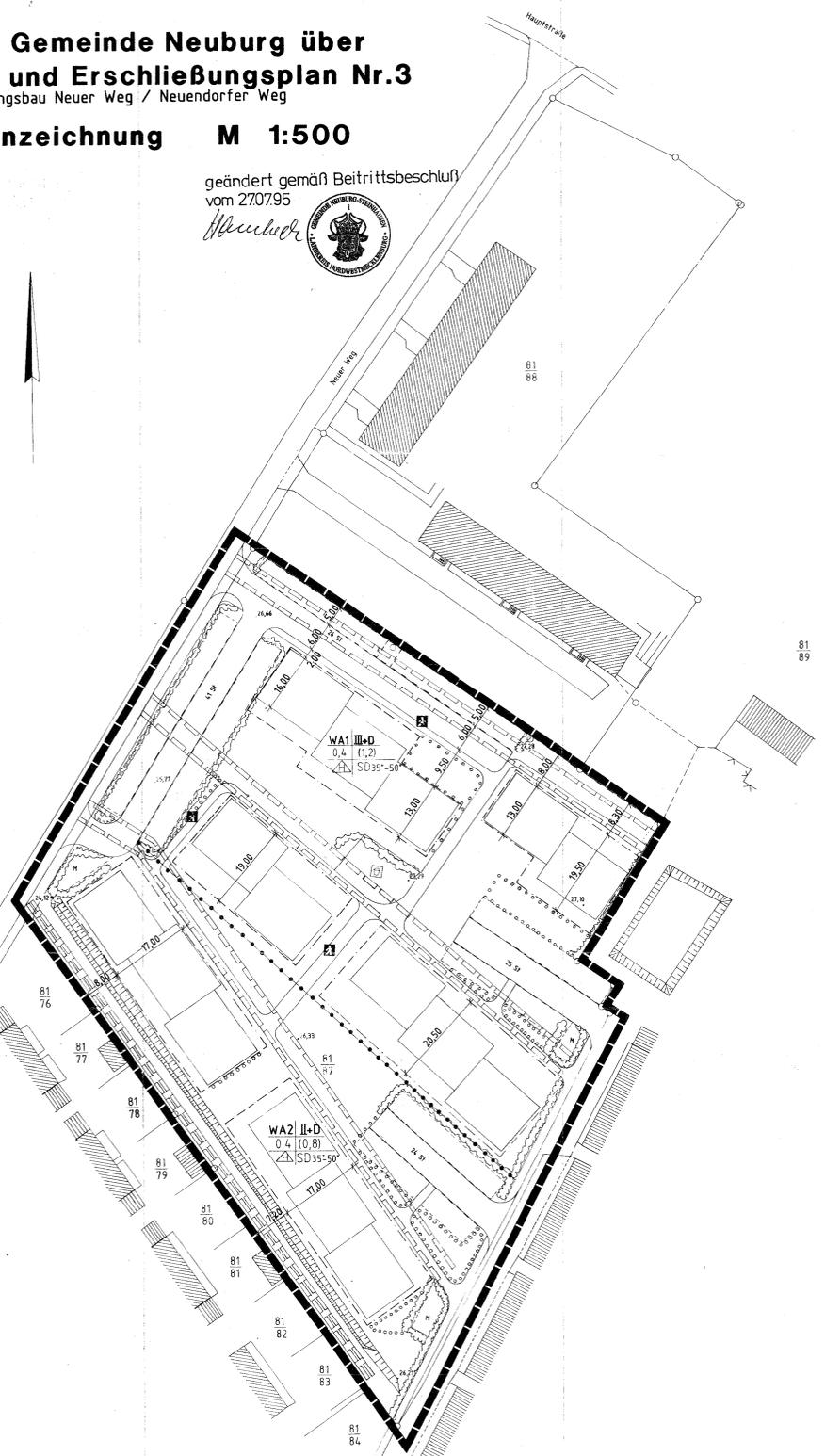


**Satzung der Gemeinde Neuburg über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3**  
Geschäftsbau Neuer Weg / Neudorfer Weg

**Teil A Planzeichnung M 1:500**

geändert gemäß Beitrittsbeschluss vom 27.07.95



- Artenliste**
- Festgesetzte standortgerechte und einheimische Sträucher
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Hartrieel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
  - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Schmetterlingsstrauch (Buddleia alternifolia)
  - Schneeball (Viburnum opulus)
  - Stechpalme (Ilex aquifolium)
  - Traubenkirsche (Prunus padus)
- Festgesetzte Rank- und Kletterpflanzen
- Blaugreen (Wisteria sinensis)
  - Efeu (Hedera helix)
  - Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
  - Trompetenwinde (Clematis radicans)
  - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

geändert gemäß Beitrittsbeschluss vom 27.07.95

**Zeichenerklärung Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**  
59 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maße der baulichen Nutzung**  
59 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO  
III + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist, aber nicht auf die Geschosshöhe angerechnet wird  
0,4 Grundflächenzahl  
(0,8) Geschosflächenzahl
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**  
59 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO  
H nur Hausgruppen zulässig  
- - - - - Baugrenze
- Verkehrflächen**  
59 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Straßenbegrenzungslinie
- Planungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**  
59 Abs.1 Nr.25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzen von Hecken
- Darstellung ohne Normcharakter**  
81 vorhandene Grundstücksgrenzen  
87 Flurstücknummern  
24,93 Höhenpunkte  
vorhandene bauliche Anlagen

- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)  
St Stellplätze  
M Müllplätze  
S Spielplatz  
SD Satteldach  
z.B. 45° Dachneigung  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB) zugunsten Zweckverband, HEVAG, TELEKOM  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)

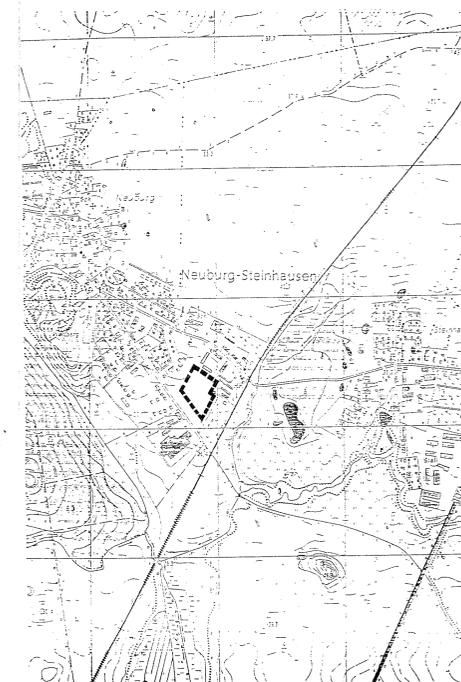
**Teil B Text**

- Grünordnung**  
59 Abs.1 Nr.5, Nr.20, Nr.25 BauGB  
1. Im Plangebiet sind raumbildende Hecken gem. der im Plan gekennzeichneten Flächen anzupflanzen.  
Pflanzenart Carpinus betulus in der Qualität Str. 2xv, 80-100 (5 Stück/m)
- Im Bereich der PKW-Stellplätze sind gem. der im Plan gekennzeichneten Flächen strauchartige Pflanzflächen mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen anzulegen. Die Artenauswahl ist gem. der Pflanzenliste (s. Text) zu treffen.
- Die Giebel der Geschosswohngebäude sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. der im Plan gekennzeichneten Giebel zu begrünen. Die Artenauswahl ist gem. der Pflanzenliste (s. Text) zu treffen. Je Meter Fassadenlänge ist eine Pflanze anzupflanzen.
- Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und abgäbnige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen.
- Die Begrümmungsmaßnahmen auf dem Gelände Geschäftsbau Neuer Weg / Neudorfer Weg und die externen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Rohbauabnahme umzusetzen.
- Als Flächenbeläge kommen Pflaster, Klinker und Rasenpflaster zur Anwendung. Pflaster ist nur für die Haupterschließung vorzusehen. Auf den Parkplätzen sind die Stellflächen aus Rasenpflaster und die Fahrgassen aus Pflaster herzustellen. Eine vollständige Versiegelung, wie zum Beispiel Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig.
- Die Platzflächen für die Aufstellung der Müllbehälter sind in offener Bauweise herzustellen.
- Die Abtrennung der einzelnen Gartenbereiche mit Zäunen ist untersagt.

**Teil B Text**

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 Abs.1 BauGB  
1. **Art der baulichen Nutzung**  
59 Abs.1 Nr.1 BauGB § 1,4 BauNVO  
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs.1 und 2 BauNVO zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
59 Abs.1 Nr.1 BauGB § 20 BauNVO  
Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nicht mitzurechnen.
  - Nebenanlagen und Stellflächen**  
59 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO  
Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO nur in den vorgesehenen Flächen zulässig.
- Flk. 4 erfüllt gemäß Beitrittsbeschluss vom 27.07.95*
- Baugestalterische Festsetzungen**  
59 Abs.4 BauGB, § 86 LBAu M-V  
1. Dächer sind als Satteldächer auszuführen.  
2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe bis 0,5m<sup>2</sup> zulässig.  
3. Warenautomaten sind nicht zulässig.  
4. Für die Verkehrswege werden folgende Befestigungsarten festgesetzt:  
Stellflächen: Betonpflaster oder Pflasterstein  
Wege: Beton- oder Klinkerpflaster
  - Sonstiges**  
1. Träger des Vorhabens ist die HTW Bauträgergesellschaft mbH  
2. Der Durchführungszeitraum beträgt 5 Jahre.

**Übersichtsplan**



**Aufstellungsverfahren**

- Aufgrund des § 246a BauGB (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetische Bebauungspläne v. 23.11.1994 (BGBl. I S. 2486) BGBl. II 213-1 und des § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 422) BGBl. III 213-15 sowie nach § 86 der LBAu M-V vom 26.04.1994 (GS M-V GBl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.07.95 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Verbindung mit der Landesverordnung zur Übertragung der Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch vom 16. Juli 1993 (GS M-V GBl. Nr. 2131-14) folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Gemeinde Neuburg für das Flurstück: Geschäftsbau Neuer Weg / Neudorfer Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Die für Raumordnung und Landschaftplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 3 BauZVO beauftragt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 07.08.95 zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
Neuburg, den 13.08.95 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.07.95 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Neuburg, den 13.08.95 Bürgermeister
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.08.95 bis zum 04.09.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift eingebracht werden können, in der Zeit vom 08.08.95 bis zum 04.09.95 durch öffentlich bekanntgemacht worden.  
Neuburg, den 13.08.95 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28.08.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreklamationsprüche können nicht abgelehnt werden.  
Wismar, den 03.08.95 (Siegel) König, Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.08.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Neuburg, den 13.08.95 Bürgermeister
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.08.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.08.95 gebilligt.  
Neuburg, den 13.08.95 Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises vom 28.08.95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Neuburg, den 28.08.95 Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.07.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises vom 28.08.95 bestätigt.  
Neuburg, den 05.08.95 Bürgermeister
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Neuburg, den 26.08.95 Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 07.08.95 bis zum 26.08.95 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.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 94, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.08.95 in Kraft getreten.  
Neuburg, den 26.08.95 Bürgermeister

**Satzung der Gemeinde Neuburg über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3**

für das Flurstück: Geschäftsbau Neuer Weg / Neudorfer Weg