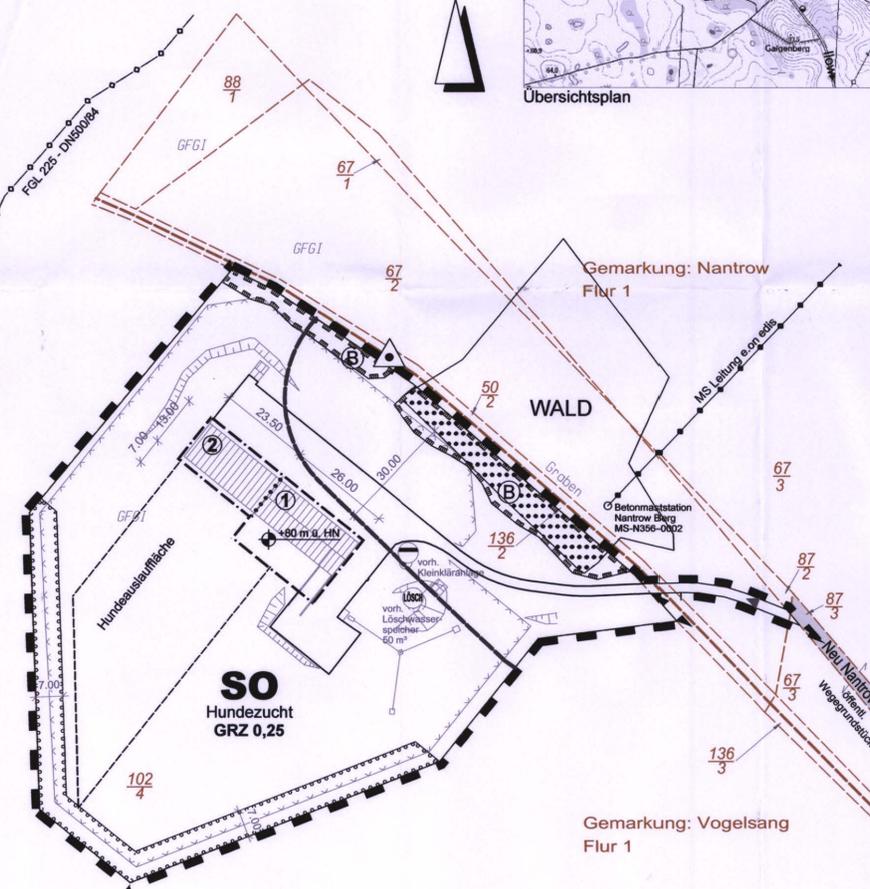
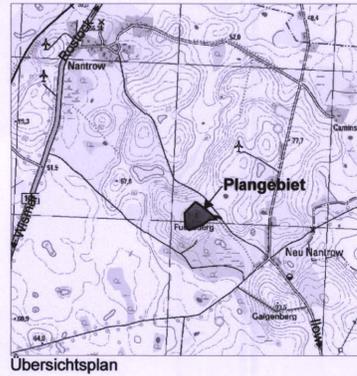


SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG über den B-Plan Nr. 12 "Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Neuburg
Gemarkung : Vogelsang / Nantrow
Flur : 1 / 1



Nutzungsschablone

Bereich mit Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse	1		2	
		Hundezucht	I	Unterstellgebäude	I
Dachform		SD		SD / PD	
Bauweise	Dachneigungen DNG Traufhöhe TH max Firsthöhe FH max	0	DNG 10° - 22° TH max 3,50 m FH max 6,00 m	0	DNG 2,5° - 22° TH max 5,50 m FH max 6,50 m

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
SO Hundezucht	Festsetzungen Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Hundezucht	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,25 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH max. FH max. SD, PD DNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 19 BauNVO § 20 BauNVO § 18 BauNVO § 18 BauNVO
	Unterer Höhenbezugspunkt (Höhe über HN) +80 m ü. HN	
	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Verkehrsflächen (Privat) Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasser hier: biologische Kleinkläranlage (SBR) bzw. abfluslose Grube	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Unterirdische Leitung - hier Ferngasleitung FGL 225 der ONTRAS Oberirdische Leitung - hier MS-Kabel der e.on edis	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald Waldfläche Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Umgründung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Biotop Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: dreireihige Hecke mit Überhältern	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Sonstige Planzeichen: Umgründung von Flächen für Nebenanlagen hier: Hundeauslauf Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgründung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Gebietes	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB § 9 (7) BauGB § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
	II. Darstellung ohne Normcharakter vorhandene Gebäude und baul. Anlagen Flurstücksgrenzen Gemarkungsgrenzen Nummer des Flurstückes Maßlinie mit Maßangabe, z.B. 26,0 m vorhandener Zaun Böschung Lagefestpunkt 84 1001309 des amtll. geodätischen Grundlagentetzes vorhandener Löschwassertank 50 m³	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baubestimmung

SO - Sonstiges Sondergebiet - gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hundezucht"

1.2 Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 11 Abs 2 BauNVO)

Das ausgewiesene Sondergebiet dient zu Zwecken der Errichtung einer Hundezucht-Station

Zulässig sind im Einzelnen:
Bereich 1 - Hundezucht
Nutzung des Gebäudes als Zuchtstation mit Räumen für die Hundezucht, Büroräumen, und Sanitärräumen.
Maximal zwei Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Bereich 2 - Unterstellhalle
Nutzung des Gebäudes zum Unterstellen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie als Nebengebäude für die Zuchtstation.

Zulässig ist ebenfalls die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe bis zu 2,00 m.

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch max. Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen § 19 (4) BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

DEFINITION FIRSTHÖHE
- bei *Satteldächern*, die Höhe der äußeren Schnittkante der beiden Dachschenkel
- bei *versetzten Satteldächern*, die Höhe der obersten Dachbegrenzungsanteile
- bei *Pultdächern*, die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

DEFINITION TRAUFHÖHE
- bei *Satteldächern*, die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
- bei *versetzten Satteldächern*, die Höhe der unteren äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut
- bei *Pultdächern*, die Höhe der unteren äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die im Plan mit +80,0 m über HN festgesetzte Höhe.

3.0 Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das unbelastete Regenwasser ist zu sammeln und in vorhandenen Löschwasserspeicher abzuleiten.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.0 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 15 BauGB / § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB / § 9 (6) BauGB

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden den durch den B-Plan hervorgerufenen Eingriffen zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

4.1

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Hecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Heckenbreite: 7,00 m, Heckenlänge ca. 165 m;

4.2

Das Pflanzschema, die zu verwendenden Gehölzarten, -qualitäten und -anteile sowie das Pflegeregime sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3

Die vorhandene Grünfläche (Biototyp GMA) ist als Wiese durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr (zum Schutz von Wiesentürmern jeweils nach dem 15.07. eines jeden Jahres) zu erhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Pestizid- und Düngereinsatz ist zu unterlassen.

TEXTLICHE HINWEISE

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de <mailto:abteilung3@lpbk-mv.de>) bzw. die Polizei zu informieren.

Alllasten

Im Planungsbereich sind keine Alllasten bzw. alllastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen. Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekanntes Vorkommen, wie auffälliger Geruch, anomale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren. (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzuzugehen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Alllasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten.

Bodendenkmale

Hinweis zum Umgang bei Zufallsfunden
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.

Artenschutz

Zum Ausschluß von Verbotüberschreitungen entgegen § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz gegenüber wiesen- und gebüschrindenden Vogelarten sind Abbruch- und Baummaßnahmen nach dem 15. Juli zu beginnen oder vor Baubeginn ist eine sorgfältige Absuche des Baufeldes nach Vogelbruten durchzuführen. Ergeben sich Hinweise auf Vogelbruten, so sind die Arbeiten erst nach Brutabschluss zu beginnen bzw. die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist zu informieren, und es sind Abstimmungen über geeignete Abschirmungsmöglichkeiten zu treffen.

Zum Ausschluß von Verbotüberschreitungen entgegen § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz gegenüber geschützten Fledermausarten sind die zu sanierenden Baukörper vor Beginn von Abbruch- und Umbauarbeiten durch ein geeignetes Institut für Landschaftsplanungsgbüro auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Das Ergebnis ist protokollierend festzuhalten. Ergeben sich Hinweise auf Vorkommen geschützter Fledermausarten, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In dem Fall dürfen die Arbeiten erst nach Genehmigung durch die Naturschutzbehörde begonnen werden.

Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V dürfen im 30 m-Waldabstandsbereich keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg"

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 Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der 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 (GVBl. M-V S. 102),
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...23.05.2013... folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg" für das Gebiet Gemarkung Vogelsang, Flur 1, Flurstück 102/4 und 136/2 (Teilfl.) und der Gemarkung Nantrow, Flur 1, Flurstücke 50/2 (Teilfl.), 67/2 (Teilfl.) und 67/3 (Teilfl.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, und dem Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.2012 Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 17.01.2013 beteiligt worden. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorwurf hat in der Zeit vom 04.02.2013 bis zum 06.03.2013 im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsicht ausliegen. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
5.	Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 03.04.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 19.04.2013 bis zum 22.05.2013 während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - 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 - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen 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 02.04.2013 bis zum 18.04.2013 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
8.	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschreiben. 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. Wisnar, den ... Leiter des Katasteramtes
9.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 23.05.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
10.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am 23.05.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2013 gebilligt. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
11.	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am 24. SEP. 2013 ausgefertigt. Neuburg, den 24. SEP. 2013 Die Bürgermeisterin
12.	Der Beschluss über die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über demnach Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch Aushang in der Zeit vom 3. SEP. 2013 bis zum 11. O.KT. 2013 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit 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 11. O.KT. 2013 rechtskräftig geworden. Neuburg, den 25. O.KT. 2013 Die Bürgermeisterin

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 12
"Sondergebiet Hundezucht Fuchsberg"

Plangrundlage: Vermessung 2007
Bestandslageplan von 1986
Luftbild aus GIS