

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 15 "Am Kohlgraben I"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze
 - mit Grenzmal
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücksnummer
 - Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes
Art der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet i.V.m. § 11 der Textlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- privater Weg
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasser

Grünfläche
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- p private Grünfläche
- ö öffentliche Grünfläche
- Gewässerrandstreifen
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)
 Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
 Traufenhöhe
 Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK, des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

- § 2 Grundflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
 a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-Gebiet von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasengitterstein o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

- § 3 Geschossflächenzahl
 Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.
- § 4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO wird die offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Eine Abstandsflächenhöhe von 3,00 m bis zur gepl. Erschließungsstraße wird für das westliche und südliche Plangebiet festgelegt. Für den mittleren Bereich wird eine Abstandsfläche von 5,00 m bzw. 11,00 m festgesetzt.
- § 5 Zahl der zulässigen Wohnungen
 Gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 1 Wohnung zulässig.
- § 6 Nebenanlagen
 Gem. § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung unzulässig.
 Gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit diese ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.

- § 7 Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze
 Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

- § 8 Verkehrsflächen
 Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrzeuge, Fußgänger, Radfahrer) auszubauen.

- § 9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie deren Erhaltung (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
 Die innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation flächig zu bepflanzen (siehe nachfolgende Pflanzenliste).
 Zur Ersatzmaßnahme Am Sportplatz in Neuenkirchen (Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1, Flurstücke 25/1 und 25/3) soll als Puffer zur freien Landschaft eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern, Heistern und einzelnen Hochstämmen gepflanzt werden.

- Pflanzqualitäten:**
 Sträucher
 Höchststämme innerhalb von Flächen mit Pflanzbindung mind. 2xv 60–80 bis 3xv 100–150
 Höchststämme in Einzelstellung (öffentlich) mind. 2xv 12–14
 Höchststämme in Einzelstellung (privat) mind. 3xv 16–18
 Höchststämme in Einzelstellung (privat) mind. 3xv 14–16

Der neu angepflanzte Baumbestand ist auf Dauer durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Bei natürlichen Abgängen ist eine Ersatzpflanzung der gleichen Pflanzenart vorzunehmen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Pflanzenarten für den öffentlichen Bereich (bindende Vorgabe):

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roß-Kastanie |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartweigel |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Corylus avellana | Hasel |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |

Laubgehölze im privaten Bereich (Empfehlung)

- | | |
|------------------|--------------|
| Acer in Sorten | Ahorn |
| Juglans regia | Walnuss |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Malus in Sorten | Apfel |
| Prunus in Sorten | Pflaumen |
| Prunus in Sorten | Sauerkirsche |
| Prunus in Sorten | Süß-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |

Die Pflanzflächen sind auf fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten, bei Abgängen sind in der darauffolgenden Planperiode Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ohne Pflanzgebot ist ein Baum zu pflanzen.

Im gesamten Straßenverkehrsraum (Mischfläche) sind 10 Hochstämmen in Pflanzbeeten zu integrieren.

Eine standortgerechte Neupflanzung und deren Erhalt gehört zu den Zielsetzungen im Sinne einer angemessenen und standortgerechten Durchgrünung des Siedlungsbereichs. Der Landschaftsökologische Fachbeitrag vom 03.05.2004 wird durch einen Umweltbericht ersetzt (siehe Teil Umweltbericht).

Ersatzmaßnahme: Anlage eines Grüngürtels als Puffer eines Gewässers
 Die Umsetzung einer Ersatzmaßnahme erfolgt in der Gemeinde Neuenkirchen, Flur 1, Flurstück 123/6. Die Fläche liegt nördlich des B-Plan-Gebietes und umfasst die ehemalige Kläranlage Neuenkirchen.

Um das vorhandene Gewässer in die Umgebung einzupassen, sowie einen Puffer gegenüber schädlichen Einflüssen zu schaffen, wird im Rahmen der Ersatzmaßnahme ein Grüngürtel geschaffen, der sich aus Gehölzen zusammensetzt. Der Grüngürtel hat eine Fläche von ca. 3.520 m².

Die Maßnahme umfasst die Anpflanzung von mit einem Anteil Baumartige Gehölze von über 30 %, die Anpflanzung von Einzelbäumen, die sich aufgrund ihres Standortortes in der freien Landschaft zu markanten Strukturen entwickeln, sowie die Pflege über 3 Jahre.

Es werden standortgerechte Gehölze gepflanzt:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Frangula alnus | Faulbaum/Malus |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Die Baumscheiben der Hochstämmen haben eine Mindestgröße von 12 m². Die Sträucher werden in Abständen von 2 x 1 m in Gruppen gepflanzt, wobei die strauchartigen den Außenbaum bilden. Zwischen den Feldgehölzen sind Freiräume zu belassen, die wiederum Lebensraum und Nischen für Kleintiere darstellen. Die Gehölze sind in den ersten 3 Jahren vor Verbleib zu schützen.

- § 10 Nutzungsregelungen
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO Nr. 3 (Verwaltungen), 4 (Garten- und Betriebe) und 5 (Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 11 Immissionsschutz (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 24 BauGB)
 Bereich WA-01: 1. Bauzeile entlang der Westgrenze und nördlicher Bereich des Baugebiets in rd. 50 m Tiefe (bis rd. 70 m Abstand zur Westgrenze).
 Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 59 / 44 dB(A) (Tag / Nacht) in den westlich und den nördlich orientierten Gebäudeseiten erreicht. An den südlich bzw. östlich orientierten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten oder nur minimal überschritten.

Festsetzungen:
 Im Plangebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Bereich WA-01 (s. Abgrenzung in der Planzeichnung) in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den West- und Nordseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R' w,ref = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in der / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (s. Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 12 Bauliche und sonstige Nutzungen (Festsetzungen gem. 9 (2) BauGB)
 Die Lärmschutzmaßnahmen und der dazugehörige Unterhaltungsweg sind zeitgleich mit der Erschließungsbaumaßnahme zu realisieren. Diese werden als private Anlagen festgesetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

- Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße
 a) Die Bedachung der Gebäude muss mit geeigneten Dächern erfolgen.
 Die zulässige Dachneigungsbandbreite beträgt zwischen 32° und 45°; Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.
 b) Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge – gemessen in der senkrechten Ansichtfläche – nicht überschreiten. Sie sind so zu errichten, dass
 – vom Ortsgang ein Mindestabstand von 2,0 m;
 – vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
- Garagen und Nebenanlagen
 Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.
- Unbefestigte Flächen der privaten Grundstücke sind als Grenzflächen auszuliegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.
- Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine oder Rasengittersteine) auszuführen

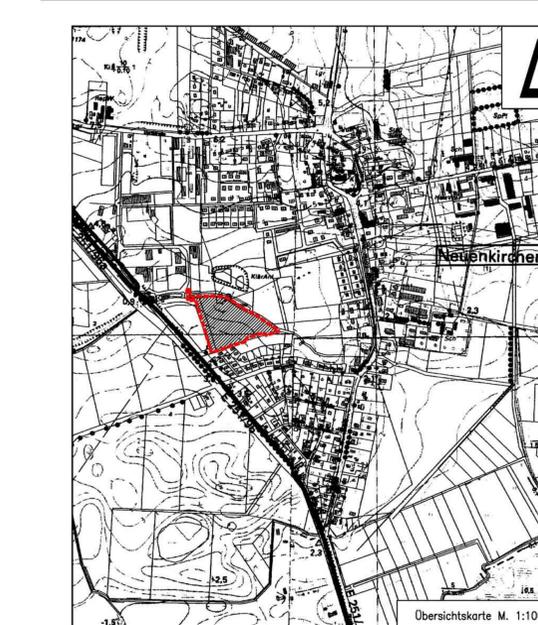
Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 86 LbauO M-V vom 6.05.1998 (GVBl. M-V, S. 468, ber. S.612 geändert durch das Gesetz vom 21.07.1998 (GVBl. M-V, S. 647,675) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für das Gebiet "Am Kohlgraben I" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

- | | | |
|-------------------|-------|--------------------------|
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Neuenkirchen, den | | Der Bürgermeister |
| Greifswald, den | | Leiter des Katasteramtes |

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Neuenkirchen, den Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 LbauO M-V, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 Neuenkirchen, den Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Genehmigung des Landkreises Ostvorpommern Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
 Neuenkirchen, den Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern Az.: bestätigt.
 Neuenkirchen, den Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 Neuenkirchen, den Der Bürgermeister
- 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 in der Zeit vom bis zum durch Aushang 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Neuenkirchen, den Der Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	TPo INGENIEURPLANUNG-OST 17469 Greifswald • Postweg 28 Telefon: 0394 3601-4 • Fax: 0394 3601-30	19915/BP	Datum	Zeichen
		bearbeitet	2008-07	Ak
		gezeichnet	2008-07	MÜ
		geprüft		
		freigegeben		

Satzung der Gemeinde Neuenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 15 "Am Kohlgraben I"	
Bebauungsplan Planentwurf (Teil A u. B)	Maßstab 1 : 1000
Umlage : 1	Blatt Nr. : 1(1)