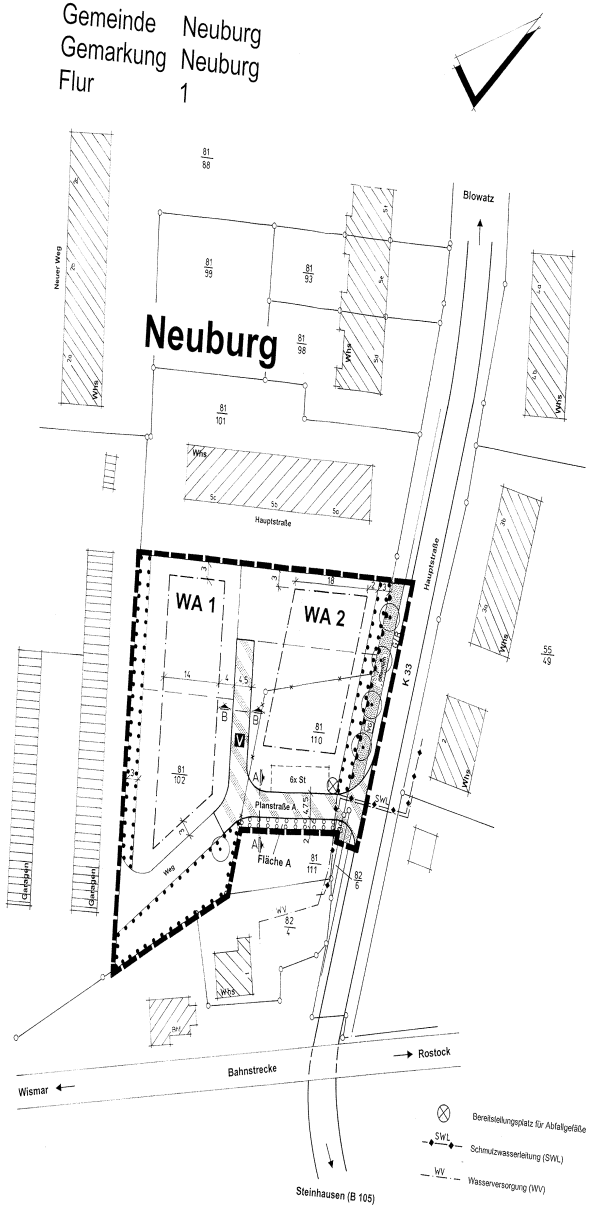
SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG

über den Bebauungsplan Nr. 10 " Am Bahnhof "

Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Neuburg
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 1	I	WA 2	II - III
Grundflächenzahl		0,4		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o	SD, KWD, WD DNG 25° - 48° TH max. = 4,00m FH max. = 9,50m	o	SD DNG 30° - 48° TH 4,00m bis 7,00m FH 10,00m bis 13,00m

Zeichenerklärung

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 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr.6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß	
TH max	= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß	
TH...m bis...m	Traufhöhe als Mindest- u. Höchstmaß	
FH max	= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß	
FH...m bis...m	Firsthöhe als Mindest- u. Höchstmaß	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
z.B. 30°- 48°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u.23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
GR	Verkehrsgrün (öffentlich)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
G/R	Geh- und Radweg	
	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 von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	§ 9(1) Nr.25 b BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9(1) Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25 a BauGB
	Sonstige Planzeichen:	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) Nr.4 u. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorh. Flurstücksgrenze	
	künftig wegfallende Flurstücksgrenze	
81/110	Nummer des Flurstückes	

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.1. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Planstraße A).

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

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

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO

dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Überdachung der Stellplätze/ Carports.

3.4 Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind im Bereich des Baufeldes WA 2 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze / Carports zwischen der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Flucht und der Kreisstraße K 33 ausgeschlossen.

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

Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.
Die Grundstücke der Baufelder WA 1 und WA 2 sind der Planstraße A zugeordnet.

5. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Entlang dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig. Fußgängerzugänge zu den Einzelgrundstücken im Bereich der Kreisstraße sind zum Schutz der vorhandenen Hecke in einer Breite von max. 2 m je Grundstück zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die im Baufeld WA 2 liegenden Wohngebäude sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
Lärmempfindliche Räume, insbesondere Schlafräume, sind auf der der Lärmquelle (Kreisstraße K 33) abgewandten Seite anzuordnen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs

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

7.1. Ausgleichs- Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet

7.1.1.
Die vorhandenen Bäume an der Nord- und Ostseite des Plangebietes sind gemäß der Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Neuburg' zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.1.2.
Auf der zur Bepflanzung festgesetzten Fläche A ist zur Gestaltung des Plangebietes eine freiwachsende 2 m breite, einreihige Siedlungshecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzabstand: einreihig: 1,0 m in der Reihe
Gehölzarten: einheimische und nicht einheimische Straucharten wie Hundsrose, Spierstrauch, Heckenkirsche, Schneebeere

7.2 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Plangeltungsbereiches auf gemeindeeigenem Flurstück entlang des unbefestigten Feldweges am Sportplatz „Am Neuendorfer Weg' eine 2- reihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Lage der Fläche: Gemarkung Neuburg, Flur 1, Flurstück 104/7
Breite der Hecke: 4,00 m
Länge des Streifens: 117 lfm
Pflanzabstand: 1,5 x1,5 m
Gehölzarten: Bergahorn, Feldahorn, Heckenkirsche, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schlehe

Straßenquerschnitte, M 1:100

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 10 " Am Bahnhof ".

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer

Für die Hauptdächer im WA 1 sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 25° - 48° zulässig. Die Hauptdächer im WA 2 sind als Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 30° - 48° auszuführen. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. - steinen zu decken. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben 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 oder Pultdach auszubilden.

2. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. 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).
Mülltonnen sind im straßenseitigen Bereich durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. Garagen/ Carports

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:

Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.
Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

6. Einfriedungen

Für Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzlattenzäune zulässig.

Für die Einfriedungshöhe ist das Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen wie folgt festgesetzt:

für das WA 1
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

für das WA 2
- 0,80 m entlang der seitlichen, rückwärtigen und straßenseitigen Grundstücksgrenzen

7. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

8. 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.

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem.§ 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 10 " Am Bahnhof "

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern(LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.08.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 " Am Bahnhof " für das Gebiet der östlichen Ortsrandlage von Neuburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.03
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.01.04 bis zum 20.01.04 erfolgt.
Neuburg, den 15.03.2004 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den 15.03.2004 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 19.02.04 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Auslegung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neuburg, den 15.03.2004 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 15.04.04 bis zum 17.05.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 29.03.04 bis zum 14.04.04 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neuburg, den 15.03.2004 Der Bürgermeister

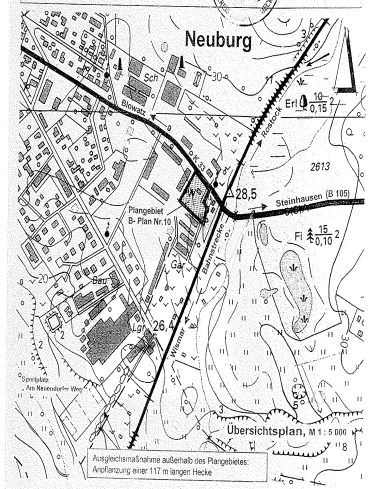
Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 12.08.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den 15.03.2004 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.08.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.08.04 gebilligt.
Neuburg, den 15.03.2004 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Neuburg, den 15.03.2004 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan 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 20.09.2004 bis zum 05.10.04 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. 1 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 des in Kraft getreten.
Neuburg, den 05.10.2004 Der Bürgermeister



Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg