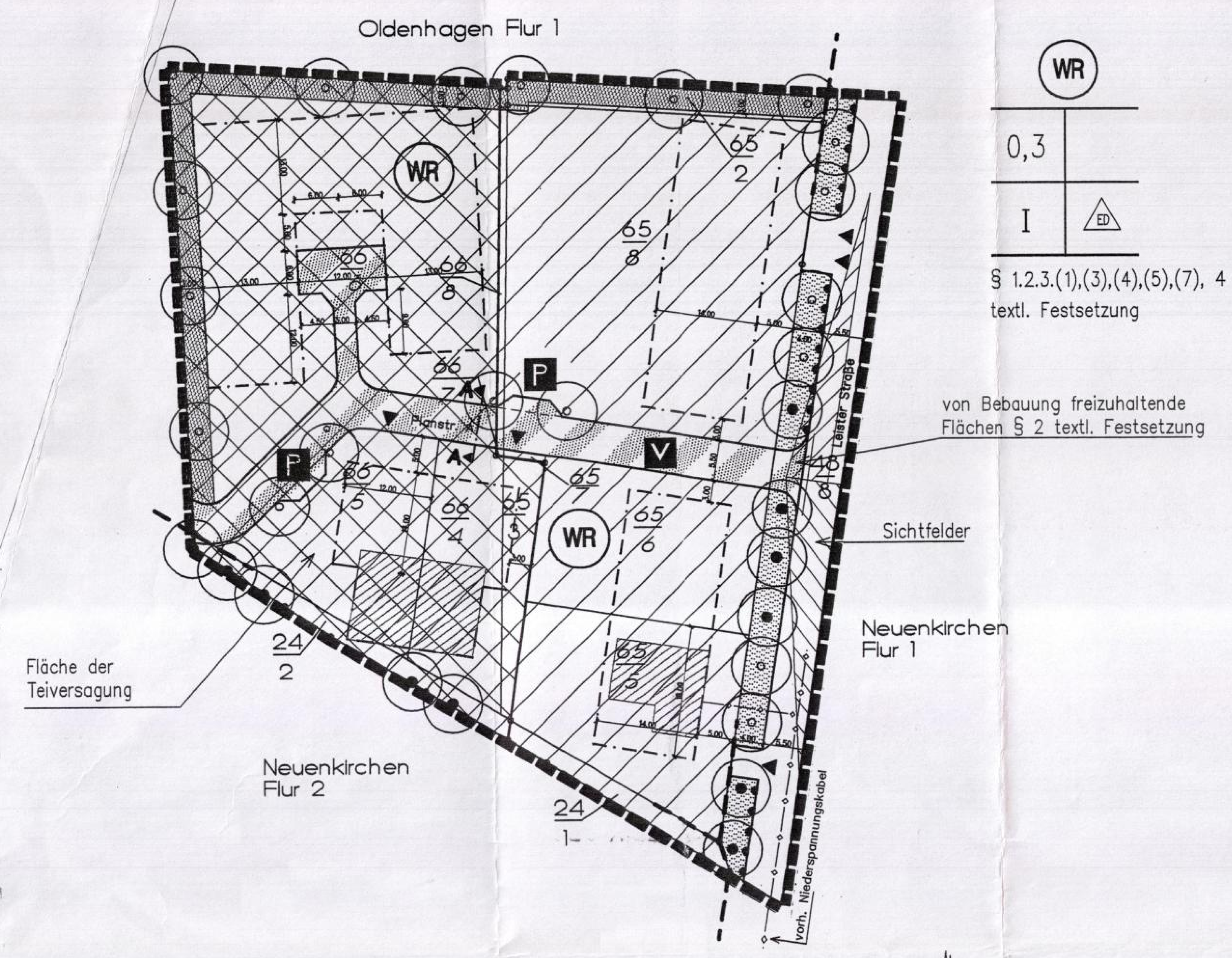
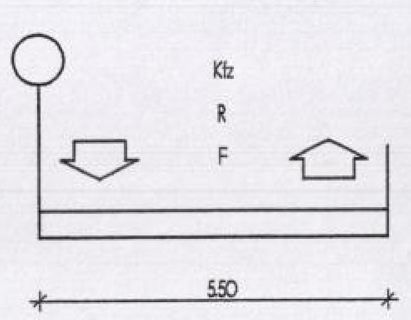
SATZUNG DER GEMEINDE Neuenkirchen, Bebauungsplan Nr.11

Planzeichnung Teil A   Maßstab 1 : 500



Straßenquerschnitte M 1:100 (Darstellung ohne Normcharakter)



Planzeichenerklärung (PlanzV 1990)

Nutzungsschablone

1. Art d. baul. Nutzung
2. GRZ
3.
4. Zahl d. Vollgeschosse
5. Bauweise
6. § textl. Festsetz.

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (m. Gebietsbezch.) (§ 9 (1) 1. BauGB/§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)

I — Zahl der Vollgeschosse (+D = Dachgesch.) (§ 20 BauNVO/ § 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Einzel- u. Doppelhausbeb. zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (3) Bau NVO)

4. Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 u.(6) BauGB)

P — Zweckbestimmung: Offentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB/ § 12 BauNVO)

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (9 (1) 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt (9 (1) 4. BauGB)

▼ Einfahrt (§ 9 (1) 4. BauGB)

5. Grünflächen

Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)

Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 u.(6) BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft

Anpflanzen: Bäume mit zulässiger Tolleranz von 4m im Umkreis (§ 9 (6) BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 (6) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Fläche der Teilversagung

Darstellung ohne Normcharakter

Gemarkungs-und Flurabgrenzung

Gebäudebestand

Textliche Feststzungen (Teil B)

Textliche Festsetzungen (Teil B)
gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

§ 1 Zulässige Nutzung in reinen Wohngebieten (WR) (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Räume für selbstständig Tätige (gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 15 BauNVO.

Nicht zulässig sind (gem. §14 /1 BauNVO)

1. Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Tierhaltung dienen

§ 2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Bodenbefestigung: Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflußbeiwert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Ein Eintrag von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Regenwasserversickerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen.

§ 4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB

(1) private Freiflächen: Auf den Freiflächen ist mindestens die folgende Anzahl von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen:

- je 10 m² Grundstücksfläche mind. 1 Strauch
- je 100 m² Grundstücksfläche jeweils 1 Baum (Obstbaum oder einheimischer Laubbaum).

(2) Öffentliche Grünflächen: Zum Schutz der bestehenden und anzupflanzenden Bäume sind jedoch auf den ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereichen keine Überfahrten zulässig.

(3) Baumbestand: Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen Laubbaum als Hochstamm (mind. 3xv.) entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.

(4) Grundstückseinfriedungen: Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m entsprechend der Pflanzliste herzustellen.

(5) private Grünflächen: Parallel zu den westlichen und nördlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wird ein mind. 3,00 m breiter Streifen als natürliche Abgrenzung angelegt. Dieser soll mit Bäumen, an den in der Planzeichung dargestellten Standorten mit 4m Toleranz als Hochstamm (mind. 3xv.), deren maximaler Kronendurchmesser 10 m nicht überschreiten soll und mindestens ein Strauch je 5 m² Grünfläche entsprechend der Pflanzliste bepflanzt werden.

(6) Straßenbegleitgrün: Auf dem Seitenstreifen der Leister Straße soll an den in der Planzeichung dargestellten Standorten, mit 4m Toleranz Bäume als Hochstamm (mind. 3xv.), deren maximaler Kronendurchmesser 10 m nicht überschreiten soll, entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden. Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch einen Laubbaum als Hochstamm (mind. 3xv.) entsprechend der Pflanzliste ersetzt werden.

(7) Pflanzqualitäten: Bäume und Sträucher als Neupflanzungen und Ersatzpflanzungen müssen mindestens folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung;
- Sträucher, min. 100-150cm hoch

Die Bepflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.

Sonstige Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

§ 5 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 (1) 1 LBauO-MV)

In den Baugebieten gelten folgende gestalterische Festsetzungen:

1. Fassadenoberflächen und Farbgebung

Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder geputzt in hellen Farbtönen auszuführen. Eine teilweise Holzverschalung ist möglich. Fassadenflächen mit auffällig bunten oder glänzenden Materialien sowie Verkleidungen aus gefaltetem Blech oder Kunststoffen sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zulässig.

2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 30 und 48 Grad.

3. Dacheindeckungen

Dachdeckungen geneigter Dächer über 20 Grad Neigung sind mit Dachpfannen in natürlichen Farbtönen im Farbspektrum ziegelrot bis anthrazit auszuführen. Dachbegrünungen von geneigten Dächern unter 20 Grad Neigung (Nebengebäude) sind zulässig.

4. Nebengebäude

Die Dachneigung untergeordneter Bauteile und von Nebengebäuden wie Garagen und offene Kleingaragen (Carports) darf die für Hauptgebäude vorgeschriebene Dachneigung von 30 Grad unterschreiten.

Werden an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke Garagen bzw. Carports errichtet, sind die Dächer in Form, Deckung (material) und Neigung einheitlich zu gestalten.

Hinweis
Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (Gvbl Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, Seite 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 der 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 um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

Pflanzliste für die Bereiche eingeschränkter und uneingeschränkter Pflanzbindung:

Großbäume:

Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Gemeine Birke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium); Mehlbeere (Sorbus aria)

Sträucher:

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii); Haselnuß (Corylus avellana); Weißdorn (Crataegus monogyna); Sanddorn (Hippophäe rhamnoides); Gemeiner Fingerstrauch (Potentilla fruticosa); Vogelkirsche (Prunus avium); Traubenkirsche (Prunus padus); Schlehe (Prunus spinosa); Kreuzdorn (Rhamnus cathartica); Feuerdorn (Rhamnus frangula); Schwarzer Holunder (Sambucus nigra); Hundsrose (Rosa canina); Brombeere (Rubus fructicosus); Bluthartriegel (Cornus sanguinea)

Rank- und Kletterpflanzen:

Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera i. A.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris), Waldrebe (Clematis i. A.), Wilder Wein (Parthenocissus i. A.); Jelängerjelieber (Lonicera carpinifolium); Kletterrosen (Rosa Arten)

Obstgehölze:

Nußbäume: Walnuß;

Quitten: Riesen-Apfelquitte von Leskovatz;

Apfelbäume (Auswahl): Baumanns Renette, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Jacob Level, Weißer Klarapfel;

Birnbäume (Auswahl): Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneu;

Pflaumenbäume (Auswahl): Anna Späth, Graf Althans Reneklode, Wangenheims Frühzwetsche;

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 22.1.97 ...... Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 22.12.97 im „Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen" und durch Aushang erfolgt.

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG M-V beteiligt worden.

Neuenkirchen, den.........Der Bürgermeister ....

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im „Mitteilungsblatt des Amtes Landhagen" am .... durch Aushang im Amt Landhagen vom .... bis zum 27.2.98 durchgeführt worden.

Neuenkirchen, den 19.01.01 Der Bürgermeister ....

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.5.99 (und erneut mit Schreiben vom ....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß

Die Gemeindevertretung hat am 21.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

6. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dessen Begründung, haben in der Zeit vom 15.06.-17.07.1998 und vom 25.05.1999 bis zum 30.06.1999 während folgender Zeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen:

Dienstag: 9.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch: 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 - 16.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.5.98/16.5.99 im „......" ortsüblich bekanntgemacht worden.
A mtl. Mitt. bl. 30.5.98/13.5.99

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

7. Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 27.08.99..... wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1:1.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 18.01.00 Der Leiter des Katasteramtes......

8. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 07.09.99 ...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuenkirchen, den 19.01.01 Der Bürgermeister ....

9. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.09.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am 07.09.1999 von der Gemeindevertretung gebilligt.

Neuenkirchen, den 19.01.01 Der Bürgermeister ....

10. Genehmigung

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.05.2000 Az: 6.1.1.68.09.-01 mit/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 02.00

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

11. Beitrittsbeschluß

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.11.00... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

12. Satzung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen, den 19.1.01 Der Bürgermeister ....

13. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im „.................." 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den.........Der Bürgermeister ....

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen
über den Bebauungsplan Nr. 11

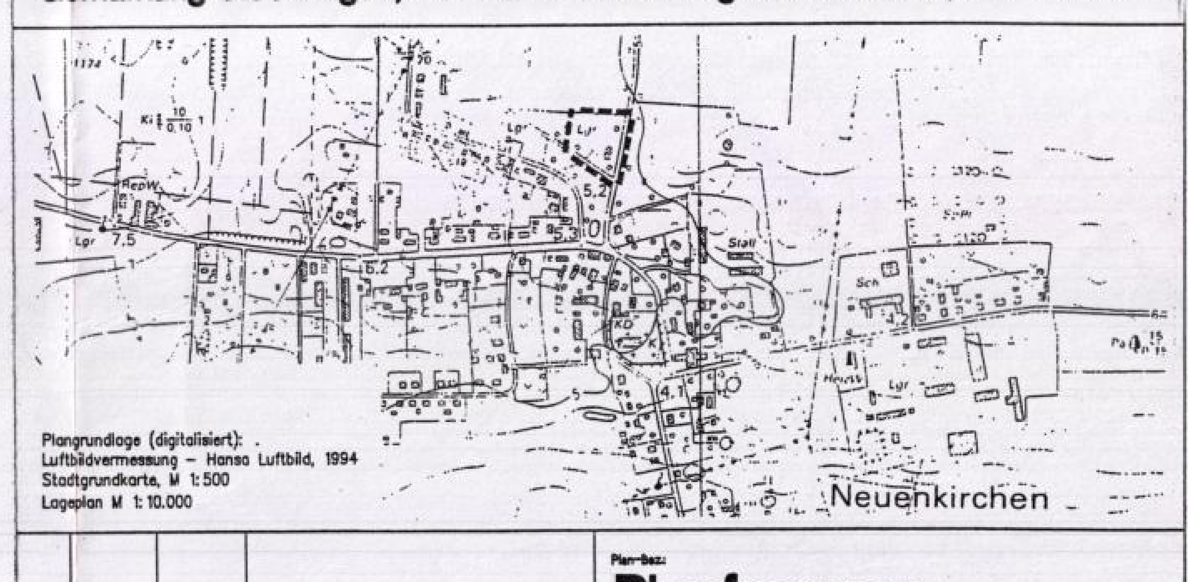
Aufgrund § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der LBauO-MV vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S.612) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom .07.09.1999. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Neuenkirchen, den.........Der Bürgermeister ....

GEMEINDE Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 11

Gemarkung Oldenhagen, Flur 1 und Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1 u. Flur 2



Plangrundlage (digitalisiert):
Luftbildvermessung – Hansa Luftbild, 1994
Stadtgrundkarte, M 1:500
Lageplan M 1:10.000

Index	Datum	Gezeichnet	Aenderungen
A	18.09.00	KK	Einarbeitung der Auflagen u. Hinweise

Plan-Bez.: **Planfassung**

Projekt: SP1898	Plan-Nr.: GP-BP01A	Massstab: 1:500
Datum: 25.08.99	Blattgrösse: DIN A1	Bearbeiter: MS/KK

0 5 10 25

U·R·B·A·N
STADTPLANUNG-DORFERNEUERUNG-LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARGE-B-PLANUNGSGRUPPE
DÜNENSTRASSE 12..................17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON: 038354/22 906.................TELEFAX: 22 907
ISDN: 22 908.....E-MAIL: URBAN.LUBMIN@T-ONLINE.DE