... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..**27.05.2013**.. bis zum ...**28.06.2013**..... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen,
- dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- das ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

in der Zeit vom ...**08.05.2013**... bis zum ..**27.05.2013**.....durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am ..... 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 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**22.08.2013**. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ..**22.08.2013**.. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom..**22.08.2013**.... gebilligt.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 11. SEP. 2013 ausgefertigt.
Neuburg, den 11. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .....durch Aushang in der Zeit vom 6. SEP. 2013 bis zum 07. OKT. 2013 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am ...07. OKT. 2013... rechtskräftig geworden.
Neuburg, den 07. OKT. 2013 Die Bürgermeisterin

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14

"Wohnbebauung am Neuen Weg" in Neuburg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

H/B = 650 / 880 (0.57m²)